



Sur quel compte se fait le paiement de l'état daté ?

Par JG CS 06

Bonjour

Je souhaite savoir si l'état daté a un impact sur le compte 512 lors d'une vente. En l'occurrence, lorsqu'un vendeur demande un état daté au syndic, est-ce qu'il le paye directement au syndic ? Je pose cette question car j'ai constaté dans notre compte 512 des honoraires de mutation pour 380 €, virement fait au syndic en rapport avec une vente. L'explication a été que le paiement devait transiter par le compte de la copropriété avant d'être rétrocedé au syndic. Comme pour moi, cela n'a rien à voir avec le syndicat puis que c'est une affaire privée entre un vendeur et le syndic, je ne comprends pas la méthode.

Merci de votre temps et de vos explications.

Cordialement

Par yapasdequoi

Bonjour,

La prestation d'état daté est prévue au contrat du syndic et facturée dans le cadre de ses honoraires de gestion. Donc tout est normal.

Par JG CS 06

Bonjour

Très bien. Merci pour l'explication.

Cordialement

Par Nihilscio

Bonjour,

Les honoraires du syndic pour fourniture de l'état daté ainsi que les honoraires pour actions de recouvrement de créance sont des charges de copropriété imputables à un seul copropriétaire, ce qui résulte sans équivoque de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Plutôt que chercher un vice formel dans la comptabilité il serait plus opportun de s'interroger sur les montants et la justification des actes facturés par le syndic.

La justification de l'état daté ne peut être mise en doute mais il faut savoir qu'avec un bon logiciel bien utilisé par le comptable, un état daté prend quelques minutes. 380 €, montant d'ailleurs maximal autorisé par la réglementation, c'est bien payé. Cela se négocie lors de la négociation du contrat de mandat du syndic.

Les honoraires de recouvrement se négocient tout autant. C'est souvent ignoré par ce que les copropriétaires débiteurs font généralement profil bas et que les copropriétaires dont le compte n'est pas débiteur ne se sentent pas concernés. C'est une erreur. Le syndicat ne récupère jamais en totalité les frais de recouvrement engagés mais le syndic se sert automatiquement et c'est aux frais de tous les copropriétaires, même ceux qui paient leurs charges rubis sur l'ongle. Le montant des honoraires doivent rester raisonnables. Les actes facturés doivent être contrôlés lors de la vérification des comptes. Beaucoup de syndicats abusent des frais de relances et des actes d'huissier. Les commandements de payer en dehors des procédures de saisie sont inutiles. La mise en demeure suffit.