



état daté pour une deuxième fois (validité expirée)

Par **dpl**, le **27/09/2017** à **16:40**

Bonjour,
Je m'apprête à vendre mon appartement sur la région parisienne. Mon syndic m'a demandé de régler un pré état daté ,ce que j'ai fait(250 E) puis maintenant un état daté d'un montant de 532,36 E. L'acquéreur a trainé pour signer le projet d'acte et mon état daté arrive en fin de validité. je ne suis en rien responsable de ce retard.
Vais je devoir redemander un autre état daté qui me coutera une somme inacceptable ?.(sans doute équivalent à la première?)
Merci de vos avis et commentaires.
cordialement
dpl

Par **amajuris**, le **27/09/2017** à **17:53**

bonjour,
vous n'êtes pas responsable de ce retard mais votre syndic non plus.
l'état daté reflétant la situation comptable entre le syndicat des copropriétaires et le copropriétaire vendeur, sa validité est forcément limitée dans le temps (en général 1 mois).
ce n'est pas le syndic qui réclame le pré-état date et l'état daté mais la loi.
le pré-état daté n'existe pas juridiquement, le copropriétaire vendeur doit posséder tous les documents exigés par l'article L. 721-2 du CCH.
certains contrats de syndic prévoient un coût moindre pour délivrer un nouvel état-daté actualisé.
salutations

Par **dpl**, le **27/09/2017** à **17:55**

merci de m'avoir répondu.
cdlt
dpl

Par **morobar**, le 27/09/2017 à 19:26

Je crois avoir lu quelque part que la facturation du pré-état daté est devenu illicite.
Le quelque part c'est ici : <https://www.century21.fr/edito/article/vendeur-ne-payez-plus-le-pre-etat-date/>

Par **dpl**, le 27/09/2017 à 19:50

oui merci ,mais ma question tourne surtout autour de l'état daté ,de sa validité et de son éventuelle refacturation pour échéance dépassée. A cet égard ,le document a été envoyé le 14/09 et il expirerait le 1/10 . Comment est ce possible ?
Existe t il un recours ?
merci encore .
dpl

Par **amajuris**, le 27/09/2017 à 20:36

comme déjà indiqué, la situation comptable entre le syndicat des copropriétaires et le copropriétaire vendeur peut évaluer en très peu de temps d'ou la nécessité de refaire un état daté en cas de report de signature de l'acte authentique.
par exemple dans votre cas, si les charges sont exigibles au début de chaque trimestre comme c'est souvent le cas, au 30 septembre vous ne devez rien au syndicat des copropriétaires, mais au 1° octobre, les charges étant exigibles au début de chaque trimestre, votre compte devient débiteur des charges du quatrième trimestre.
si le retard est imputable à votre acquéreur, demandez lui de payer ce second état daté.