



Facturation pré état daté

Par SebPapillon

Bonsoir,

je viens de recevoir l'appel de charges pour un studio que je suis en train de vendre (compromis signé il y'a un mois), apparait une ligne "honoraires pré état daté" pour la somme de 180 euros...

J'ai appelé le syndic que me dit que c'est mon notaire (vendeur) qui leur à demandé des éléments ...

Je réussi à me faire envoyer une copie des échanges, et voici ce qu'a demandé la notaire, extrait du mail :

"

Pourriez-vous m'adresser dès que possible les pièces suivantes par retour de courriel :

- Le pré-état daté
- Le diagnostic amiante parties communes
- Le carnet d'entretien
- Les PV des AG réunies les 3 dernières années à l'exception de celle réunie le 15/11/2022 dont le PV est déjà en ma possession.
- Le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux le cas échéant."

Dans la réponse par mail du syndic ne figurent pas les éléments mais un devis à retourner signé afin d'obtenir ces éléments, devis qui est validé et signé par la notaire...

Je n'ai jamais été mis au courant de cette opération.

De plus, il y'a une ligne tarifée pour chaque élément, hors tout ce la ne fait-il pas partie du même lot "pré état daté" ?

que puis-je faire a présent face à cette situation ?

Merci par avance pour vos réponses

Cordialement

Sébastien

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le syndic a facturé selon son devis signé par le notaire concernant l'état daté (c'est une version préliminaire de l'état daté)

Il a en sus également fourni divers documents qui ne font pas partie de "l'état daté" et selon le tarif de son contrat au chapitre "9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R.126-17 du code de la construction et de l'habitation)"

C'est au notaire de vous expliquer tout ceci, et qui porte la responsabilité de sa demande en direct au syndic ainsi que d'avoir signé le devis.

Par SebPapillon

Merci pour votre réponse "Yapasdequoi",

Pourquoi le syndic me demande de payer cette somme alors que le "bon pour accord " et tampon sont de la main de la notaire ?

Dois-je donc demander au syndic d'envoyer une facture au Notaire ?

Sébastien

Par yapasdequoi

Parce que le notaire a demandé en vue de votre vente.

Vous pouvez dire au syndic d'envoyer la facture au notaire... qui vous la répercutera comme frais en déduction du prix de vente, c'est juste une perte de temps.

Par SebPapillon

Merci.

ET puis-je contester la facturation à 60 euros de la ligne "Pre état Daté" du syndic ?

Par yapasdequoi

Bah non si c'est conforme au devis...

Le seul abus éventuel c'est qu'il ne devait pas le mettre dans votre compte de copropriétaire mais le faire payer sur facture à part.

Mais çà revient au même.

Par SebPapillon

Ok merci

Par SebPapillon

Bonjour, désolé je reviens avec mes questions..

Mais n'y a-t-il pas un doublon dans les éléments demandés et facturés, comme le carnet entretien, procès verbaux ou DTG qui doivent déjà figurer dans le pré état daté ?

Capture d'écran de la prestation dans le lien suivant :

<https://zupimages.net/viewer.php?id=23/13/oohi.jpg>

Par yapasdequoi

Non il n'y a pas doublon.

L'état daté (ou le pré-état daté) n'est qu'un état financier, les autres documents n'en font pas partie.

Avez-vous posé la question à votre notaire ?

Par yapasdequoi

Article 5

Version en vigueur depuis le 04 juillet 2020

Modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020 - art. 5

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Par yapasdequoi

Le "pré-état daté" est une version anticipée de l'état daté.

Attendez vous à payer aussi l'état daté pour l'acte authentique. Son tarif est indiqué dans le contrat du syndic, et plafonné à 380 ?.