



Droit rétractation prestation syndic

Par ONE DEV

Salut à tous,

Nous avons trouvé un acheteur pour notre bien, et étions censés signer un sous-seing le 07/06, mais l'acheteur a annulé l'achat.

Entre temps, le 24/05, mon notaire m'envoie un devis du syndic de copro, à 220?, pour gérer les droits de mutation.

Il me dit qu'il faut le retourner signé, accompagné du règlement, je le fais.

Le 31/05, ayant appris l'annulation, je veux annuler ces 220? en faisant valoir mon droit de rétractation (cela faisait à peine 6 jours donc que j'avais signé ce devis).

Le 06/06, sans réponse du syndic, je refais un mail.

Le 07/06, je les appelle, ils refusent en arguant que la tâche est exécutée (ce qui est vrai), et que j'aurais fait une demande expresse d'exécution (ce qui est faux, ou alors mon notaire l'aurait fait mais pas moi).

Suis-je en droit de continuer à réclamer ce droit de rétractation ?

Il me semble être dans mon bon droit...

Par ESP

Bonjour et bienvenue

Vous pourriez leur demander quelle mutation est le support de ces droits, s'il n'y a pas eu vente... pas de mutation !?

Par morobar

Bonjour,

Il s'agit du pré état daté, indispensable pour effectuer le compromis.

Par la suite rebelote avec l'état daté à la signature définitive.

Il me semble être dans mon bon droit...

Non.

Par ONE DEV

Oui il s'agit bien de cela.

Pourriez vous détailler votre "non" svp ? lol

Par yapasdequoi

Il y a plusieurs échanges avec le syndic.

1) Le pré-état daté est une prestation NON obligatoire, qui consiste à rassembler des données financières à joindre au compromis. Souvent le notaire exige que ces données soient fournies par le syndic, même si le vendeur peut les compiler tout seul.

Cette prestation a été commandée (par ce devis signé) et réalisée (le syndic a envoyé les données au notaire) donc vous devez payer le montant du devis.

Les données reserveront avec le prochain acheteur, car elles évoluent peu en quelques mois.

2) L'état daté est obligatoire et règlementé. Il doit être fourni au notaire pour la signature de l'acte authentique. Le tarif est indiqué au contrat du syndic et plafonné à 380 euros. Vous ne pourrez pas y échapper non plus.

3) après signature de l'acte authentique, le notaire notifie la vente au syndic. Lequel (le plus souvent) prend acte et c'est tout. Si le vendeur est débiteur, le syndic exigera le paiement des dettes par une opposition selon l'article 20-I.

Par yapasdequoi

PS : les "droits de mutation" sont réglés par l'acquéreur au notaire.

Par isernon

bonjour,

pour établir la promesse de vente, le notaire avait besoin d'un certain nombre de renseignements improprement appelé pré état -daté, renseignements qu'en principe le vendeur peut donner au notaire, en application de l' article L721-2 du code de la construction.

le notaire a demandé ces renseignements au syndic, sans doute que vous ne pouviez pas les fournir, le syndic a renvoyé un devis au notaire, devis que vous avez accepté.

pour justifier votre refus de paiement, vous écrivez que vous n'avez rien demandé, ce qui est faux puisque vous avez signé le devis du syndic qui n'est pas prévu pour gérer les droits de mutations qui n'interviennent que lors de la vente.

il n'y a pas mutation dans le cas d'une promesse de vente.

si vous ne payez pas le montant du devis que vous avez accepté, lorsque vous aurez trouvé un nouvel acquéreur, vous devrez faire votre affaire de fournir les renseignements exigés par l'article L721-2 du code de la construction.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Le notaire vous a fait parvenir un devis du syndic pour ce qu'on appelle un « pré-état daté ». Vous avez accepté ce devis, le syndic vous a fourni la prestation avant l'expiration du délai de rétractation par ce qu'il était sous-entendu qu'il devait vous le fournir aussi vite que possible sans attendre 14 jours ce qui vaut renonciation au droit de rétractation.

Le pré-état daté n'est pas obligatoire. Vous pouvez fournir vous-même toutes les informations nécessaires. Normalement tout copropriétaire les connaît.

Par ONE DEV

Merci à tous pour vos réponses.

Je comprends qu'étant donné que j'ai signé le devis, j'ai indirectement demandé la réalisation de la tâche avant le dit délai de rétractation.

C'est assez discutable, mais je n'ai pas l'énergie et le temps nécessaire pour mener une bataille judiciaire avec mon syndic.

Je vais donc laisser en l'état, tant pis pour moi, je n'aurais pas du faire confiance en mon notaire en signant ce devis les yeux fermés.

Par isernon

le notaire vous a sans doute expliqué pourquoi il fallait fournir ces documents.

Par Nihilscio

le notaire vous a sans doute expliqué pourquoi il fallait fournir ces documents.

Pourquoi, oui, mais il s'est probablement gardé de préciser qu'il n'étaient pas obligatoirement fournis par le syndic à la différence de l'état daté.