



Etat daté demandé à tort par le notaire

Par camillerafaele

Bonjour,

Je souhaiterais savoir si j'ai un recours pour être remboursée de l'état daté qui a été demandé le 2 janvier par le notaire à mon syndic. Le montant de l'état daté apparaît sur mon compte de copropriétaire.

L'acquéreur a répondu négativement le 3 janvier à son offre de prêt.

La date de sa condition suspensive était le 3 janvier.

Quel est mon recours ?

Je vous en remercie par avance.

Par ESP

Bonjour et bienvenue

L'état daté est un document essentiel qui informe l'acheteur sur la situation financière de la copropriété, les charges à prévoir, etc. Il est généralement remis à l'acquéreur avant la signature de l'acte authentique de vente.

En premier lieu, il est essentiel de contacter votre syndic pour lui exposer la situation et lui demander si un remboursement est possible.

Par yapasdequoi

L'acquéreur a répondu négativement le 3 janvier à son offre de prêt.

C'est plutôt l'acquéreur qui est en tort et doit prendre en charge les frais liés à son désistement abusif.

Que dit votre notaire à ce sujet ?

Par isernon

bonjour,

quelle était la date de signature de l'acte authentique ?

le notaire devait être en possession de l'état daté pour établir l'acte de vente, il ne pouvait pas savoir que l'acquéreur n'aurait pas son prêt.

selon votre message, c'est l'acquéreur qui aurait refusé à l'offre de prêt, est-ce le cas ? il faut que le prêt demandé corresponde aux conditions mentionnées dans le compromis de vente.

salutations

Par camillerafaele

Bonjour,

Je vous remercie pour ces informations.

Les notaires (le mien et celui de l'acquéreur) sont en vacances.

Ils seront de retour le 6 janvier.

J'ai adressé des mails.

Le pré-état daté date du 10 juillet.

Vendredi 3, après avoir l'information du refus de prêt de l'acquéreur, j'ai eu le clerc de mon notaire au téléphone qui m'a dit, en regardant mon compromis, que je ne toucherai ni l'indemnité de la condition suspensive (car l'acquéreur a un refus de sa banque le 3 janvier), ni l'indemnité d'immobilisation. Selon elle, même avec un recours en justice, j'aurai que des frais de justice et pas d'indemnités.

Par yapasdequoi

vous dites que c'est l'acquéreur qui a refusé le prêt. Ensuite vous dites que c'est la banque. C'est incohérent.

Par camillerafaele

L'offre d'achat signée par l'acquéreur date du 14 juin.
Le pré-état daté date du 10 juillet.
Le compromis a été signé le 24 octobre.
La condition suspensive pour l'offre de prêt de l'acquéreur est le 3 janvier.
L'expiration du compromis est le 24 janvier.

Par camillerafaele

L'acquéreur a un refus de prêt de sa banque.

Par isernon

selon vos messages, il est impossible de savoir si c'est la banque qui a refusé d'accorder le prêt aux conditions mentionnées dans le compromis ou si c'est l'acquéreur qui a refusé le prêt proposé par son organisme de crédit.

je réitère ma question, quelle était la date prévue de signature de l'acte authentique ?

Par stepat

Bonjour,

C'est donc bien la banque qui a refusé le prêt et pas le contraire comme indiqué lors du premier message ?

Perso j'ai une question sur cet état daté : Correspond-il à ce qui est précisé dans l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation ?

Si oui il est indiqué qu'il doit être remis lors de la promesse de vente, et à défaut de promesse de vente, lors de l'acte authentique.

Il semble donc qu'il doive être présenté lors le promesse de vente et par extension au compromis de vente, ou bien cette extension est abusive.

Personnellement, j'avais notion d'un pré-état daté non obligatoire au compromis et un état daté obligatoire lors de l'acte authentique

Par camillerafaele

La banque a refusé le prêt à l'acquéreur.
Le 3 janvier, l'acquéreur a envoyé le justificatif au notaire.
Ces informations me sont transmises par l'agent immobilier.
Il n'y a pas de date de signature de l'acte.

Par camillerafaele

Pré-état daté appartement 10 07 2024: 380?
Pré-état daté parking 10 07 2024: 250?
Etat daté appartement 02 01 2025 : 380?
Etat daté parking 02 01 2025 : 250?

Par yapasdequoi

pré-état daté non obligatoire au compromis et un état daté obligatoire lors de l'acte authentique
C'est la bonne interprétation.

Et votre syndic abuse en facturant séparément pour chaque lot : vérifiez sur son CONTRAT les montants prévus pour l'état daté.

Pour le pré-état daté, il aurait dû vous faire d'abord signer un devis.

La demande du notaire s'est sans doute croisée avec le courrier de l'acquéreur. Si c'est un refus de la banque ET que les conditions du prêt sont bien celles prévues dans la clause suspensive, vous n'avez pas de recours contre l'acquéreur.

Par stepat

Pour vous aider :

[url=https://www.inc-conso.fr/content/vous-vendez-votre-appartement-et-votre-parking-vous-contestez-le-montant-de-let-at-date-que]https://www.inc-conso.fr/content/vous-vendez-votre-appartement-et-votre-parking-vous-contestez-le-montant-de-letat-date-que[/url]

Il faut modifier un peu la lettre car le montant de 380 euros est dans la limite fixée, il faut donc contester uniquement les 250 euros qui n'ont pas lieu d'être.

IL faut indiquer contestation des factures en non pas des devis.

D'ailleurs aviez vous accepté des devis ?

Par stepat

A noter d'ailleurs que vous avez normalement sur le site du syndic toutes les informations utiles pour faire vous-même un pré-état daté et que de nombreux sites aident à le mettre en forme pour une cinquantaine d'euros.

En effet autant il est obligatoire que l'état daté soit effectué par le syndic, autant ce n'est pas une obligation pour le pré-daté.

Par camillerafaele

Il y a deux syndics.

Nexity pour l'appartement.

Foncia pour le parking.

Je n'avais pas connaissance de ces informations concernant le pré-état daté que j'aurais pu établir avec l'aide d'un site.

Par isernon

donc il est normal que chaque syndic facture son état daté demandé par le notaire.

Par stepat

"Il y a deux syndics.

Nexity pour l'appartement.

Foncia pour le parking."

D'accord, donc le cumul appart + garage s'explique

Par yapasdequoi

En effet, tout s'explique.

Et vous avez payé sans devis les pré-états datés ? Les 2 syndics appliquent les mêmes procédures et les mêmes tarifs ? bizarre.