



Questionnement avant acte

Par Leilou30

Bonsoir

J'ai mis en vente mon appartement, mon notaire a demandé des documents ne figurant pas sur lextranet du syndic de la copropriété. Voilà qu'apparaît dans mes charges trimestrielles la somme de 160e titrant questionnement avant acte. J'ai bien essayé de savoir de quoi il s'agissait mais le syndic ne veut pas me répondre.

J'aimerais savoir d'une part si le syndic a le droit de faire figurer cela dans l'état trimestrielles ?

D'autre part, n'ayant pas été avertie à t il le droit de me facturer cela ?

Je me suis rapprochée de mon notaire qui avait tous les documents sauf certificat de l'article 20-2 et le document comptable (questionnaire pré état-daté).

Enfin, j'ai vu qu'avec la loi Alur les syndics ne pouvaient pas facturer au delà de 380euros. Mais concernant l'état pre-daté, rentre t il dans ces 380e ?

Vous en remerciant d'avance de vos réponses.

Bien cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le "pré-état daté" n'a pas d'existence légale, ni d'obligation. Ce sont des informations utiles pour le notaire pour préparer l'acte, vous devez avoir toutes ces informations en votre possession suite à l'historique comptable et précédente convocation à l'AG.

Le montant plafonné concerne l'état daté qui est obligatoire et facturable pour 380 euros maximum.

Le certificat article 20-II n'est pas facturable.

Les syndics ne peuvent pas vous facturer autre chose que ce qui est prévu à l'article 9 du contrat type :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043842565]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043842565[/url]

Toute autre prestation doit faire l'objet d'un devis que vous devez accepter avant d'en recevoir la facture à titre personnel (et pas dans les charges de copropriété).

Par Leilou30

Bonjour

Je vous remercie de votre réponse.

J'ai vu dans le contrat de syndic qu'il y avait marqué

Délivrance du certificat art 20-2 montant 100e

Peuvent ils me le facturer ?

Dans l'attente

Vous en remerciant d'avance.

Par yapasdequoi

Ce contrat n'est pas conforme au contrat type... Mais votre AG l'a validé ! Il faudra aller en justice si vous voulez annuler cette facturation.

Par AGeorges

Bonjour Lilou,

Votre Syndic est un prestataire. Ses conditions de rémunération sont fixés par un contrat. Ce dernier comprend des tâches forfaitaires traitées globalement. Il détaille aussi les prestations complémentaires, payables EN PLUS du forfait, dans le cadre de la copropriété. Enfin, il précise le coût des actions individuelles que le Syndic doit effectuer au titre particulier de tout copropriétaire qui le demande.

Dans votre cas, une prestation de ce dernier genre a été demandée dans le cadre de votre vente, soit par vous-même, soit via votre notaire. Vous devriez trouver une explication en lisant ou relisant son contrat. S'il s'agissait d'un des deux états comptables obligatoires, je ne vois pas pourquoi le Syndic aurait utilisé un tel libellé.

Globalement, vous êtes supposée connaître le fonctionnement d'un Syndic, et ce qu'il est en droit de facturer. Etant une conséquence de son contrat et d'une demande émanant de vous, il n'a pas à vous notifier que tel ou tel service sera facturé.

Mais pour un libellé aussi curieux, vous êtes en droit de demander des explications. La seule méthode efficace (enfin pas toujours !) est la LRAR.

Au moment de la signature du Compromis de vente, un certain nombre de documents doivent être remis à l'acquéreur potentiel, le délai de rétractation ne démarre qu'une fois tout remis. C'est dans le cadre du pré-état daté. L'Article 54 de la loi ALUR en précise les détails. Si c'est bien dans ce cadre, une somme de 160€ est raisonnable (cf la liste des documents exigés). Mais dans ce cas, je ne vois pas pourquoi le Syndic aurait utilisé un libellé aussi approximatif.

Par Leilou30

Bonjour

Merci de vos réponses.

En fait, je n'en suis qu'à la signature de la promesse de vente. L'art 20-2 et le document comptable (questionnaire pré daté sont les deux seuls documents demandés par mon notaire au syndic.

Le syndic ne répond pas à mes mails et le notaire ne comprend pas pourquoi il n'y a pas eu de devis.

De plus la somme de 160€ ne correspond à rien dans le contrat de syndic.

Dans l'attente

Bien cordialement

Par morobar

Bonjour,

Le "pré-état daté" n'a pas d'existence légale, ni d'obligation

Bien sur que si.

Un tel état doit être joint au compromis de vente.

Il est censé pouvoir être renseigné par le vendeur. En pratique les notaires exigent le document auprès du syndic par sécurité.

La validité du document est limitée à un mois, de sorte qu'il faut un second document, état daté, lors de la vente.

Par yapasdequoi

Vaste débat ...

Toutefois le contrat du syndic défini par la loi ne permet pas sa facturation dans le cadre des charges de copropriété.

Ce qui n'empêche pas une facturation en direct de la prestation "d'information" sur devis approuvé par le demandeur.

Par AGeorges

@Yapasdequoi

Mais votre AG l'a validé ! Il faudra aller en justice si vous voulez annuler cette facturation.

Que non point !

Contrat d'Ordre Public. Interdiction d'ajouter des dépenses non prévues, clause réputée non écrite.

Il suffit donc de ne pas payer et le Syndic ne pourra rien faire, sauf aller en justice pour être débouté.

Par yapasdequoi

Le syndic a malheureusement des moyens de pression pour faire obstruction à la vente. Donc en pratique ce n'est pas forcément aussi simple.

Par AGeorges

Et si les copropriétaires s'aperçoivent que le Syndic fait obstruction à une vente, au prétexte de ne pas pouvoir encaisser un montant illégal, il ne va pas faire long feu.

A mon avis, il ne dira rien et supprimera le montant invalide.

Par isernon

bonjour,

il faut prendre le problème par le bon bout.

à la signature de la promesse de vente, le copropriétaire vendeur d'un appartement en copropriété, doit fournir un certain nombre de renseignements qu'il a normalement en sa possession, donc nul besoin de passer par le syndic.

mais malheureusement le vendeur qui ne veut pas s'embêter, laisse son notaire s'en occuper, notaire qui en fait la demande au syndic qui facture normalement cette prestation.

voir ce lien :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604>

si cette prestation n'est pas payée, le syndic la mentionnera dans l'état daté au titre des sommes restant dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires

salutations

Par Leilou30

Merci de toutes vos réponses. Je vois que le débat est bien actif à ce sujet.

Je vais essayer de voir avec le syndic s'il me répond un jour.

Je précise que je n'ai Pas laissé le notaire se débrouiller j'ai tout fourni sauf qu'il y a des éléments qui n'étaient pas sur lextranet.

Bien cordialement

Par AGeorges

Bonjour,

A condition que la facturation soit légale.

Le contrat-type mentionne l'état-daté et le 20-I au paragraphe 9.2. On ne peut donc échapper à cela. Pour l'instant, le premier est prématuré et le second non fourni. Cela n'explique donc pas la dépense de 160?.

Le paragraphe 9.3 autorise la facturation de divers documents, à la condition qu'ils soient fournis en version papier. Ce qui signifie qu'une version numérique doit être gratuite.

Et tout cela n'empêche pas le Syndic de préciser ce qu'il facture. La présence des sommes de ce genre dans le compte 450 du copropriétaire est tout de même curieuse. Il s'agit d'une prestation spécifique entre copropriétaire et Syndic et non d'une dette dudit copropriétaire envers le Syndicat.

Pour moi, il y a mélange de genres. Le Syndic mélange sa comptabilité avec celle du Syndicat.

Et Isernon aussi !

Par isernon

voir le lien de la FNAIM sur ce sujet :

Contrairement à l'état daté qui se doit d'être légalement établi par le syndic, qui le facture alors au vendeur, il n'y a pas d'obligation de faire appel au syndic pour le « pré-état daté » et donc de payer ce document.

En effet, les données à fournir ayant été simplifiées, le copropriétaire vendeur est en théorie capable de trouver ces informations dans les éléments qu'il possède.

Il reste cependant possible de demander à votre syndic de prendre en charge la réalisation de ce document, il pourra alors vous facturer la prestation.

je ne doute pas que certains contesteront la position de la FNAIM (premier syndicat des professionnels de l'immobilier en France et en Europe).

Par coproleclos

Bonjour "morobar"

NON le soi-disant pré-état daté n'existe pas. C'est une invention des syndics et plus particulièrement de la FNAIM. Voir ce lien :

[url=https://www2.assemblee-nationale.fr/questions/detail/14/QE/79469]https://www2.assemblee-nationale.fr/questions/detail/14/QE/79469[/url]

Ce "document" n'existe donc pas et correspond en fait à un ensemble de documents à fournir par le vendeur à ses futurs acheteurs ; voir l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitat :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031110561/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031110561/[/url]

voir aussi :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2604[/url] signalé plus avant de ce fil de discussion.

Tous les documents à fournir se trouvent dans l'extranet dans le compte du proprio vendeur et accessible par lui gratuitement. Des syndics ne les mettent pas dans cet extranet car ils espèrent facturer au prix fort ces renseignements. Si rien n'est demandé par le vendeur le syndic n'a pas le droit de facturer quoi que ce soit.

Je possède une abondante docu sur le sujet et tous disent la même chose : le pré-état daté n'existe pas.

Bien à vous.

Par isernon

coproleclos,

toute personne connaissant un peu les règles de la copropriété sait que l'appellation pré état-daté n'existe pas.

ce qui se discute, c'est la facturation d'une prestation de fourniture de documents (qu'un copropriétaire normalement diligent doit avoir)par le syndic à la demande du vendeur ou de son notaire.

la réponse concise de la FNAIM est claire.

Par coproleclos

Bonjour,

En mai 2021 la FNAIM a écrit, je la cite : "En instaurant le pré-état daté, la loi ALUR a ainsi voulu renforcer l'information mise à disposition de l'acheteur pour une transaction en toute transparence."

Je vous défie de trouver dans la loi ALUR le terme "pré-état daté" ; il n'y paraît pas. C'est une invention avec la complicité de certains notaires.

[url=https://www.fnaim.fr/4194-qu-est-ce-que-le-pre-etat-date-que-elles-obligations.htm]https://www.fnaim.fr/4194-qu-est-ce-que-le-pre-etat-date-que-elles-obligations.htm[/url]

Il n'y a aucun document à remplir.

D'ailleurs la FNAIM dit aussi : "Une disposition également créée par la loi ALUR depuis janvier 2015, et complétée par la loi ELAN qui vient préciser la liste minimale des documents devant figurer sur l'extranet. Ainsi, depuis le 1er juillet 2020, celui-ci doit contenir l'intégralité des documents nécessaires à l'établissement du « pré-état daté ».", et là je suis d'accord.

Juridiquement le syndic ne doit pas intervenir pour ces documents, ni le notaire, mais si le copro lui demande il est normal que le syndic facture sa prestation après avoir soumis un devis au vendeur.

Bien à vous.

Par morobar

NON le sois-disant pré-état daté n'existe pas

Ce n'est pas ce que prétend la loi ALUR et l'article L721-2 du code de la construction., relatifs aux documents à joindre au compromis de vente.

==

2° Les informations financières suivantes :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

...

==

Il est vrai que en théorie le vendeur peut fournir ces documents sans l'aide du syndic.

Sauf que les notaires et les agences refusent tous cette démarche, préférant un état fourni par le syndic .

Alors prétendre que ce n'est qu'une fumisterie inventée par je ne sais qui, ,n'est pas raisonnable.

Par yapasdequoi

Vous confondez (comme encore trop de gens) l'"état daté" qui doit être établi par le syndic selon l'article 5 de ce décret et qu'il peut facturer selon le 9.2 de son contrat...

et "pré état daté" qui n'est défini par aucun texte mais allègrement facturé par les syndicats en dépit de tout fondement légal

Par coproleclos

Bonjour,

Je maintiens mon avis et vous livre d'autres articles :

[url=https://arc-copro.fr/documentation/larc-saisit-le-conseil-superieur-de-notariat-concernant-lexigence-detablir-le-dit-pre]https://arc-copro.fr/documentation/larc-saisit-le-conseil-superieur-de-notariat-concernant-lexigence-detablir-le-dit-pre[/url]

[url=https://arc-copro.fr/documentation/abus-4799-non-le-cabinet-vianova-le-notaire-na-rien-vous-exiger-en-matiere-de-f-aux]https://arc-copro.fr/documentation/abus-4799-non-le-cabinet-vianova-le-notaire-na-rien-vous-exiger-en-matiere-de-f-aux[/url]

Ni la loi de 1965 ni son décret de 1967 ne parlent de ce document, pas plus que la loi ALUR ou le L7212-2 du CCH. A moins que vous sachiez mieux lire que moi.

Une nouveauté : depuis qq temps des syndicats facturent un post-état daté ! Une invention de plus.

Bien à vous.

Par isernon

coproleclos,

personne ne dit que le terme pré-état daté existe, au contraire tout le monde répète que ce terme n'existe pas et que c'est une commodité de langage utilisé par certains professionnels.

ce qui se discute, c'est la facturation des documents qui doivent être remis à l'acquéreur à la date de signature de la promesse en application de l'article L721-2 du CCH.

Par coproloclos

Bonjour "isernon",

Rassurez-vous ce n'est pas à votre intention que j'insiste mais à celui de "morobar" qui affirme :
- le 21/12 à 08h30 et le 22/12 à 09h17
que le pré-état daté aurait une existence légale.

C'est ce genre de déclaration qui crée de la confusion dans les esprits, par des gens ne connaissant pas grand-chose à la législation, ou du moins se trompent dans leur interprétation. Ce qu'a parfaitement résumé "yapasdequoi" dans l'un de ses derniers messages.

Je viens de découvrir un questionnement nouveau : le plafonnement de l'état daté, le vrai, est-il conforme au principe de la liberté des prix :
[url=https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-35263QE.htm]https://questions.assemblee-nationale.fr/q15/15-35263QE.htm[/url]
Nul doute que les syndic vont s'engouffrer dans ce créneau.

"Leilou30", auteur(e) de ce fil de discussion, doit se poser qq questions sur la véracité de certaines interventions.

Bien à vous.

Par AGeorges

Bonjour,

Mon dernier message d'hier s'étant croisé avec celui de Leilou, pour mémoire :
Je précise que je n'ai Pas laissé le notaire se débrouiller j'ai tout fourni sauf qu'il y a des éléments qui n'étaient pas sur l'extranet.

je vais DONC le reformuler ainsi :

Le contrat-type mentionne l'état-daté et le 20-II au paragraphe 9.2. On ne peut donc échapper à cela. Pour l'instant, le premier est prématuré et le second non fourni. Cela n'explique donc pas la dépense de 160?.

Le paragraphe 9.3 autorise la facturation de divers documents, à la condition qu'ils soient fournis en version papier. Ce qui signifie qu'une version numérique doit être gratuite.
Comme Leilou a fourni tous les documents, le Syndic n'avait pas à générer de prestation particulière, même sur la demande du Notaire, lequel n'avait certes pas besoin d'une deuxième copie des documents déjà fournis par Leilou.
Encore moins en l'absence de devis, et sans son accord.

A l'extrême limite, une telle demande du notaire vers le Syndic aurait pu apparaître dans le compte de débours du notaire, suite à quoi ce dernier aurait eu à s'expliquer sur la raison de sa demande en double.

Par ailleurs, la présence de sommes de ce genre dans le compte 450 du copropriétaire est tout de même curieuse. Il s'agit d'une prestation spécifique entre copropriétaire et Syndic et non d'une dette dudit copropriétaire envers le Syndicat.
Pour moi, il y a mélange de genres. Le Syndic mélange sa comptabilité avec celle du Syndicat. Car si la somme est versée dans le compte du Syndicat, comment va-t-elle atterrir dans la poche du Syndic (*)?

Je ne vois aucune raison pour payer cette somme, d'autant plus qu'elle n'est pas qualifiée correctement.

(*) Aparté

Chez moi, le Syndic a trouvé une bonne magouille pour ce genre de propos. Il remet, en groupe, jusqu'à plus d'une dizaine de virements à la banque. Certains sont pour lui.
Le relevé de compte fourni mensuellement n'est pas détaillé,

Il apparait une simple ligne avec, par exemple "14 virements", tout à fait incontrôlables, et pour avoir le détail après, bonjour !
Fin de l'aparté

Par isernon

AGeorges,

doit-on comprendre que ce qu'indique le site de la FNAIM (reproduit ci-dessous) est faux ?

Contrairement à l'état daté qui se doit d'être légalement établi par le syndic, qui le facture alors au vendeur, il n'y a pas d'obligation de faire appel au syndic pour le « pré-état daté » et donc de payer ce document.

En effet, les données à fournir ayant été simplifiées, le copropriétaire vendeur est en théorie capable de trouver ces informations dans les éléments qu'il possède.

Il reste cependant possible de demander à votre syndic de prendre en charge la réalisation de ce document, il pourra alors vous facturer la prestation.

Par AGeorges

@Isernon,

Si vous aviez bien lu ce que j'ai écrit, vous ne poseriez pas ce genre de question.

Par ailleurs, d'une part les déclarations de la FNAIM n'ont pas force de loi et d'autre part, si vous ne savez pas les lire, je ne peux rien faire pour vous. Exemple :

Il reste cependant possible de demander à votre syndic de prendre en charge la réalisation de ce document, il pourra alors vous facturer la prestation.

Comme Leilou n'a rien demandé, il n'y a pas lieu à facturer. C'est pourtant simple !

Par AGeorges

@Isernon

... un peu comme vous mélangiez, un peu plus tôt dans ce fil, la comptabilité du Syndic et celle du Syndicat !

Ce sont des interventions à éviter.

Par morobar

Il reste cependant possible de demander à votre syndic de prendre en charge la réalisation de ce document, il pourra alors vous facturer la prestation.

Comme Leilou n'a rien demandé, il n'y a pas lieu à facturer. C'est pourtant simple !

Certes.

Mais lorsque vous confiez la vente à un notaire ou une agence immobilière, celui-ci (celle-ci) se charge des formalités et de la fourniture des différents dossiers.

Et entre autre interroge le syndic.

D'où le terme "pré-état daté".

QU'il soit mal nommé peu importe. Si vous connaissez quelqu'un qui a réussi à vendre un appartement sans y passer, faites-moi signe.

C'est un vieux débat qui a fleuri voici des années.

Par isernon

@AGeorges,

il y a bien quelqu'un qui a demandé cette prestation au syndic de Leilou ?

ce qu'écrit la FNAIM n'a pas force de loi, mais ce que vous écrivez non plus.

j'espère que leilou viendra nous dire comment s'est terminée son affaire.

Par AGeorges

@Isernon

il y a bien quelqu'un qui a demandé cette prestation au syndic de Leilou ?

Pour l'instant, la seule trace est la facture dans les charges ! Relisez donc les messages de Leilou qui confirment cela.

C'est en fonction de cette information que je donne mon avis, comme il est d'usage dans ce forum.
A force de dévier sur d'autres sujets, la confusion la plus totale règne !

Par AGeorges

@Isernon

En plus, je n'ai pas contredit ce que dit la FNAIM, j'ai juste dit que nous n'étions pas ici dans le cas décrit, puisque Leilou n'a rien demandé.

Essayez donc de faire un effort de compréhension, SVP !

Par yapasdequoi

il y a bien quelqu'un qui a demandé cette prestation au syndic de Leilou ?
L'autre hypothèse c'est que le syndic s'ennuyait ce jour-là et qu'il s'est dit "Tiens, je vais préparer des documents" Et ensuite "Tiens je vais les imputer à Leilou" ...

Arrêtez de me faire rire j'ai mal au côtes !

Par Leilou30

Bonjour à tous

Merci de vos reponses.

En effet je n'ai rien demandé et le notaire ne m'a rien demandé de plus, il s'est adressé directement au syndic.
Pour information, je me sers de vos arguments pour un recommandé adressé à la direction du syndic. C'est la responsable de la copropriété qui m'a conseillé car elle n'avait pas le temps. Une chose est sûre les copropriétés c'est fini pour moi...

Je vous tiens au courant de l'évolution.
Bien cordialement

Par isernon

@leilou,
vous indiquez dans votre premier message que vous n'avez pas fourni tous les documents demandés par le notaire, ce qui l'a contraint à demander les documents manquants directement à votre syndic.

vous pouvez demander au syndic d'envoyer la facture à votre notaire, mais je doute que le notaire la règle.

Par Leilou30

Bonsoir

J'ai fourni tous les documents en ma possession et qui étaient sur lextranet du syndic. Les documents qu'à demandé le notaire je ne pouvais les avoir et le notaire ne m'a rien demandé.
Cordialement

Par isernon

il ne vous reste qu'à demander à votre notaire, pourquoi il s'est adressé directement à votre syndic et non à vous.

Par Leilou30

Bonjour

Je reviens vers vous pour vous donner la finalité....

Je vous remercie de vos conseils car ça a marché !!

Le recommandé en précisant les articles de loi et de code à fonctionné !

Je n'ai eu à payer en effet que le pré.état date de 350e...au moment de la vente.

En effet certains syndics jouent sur la méconnaissance des propriétaires pour essayer de gratter de l'argent ou alors ils font preuve d'une sacrée incompétence.

Voilà... je remercie encore tous les intervenants !!

Bien cordialement.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Heureux dénouement. Tant mieux.

Mais c'est plus probablement l'état daté (lequel est obligatoire et défini par la loi) et non le pré état daté) que vous avez finalement payé au syndic.