

### "État daté"

J'ai vendu mon appartement. Conformément à la loi, le notaire sollicite le syndic de mon immeuble pour connaître la position de mon compte. Le syndic répond et me demande 324 € de frais de mutation, plus 100 € de frais d'huissier car ils l'ont fait constater par huissier. De son côté, l'huissier me facture 115 € de frais d'acte. Les frais de mutation n'ont-ils pas été dénoncés par la nouvelle loi sur le logement ?

JULIEN G. (Sète)

Les frais de mutation correspondent aux honoraires du syndic pour établir "l'état daté". La loi à laquelle vous faites référence, dite loi ENL, n'a pas supprimé ces frais dont la jurisprudence contestait qu'ils puissent être mis à la charge d'un copropriétaire et non à celle du syndicat seul cocontractant du syndic. Au contraire, ce nouveau texte a réglé la difficulté juridique en modifiant l'article 10-1 de la loi n°65-557 ce qui permet au syndic d'exiger le règlement des frais non par le syndicat mais bien par le seul copropriétaire concerné. Vérifiez le montant des honoraires prévus pour la prestation dans le contrat de syndic et assurez-vous qu'il a été approuvé en assemblée.

Évidemment, les frais d'huissier ne peuvent vous être imputés car la constatation des comptes par ce professionnel ne fait pas partie des prestations que le syndic doit effectuer pour l'établissement de l'état daté.

M<sup>re</sup> Irène BEYE  
Avocat à la Cour