



Etat daté facturé vente non conclue

Par Parking

Bonjour,

J'avais mis en vente un parking qui avait trouvé acquéreur.

Le problème c'est que celui-ci s'est désisté la veille de la signature pour des raisons que je considère non valable.

Le notaire (qui est son notaire) a donc annulé la vente mais a tout de même établi le dossier et donc demandé un état date au syndic qui me l'a refacturé 380eu.

Je trouve la situation inacceptable car je me retrouve avec 380eu de frais et un parking non vendu. Je souhaite me faire rembourser la somme.

Comment faire?

Merci pour votre aide

Par isernon

bonjour,

vous devez demander à votre ex-acquéreur ou à son notaire de vous rembourser cette somme.

aviez-vous signé un compromis qui doit contenir des conditions d'annulation ?

salutations

Par AGeorges

Bonjour Parking,

Récapitulons,

L'état pré-daté est fait par le Syndic du vendeur. Son tarif doit être mentionné dans le contrat ALUR du Syndic, c'est obligatoire. Son coût est plafonné à 380?. Votre Syndic ne peut pas vous demander plus ...

Ce coût est à la charge du vendeur. Il apparaît donc normal, globalement, que votre Syndic, qui a fait le travail, vous facture le coût associé. Il n'y a rien à redire à cela.

Par contre, la demande d'état pré-daté doit être effectuée (donc ici par le notaire de l'acheteur), le plus tard possible, et notamment après la signature du compromis. C'est le texte du compromis qui doit normalement fixer les conditions d'annulation et ce qu'il adviendrait des charges qui vous incombent normalement.

Donc, merci de fournir les clauses correspondantes. En principe, un dédit est recommandé, justement pour cette histoire de frais du vendeur ... Mais, bien sûr, si le document a été préparé par le notaire de l'acheteur, il peut y avoir eu des oublis ... fâcheux pour vous ! C'est la raison pour laquelle il est souvent recommandé d'avoir son propre notaire (ce qui ne change pas les frais).

Par yapasdequoi

Bonjour,

Puisque l'acheteur "s'est désisté la veille de la signature" il est logique que le notaire ait tout préparé, y compris demandé l'état daté au syndic (il ne s'agit pas de "état pré-daté" ni de "pré-état daté")

Le montant facturé par le syndic est le maximum autorisé, mais il est parfaitement légal.

"des raisons que je considère non valable."

Il faut comparer ces raisons avec ce qui est prévu dans le compromis. S'il s'agit d'un changement notable de

consistance ou une dégradation le rendant inutilisable (?) c'est acceptable, si c'est que la couleur de la porte ne lui plait plus (?), ce ne l'est pas.

Avez-vous retenu un séquestre lors de la signature de l'avant-contrat ? Que dit la "clause pénale" du compromis ? Les conditions suspensives sont-elles réalisées ?

Je ne voudrais pas vous décourager mais Ce type de conflit si vous ne trouvez pas de solution amiable avec l'acheteur finit souvent au tribunal, avec avocat indispensable, et prend de nombreuses années... et coutera bien plus que la somme en jeu.