



## frais mutation syndic vente

Par **hulou**, le **16/03/2012** à **10:11**

Bonjour,

Je suis copropriétaire, je vends le 24 mars, mais, 300 euros de mutation me sont demandés, que j'ai contestés avec a/r(syndic). Je suis à jour de mes appels de fonds, mais in apparaît toujours sur acte daté ainsi que sur l'article 20 les 300 EUROS de mutation, Notaire et syndic font la sourde oreille... (a/r)

question :dois-je signer en l'état, et faire opposition au paiement du syndic et attendre que ce dernier actionne l'huissier et porte plainte

ou dois-je moi même prendre les devants juste après la signature(en bloquant le paiement), et faire un dépôt de plainte au TGI.

Pour toutes ces interrogations, et devant la proximité de la signature, je vous remercie par avance de votre diligence.

Jean Claude POISSONNET

Par **JULIEN CAHAREL**, le **16/03/2012** à **11:28**

Cher Monsieur,

Je crois malheureusement que vous serez contraint de payer les honoraires de mutation du syndic.

En effet, ces frais, avec d'autres, vous ont été récapitulés dans le contrat de syndic mis au vote lors du renouvellement du syndic de copropriété. L'assemblée générale a donc donné son accord et vous êtes juridiquement tenu, en votre qualité de copropriétaire, du paiement des honoraires de mutation.

Ces honoraires sont librement fixés par le syndic dans le contrat et peuvent faire l'objet d'une négociation à l'occasion du renouvellement du professionnel. Tous les syndicats prennent des honoraires et ceux ci peuvent monter à plus de 450 euros.

Très cordialement,

Julien Caharel

Par **janus2fr**, le **16/03/2012 à 16:36**

Au besoin, je confirme la réponse précédente...

**..... Et , si nécessaire , moi - t - aussi !  
( le certif de l ' art. 20 est nécessaire pour débloquer le prix )**

Par **hulou**, le **16/03/2012 à 19:55**

Bonsoir,

quand ,vous avez un syndic qui fait apparaitre des frais de mutation dans un état daté et par voie de conséquence dans l'article 20.

Vous n'avez pas beaucoup de solutions. hormis le dépôt de plainte au TGI.

Que dit la loi ?

si elle l'autorise à facturer l'état daté ce n'est que dans un unique objectif c'est de faire le point sur la situation financière du copropriétaire vendeur vis a vis du syndicat ART 5 du décret n°67-223 du 17 Mars 67(loi 65-557 du 10 juillet 65)modifié par l'article 4 du décret n°2004-479 DU 27 MAI 2004 a aucun moment il n'est fait mention de frais de mutation .

et si le syndic tente de préciser que ces frais sont dans le contrat de syndic que le syndicat à souscrit avec lui.elle a été sanctionné par une jurisprudence fondamentale cour de CASS du 11 octobre 2005 pourvoi n°04-14178 fondée sur l'article 1165 du CC -ET QUI DIT- les décisions d'assemblée générale ainsi que le contrat de syndic ne régissent pas les relations entre syndic et chaque copropriétaire pris individuellement.

Alors Messieurs,quand cette situation est sans issue ,que reste t'il...

les questions posées auxquelles vous n'avez pas répondu..

Dois je signé avec un état + un article présentant une créance de syndic et non pas de syndicat!!! Je ne crois pas!!

si le syndic persiste et considère que c'est une créance de syndicat il devra en appliquer le calcul des tantièmes car le contrat syndicat s'adresse à l'ensemble des copropriétaires et non à un seul.

Donc, voila ce que j'attends de vous ,donnez moi la marche à suivre.

Dois signé et bloquer la somme en litige et attendre d'être assigné (huissier)pour le blocage de la somme chez le notaire avec dépôt de plainte du syndic(à voir)

Ou est ce moi qui prends les devants et refuse la vente tant que je n'ai pas l'état + l'article à 0 euros.

Merci pour vos réponses

Cdl

Jean Claude POISSONNET

Par **Afterall**, le **18/03/2012 à 18:31**

Je rappelle ici - et ça a son importance puisque ça a été jugé à de multiples reprises et que

nombre de Syndic s'y sont cassés les dents - que pour que le syndic puisse prétendre à une rémunération spécifique au titre de la mutation et de l'article 20 de la loi de 1965, il faut qu'existe : soit une disposition spéciale du règlement de copropriété le prévoyant; soit une décision de l'assemblée l'y autorisant en fixant le montant (cette décision ne peut pas être celle approuvant le contrat de syndic - l'assemblée doit prendre une décision spécifique).

Par **hulou**, le **18/03/2012** à **21:58**

yes,  
Maintenant.les questions précédemment citées n'ont toujours pas été répondues.  
Je dois signer le 24 Mars .si je refuse de signer,à cause de cela .  
quels sont mes risques vendeur.  
relisez mes scénarios et dites moi,mais surtout je vous en conjure ne répondez que  
seulement si vous savez!!!!

Par **Afterall**, le **19/03/2012** à **08:17**

Vous pouvez tout à fait refuser de verser les 300 € et demander au notaire de consigner une partie du prix de vente correspondant globalement au montant des frais de mutation demandés par le Syndic.  
Le notaire procédera aux notifications des articles 20 L 65 et 6 D.67. Dans les 15 jours, vraisemblablement, le syndic fera opposition à la vente puisque n'aura pas été réglé.  
Vous pourrez dès lors saisir (si vous êtes sûr de votre coup !) la juridiction de proximité pour contester la somme demandée.  
De la sorte, votre acquéreur ne sera pas pénalisé et vous, vous aurez tout le temps pour remettre en cause cette somme que vous estimez litigieuse.  
Commencez tout de même par vérifier ce que je vous ai indiqué sur mon dernier post : l'origine de la décision du Syndic relative au montant des frais de mutation. Si vous perdez, ça vous coutera plus cher que 300 € !

Par **hulou**, le **19/03/2012** à **21:45**

Bien,  
En tout état de cause ,mon notaire en 1997 m'avait donné le règlement de copropriété datant de l'immeuble soit 1966.  
dans ce dernier il est stipulé dans la cession vendeur :acquéreur que le certificat doit attester qu'il est libre de toute obligation a l'égard du syndicat.Donc on ne parle pas de sommes exigibles au titre du syndic...

La loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement dite « loi ENL », article 90, modifie  
La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 article 10.1.  
Cette loi précise que le syndic, peut facturer cet état daté mais absolument rien d'autre !!!  
Si le syndic argumente les frais de mutations sont mentionnés dans le contrat souscrit avec

l'ensemble des copropriétaires, dans la rubrique renseignements pour la réalisation de la vente.

Ce raisonnement est fallacieux !! il à été sanctionné par une jurisprudence récente mais fondamentale, du 11 octobre 2005(3ème chambre civile de la cour de cassation pourvoi n°04-17178), fondé sur l'article 1165 du code civil.

Quoi qu'il en soit nous en saurons plus au moment de la signature.

Je reviendrai vers vous la semaine prochaine...

Par **Clo13400**, le **23/06/2013** à **17:32**

Bonjour, je viens de signer un acte de vente, mon notaire m informe qu il doit retenir la somme de 280€ pour frais de mutation du syndic, je l informé que j avais payer une somme de 274€ lors de mon acquisition en 2008 pour frais de mutation, et voilà que même à la vente je dois repayer les,mêmes frais, j en conclus que ces frais sont dû par le vendeur ( article 2006-872 du 13/07/2006) alors pourquoi me les avoirs fait paye en tant qu acquéreur à l époque. Le syndic NEXITY ( ex LAMY )demande aussi des frais de mutation de 280€ au nouveau propriétaire qui m achete le bien. Le syndic ponctionne des frais de mutations aux deus parties, est ce NORMAL ????? Merci pour votre réponse.

Par **youris**, le **23/06/2013** à **20:10**

bjr,

l'état daté que fournit le syndic au notaire est à la charge du vendeur et est prévu par la loi. les frais que vous avez payé à l'acquisition sont donc des frais différents dont j'ignore la justification.

cdt

Par **Clo13400**, le **24/06/2013** à **01:20**

Merci pour votre réponse, sur le relevé du syndic il apparaît comme écriture : RÉGUL. MUTATION PROVISOIRE de 274,00€( lors de l acquisition ). Bonne réception