



Droit de mutation syndic, frais d'honoraires

Par **binias**, le **30/01/2012 à 18:35**

Bonjour,
Je viens de vendre mon appartement et le notaire m'a prélevé sur le prix de vente, des frais de mutation dus au Syndic de copropriété pour l'établissement de l'état daté, pour une somme de 299 euros.
Pouvez-vous me dire si cette pratique est légale ?
Si non, A qui dois-je en demander le remboursement, au syndic ou bien au Notaire ?
Afin de me permettre de faire un courrier, pouvez-vous me citer le texte de loi à référencer afin de rendre plus crédible ma réclamation.
Je vous remercie par avance pour votre réponse.
Bien cordialement

Par **amajuris**, le **31/01/2012 à 18:43**

bjr,
oui cette pratique est légale, seul le montant peut varier selon les syndics, la somme réclamée me paraît dans les prix habituellement pratiqués.
vous trouverez des renseignements sur ce lien : <http://www.jurisprudentes.net/Honoraires-du-syndic-dans-l-etat.html>
cdt

Par **Marine**, le **15/02/2012 à 17:03**

Bonjour,
C'est une pratique "légale" dans la mesure où elle a été mise en place (du moins, réglementée) par la loi du 13 juillet 2006, dite loi ENL (Engagement National pour le Logement).
Ces frais sont à la charge du vendeur mais dans certaines conditions qui sont très bien expliquées dans un autre post. Cependant, aujourd'hui, il n'y a plus lieu de "polémiquer" dans la mesure où les syndics ont revu leur copie !
Ces "honoraires de

mutation" sont indiqués dans le contrat de syndic que vous signez lors de chaque assemblée générale des copropriétaires au cours de laquelle le syndic est réélu. Malheureusement, ils sont trop souvent indiqués en petites lettres, ou les copropriétaires n'y prêtent pas attention jusqu'au jour de la vente... Selon les syndics, ils varient de 150 à 700 € environ. Cordialement

Par **CQFD78**, le **19/04/2012 à 09:55**

Bonjour,

Concernant les honoraires du syndic pour l'établissement de l'état-daté, je souhaite vous faire part à toutes fins utiles de mon expérience.

Le titre de mon intervention pourrait être : Syndic F..... = pratiques illicites et abus tarifaire.

En septembre 2011, nous avons été amenés à vendre notre appartement situé dans une résidence de Versailles, suite à un mouvement professionnel ; à cette occasion, nous nous sommes alors aperçus du montant exorbitant (394,68€) imposé, via le notaire, par le syndic F..... en paiement d'honoraires pour l'établissement de l'état-daté.

Nous avons contesté cet abus tarifaire exercé par F..... qui profite de sa situation monopolistique dans sa fonction de syndic. Aussi, avons nous écrit deux courriers, une mise en demeure adressée au syndic et une lettre de réclamation à destination du service client de F..... ("la voix de son maître"!). Six mois plus tard (délai probablement volontaire et stratégique compte tenu de l'imminence de l'AG 2012), le président de F....., nous a répondu en accédant en grande partie à notre demande de remboursement (coût de l'état-daté ramené à 200€).

Les arguments que nous avons avancés :

La loi ENL de 2006 et la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 qui ont modifié l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, précise que seul l'état daté (confirmation que le vendeur est en règle vis à vis des comptes charges et travaux) ne doit être facturé. Il peut être utile de rappeler par ailleurs que le syndic est déjà rémunéré pour la tenue du carnet d'entretien et des comptes des copropriétaires, comme indiqué dans le contrat de syndic. L'état-daté se résume donc à une simple recopie informatique qui prend tout au plus, dans les faits, une quinzaine de minutes. Mais, là, le syndic prend les copropriétaires pour des pigeons et surfacture la prestation. Ne reculant devant aucun scrupule, F..... a prévu en outre la facturation de la tenue de compte vendeur : 9,11€/an ; c'est une aberration, le syndic est aussi déjà rémunéré pour cela ! etc...etc...

La DGCCRF a dénoncé ces tarifs abusifs lors de son enquête de 2007 sur la profession de syndic (communiqué du 31 mai 2007 et lettre officielle adressée le 29 nov 2008 au Conseil supérieur de l'administration de biens). En septembre 2007, le Conseil National de la Consommation a plaidé pour une tarification réglementaire des honoraires de syndic, qui, malheureusement, est restée sans suite.

Autre argument, si besoin était : la facturation imposée de l'état-daté à un copropriétaire est considérée comme une clause abusive (point 24 de la recommandation N°11-01) de la Commission des clauses abusives. D'ailleurs, la jurisprudence le dit par deux fois : la Cour de Cassation, 3ème chambre civile, stipule dans ses jugements rendus (11 octobre 2005-pourvoi n°04-17178 et 30 janvier 2008-pourvoi n° 07-10750) que, d'une part, les décisions d'assemblée générale, et, d'autre part, le contrat de syndic ne peuvent régir les relations entre le syndic et chaque copro. pris individuellement. Autrement dit, les décisions d'AG et le contrat syndic-conseil syndical ne sont pas opposables à un copropriétaire.

Finalement, F..... qui, à l'évidence, connaît tout cela parie sur le fait que très peu de copropriétaires vont contester, et c'est le cas. Cette société engraisse ainsi ses finances à bon compte sur le dos des copropriétaires. Aucun des arguments évoqués par le président de F..... dans sa lettre réponse ne tient la route ; il interprète à mauvais escient la loi et il le sait très bien et a l'intention évidente de poursuivre dans la mauvaise voie, du moment que cela rapporte...c'est pourquoi il a accompagné son courrier d'un chèque de

remboursement de 194,68€ sachant que nous n'irions pas jusqu'au tribunal de proximité pour réclamer une centaine d'€ supplémentaires (dans notre mise en demeure, nous avons demandé le remboursement de 324,68€ suite à l'argumentaire suivant = "...Malgré tout, nous vous accordons le principe de facturation de cette prestation, conformément à la loi n°2006-872 dite ENL qui vous y autorise dans un cadre défini, dès lors que le montant représente tout au plus une demi-heure de vacation pour travaux informatiques, au tarif horaire de l'assistante de votre bureau (71,76€ TTC l'heure) à laquelle s'ajoutent dix minutes de vacation au tarif horaire du gestionnaire (137,90€ l'heure) pour approbation. Ainsi, votre facturation totale de l'état-daté devrait s'élever à 58,86€ TTC que nous arrondissons à 70€ afin de prendre en compte des éventuels frais annexes (encre/papier/affranchissement postal) : de facto, ce montant nous apparaît déjà vous rétribuer très largement.").

En espérant avoir retenu votre attention à toutes fins utiles et vous avoir apporté matière à réflexion pour une défense optimisée des copropriétaires face aux pratiques douteuses des syndicats...