



Honoraires de mutation d'un syndic de copropriété

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai refusé dans le cadre d'une vente conclue le 9 février dernier que mon notaire règle des « honoraires de mutation » à mon syndic. A ce jour, le syndic tente toujours de recouvrer cette somme par mon notaire mais n'a me semble t-il pas de « matière » pour le faire. L'opposition de l'article 20 ne s'applique en effet qu'en cas de créance du syndicat (et non du syndic) seule créance privilégiée.

Malgré plusieurs relances et menaces du syndic, toutes transmises via mon notaire, j'ai maintenu ma position (refus de paiement)?

Le syndic menace de recouvrer ces honoraires par voie d'huissier (avec frais à ma charge)?

Historique :

Répondant le 17/01 au traditionnel questionnaire de notaire, le syndic réclamait en effet 328,90 ? TTC au titre des sommes dues « au syndic, au titre des honoraires de mutation » ; cette mention figure dans la première partie du questionnaire « partie financière, sous-partie état daté ».

Outre le caractère excessif de cette somme, voici quelques éléments de compréhension et mes motifs de contestation :

-le contrat de syndic mentionne bien des frais (à la charge du vendeur » liés à « l'établissement de l'état daté » pour un montant de 310,96 ? TTC (et non pas 328,90) ; il n'est pas fait mention d'autres honoraires de mutations (illicites) ou autres frais de questionnaire ;

-le document produit par le syndic comporte plusieurs parties dont la seule première sous-partie représente « l'état daté », seule pièce réglementairement exigible et facturable (loi + contrat de syndic) ;

-s'agissant du contenu de l'état daté, il est strictement encadré par la loi et ne doit mentionner que les dettes (éventuelles) au profit du seul syndicat, ce qui n'est pas mon cas (sinon la vente n'aurait pas été autorisée) ;

-autre document illicite figurant dans l'envoi du syndic : une lettre d'engagement des parties (vendeur et acquéreur) à leur retourner avant la vente ; bien évidemment, je n'y ai pas donné suite, l'acquéreur non plus ;

Je n'accepte pas ce « racket » du syndic sous la bienveillance du notaire.

Qu'en pensez-vous ? Suis-je dans mon droit ? Quelle(s) démarche(s) conseillez-vous ?

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

-autre document illicite figurant dans l'envoi du syndic : une lettre d'engagement des parties (vendeur et acquéreur) à leur retourner avant la vente ; bien évidemment, je n'y ai pas donné suite, l'acquéreur non plus ;

Que contenait cette lettre d'engagement?

Je n'accepte pas ce « racket » du syndic sous la bienveillance du notaire.

Qu'en pensez-vous ? Suis-je dans mon droit ? Quelle(s) démarche(s) conseillez-vous ?

Vous avez raison de ne pas payer les frais qui ne sont pas prévus. En tout état de cause, il ressort bien de votre dossier que seul l'état daté doit effectivement être payé. En conséquence, je vous invite à le régler puisqu'à défaut, vous devrez payer des indemnités de retard.

Si le syndic confie l'affaire à un huissier, alors ce dernier ne dispose d'aucun moyen coercitif pour obtenir le recouvrement de sa créance: Il leur faudra nécessaire une décision du juge en ce sens pour pouvoir pratiquer une quelque saisie.

En conséquence, outre le fait de payer cet état daté, il serait à mon cohérent de demander au syndic de vous fournir tout simplement les justificatifs de leurs frais; autrement dit, les fondements juridiques propres à rendre leur créance exigible.

Très cordialement.

Par Visiteur

La lettre valait engagement des parties au regard des sommes dues; dans mon cas, il se serait agi de reconnaître la réalité de ces honoraires de mutation (créance du syndic) à l'intérieur de l'état daté qui ne doit lui faire mention que des créances du syndicat.

Vous l'avez compris, ne nombreux vices de forme se sont glissés dans ce dossier (honoraires de mutation illicites, montant de l'état daté différent de celui mentionné dans le contrat, lettre d'engagement illicite, chantage à l'huissier,...).

Encore une fois, je n'entends pas être une poire que l'on suce sans broncher; mon action se veut aussi pédagogique à l'encontre d'une profession coutumière d'actions abusives.

Mais je souhaitais surtout un avis motivé sur la procédure et la recevabilité de mon action.

Merci.

Par Visiteur

Cher monsieur,

La lettre valait engagement des parties au regard des sommes dues; dans mon cas, il se serait agi de reconnaître la réalité de ces honoraires de mutation (créance du syndic) à l'intérieur de l'état daté qui ne doit lui faire mention que des créances du syndicat.

Ouh d'accord, vous avez bien fait de ne pas signer ce qui ressemble clairement à une reconnaissance de dette "non due".

Mais je souhaitais surtout un avis motivé sur la procédure et la recevabilité de mon action.

De facto, ce n'est pas à vous mais plutôt à eux d'exercer une quelconque action. Vous avez avancé vos arguments par ailleurs tout à fait recevables, ils se contentent de répondre par la menace. Voilà déjà bien une chose rarement aimée des juridictions. Vous n'avez qu'à persister dans cette voie.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai reçu hier un courrier de mise en demeure du Syndic (LRAR) dans lequel il me réclame 328,90 euros au titre des "frais inhérents à la rédaction de l'état daté.

Cette fois, l'intitulé est bon et il n'apparaît pas de mention d'honoraires de mutation...

Le montant n'est en revanche toujours pas conforme à celui prévu dans le contrat de syndic (310,96 euros).

Puis-je demander que cette somme soit reconsidérée en raison des nombreux vices de forme de l'envoi précédent et des menaces formulées (huissier, dépens,...) ?

Par ailleurs, existe-t-il un recours recevable contre le caractère excessif de ces frais au regard du travail exécuté ?

Merci de la précision de vos réponses et conseils.

Cordialement.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cette fois, l'intitulé est bon et il n'apparaît pas de mention d'honoraires de mutation...

Le montant n'est en revanche toujours pas conforme à celui prévu dans le contrat de syndic (310,96 euros).

Puis-je demander que cette somme soit reconsidérée en raison des nombreux vices de forme de l'envoi précédent et des menaces formulées (huissier, dépens,...) ? Par ailleurs, existe-t-il un recours recevable contre le caractère excessif de ces frais au regard du travail exécuté ?

A votre place, je leur enverrai un chèque de 310.96 euros en faisant référence au montant figurant dans le contrat de syndic. Cela m'étonnerait qu'ils continuent à vous harceler pour 18 euros que vous ne devez même pas.

Pour le reste, il est possible de contester le caractère excessif pour défaut de cause devant un tribunal, mais je ne vous cache pas, que même pour une question d'honneur, cela n'en vaut pas la peine..

Très cordialement.