



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 33158

Texte de la question

M. Jean-Luc Moudenc alerte Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur l'état daté qui est un document de quelques pages que les syndics doivent fournir aux notaires dans le cadre de la mutation d'un lot immobilier dépendant d'une copropriété, et qui indique notamment la situation financière du copropriétaire vendeur à l'égard de la copropriété (dettes et créances). Dans le cadre de l'établissement de ce document, nombre de syndics imposent des facturations abusives sans aucun rapport avec la réalité de la prestation fournie, *via* les contrats de mandat de syndic proposés lors des assemblées générales des copropriétaires. Des disparités importantes de facturation entre les syndics avaient déjà été relevées par le ministère de la justice et des libertés et la DGCCRF, dont les services ont constaté, après une enquête diligentée en février 2007, que les prix pratiqués étaient compris dans une fourchette variant de 150 à 430 euros voire 1 000 euros pour un syndic implanté en région parisienne. Ces constatations corroborent, au demeurant, d'autres enquêtes menées par des associations de copropriétaires ou consommateurs, qui font apparaître que des disparités significatives demeurent à ce jour. Au regard de ces abus manifestes, visiblement répandus et de plus en plus décriés, il souhaite connaître sa position sur le plafonnement, par décret, du coût de l'état daté selon la surface et la nature des lots, à savoir ; un maximum de 60 euros TTC pour les parkings, *box*, caves et les surfaces habitables inférieures à 9 mètres carrés ; un maximum de 120 euros TTC pour les lots dont la surface est comprise entre 9 mètres carrés et 50 mètres carrés ; un maximum de 160 euros TTC pour les lots dont la surface est comprise entre 51 mètres carrés et 100 mètres carrés ; et un maximum de 220 euros TTC pour les lots dont la surface est supérieure à 100 mètres carrés, étant entendu qu'en cas de vente de plusieurs lots en même temps (un appartement avec une cave et un parking par exemple), seule la facturation du lot le plus important serait exigible.

Texte de la réponse

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, définitivement adopté par l'Assemblée nationale le 19 février 2014 et par le Sénat le 20 février 2014, prévoit que l'état daté, document que doivent fournir au notaire les syndics en cas de mutation d'un lot immobilier situé dans une copropriété, ne peut être facturé au-delà d'un montant fixé par décret. Il en sera de même pour les mises en demeure et relances effectuées par le syndic au copropriétaire en cas d'impayés. Ces nouvelles dispositions seront de nature à mettre fin aux facturations parfois abusives imposées aux copropriétaires par certains syndics de copropriété.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Luc Moudenc](#)

Circonscription : Haute-Garonne (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 33158

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [23 juillet 2013](#), page 7682

Réponse publiée au JO le : [18 mars 2014](#), page 2670