



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 69045

Texte de la question

Mme Laurence Arribagé alerte Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur l'état daté qui est un document de quelques pages que les syndics sont dans l'obligation de fournir aux notaires dans le cadre de la mutation d'un lot immobilier dépendant d'une copropriété, indiquant 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, de nombreux 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 ont déjà été relevées par le ministère de la justice et la DGCCRF, dont les services ont constaté, suite à une enquête diligentée en février 2007, que les prix pratiqués variaient de 150 euros à 430 euros voire 1 000 pour un syndic implanté en région parisienne. À titre d'exemple, une personne de 83 ans a vendu une cave d'une valeur de 2 000 euros dans le 10ème arrondissement de Paris et l'état daté lui a été facturé 328 euros, soit 17 % de la valeur du bien, pour lui indiquer notamment que son compte de copropriétaire était débiteur de quelques euros. Ces constatations corroborent d'autres enquêtes menées par des associations de copropriétaires ou consommateurs, qui mettent en évidence la persistance à ce jour d'écarts de facturation significatifs. À ce sujet, différents ministres saisis par des parlementaires sur cette question s'accordent à reconnaître le caractère irrégulier de la situation : M. Michel Mercier, ministre de la justice, dans un courrier en date du 27 octobre 2011 indique que « le Gouvernement est pleinement conscient de ces disparités qui ont été relevées par le ministère de la justice [...] et a réclamé une information complète et précise sur les prestations effectuées par le syndic pour l'établissement de ce document ». M. Benoist Apparu, ministre du logement, dans un courrier en date du 24 avril 2012, constate à son tour que « la tarification de l'état daté prévue dans les contrats de syndics [...] semble effectivement déconnectée de la réalité des prestations fournies ». M. Benoît Hamon, ministre délégué chargé de l'économie solidaire et de la consommation, dans un courrier en date du 26 novembre 2013, mentionne que le Gouvernement a apporté son soutien à « un amendement autorisant un encadrement par décret du montant des frais privatifs facturés par les syndics aux copropriétaires, au rang desquels figurent ceux afférents à l'établissement de l'état daté ». Aussi, au regard de ces abus manifestes, visiblement répandus et de plus en plus décriés, elle lui demande de bien vouloir plafonner, par décret, le coût de l'état daté selon la surface et la nature des lots, avec, par exemple, 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 49 mètres carrés ; un maximum de 180 euros TTC pour les lots dont la surface est comprise entre 50 mètres carrés et 99 mètres carrés ; et un maximum de 250 euros TTC pour les lots dont la surface est égale ou 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

La question de la disparité des honoraires perçus par les syndicats de copropriété pour l'établissement de l'état daté à l'occasion d'un transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot fait l'objet d'une attention toute particulière de la part du Gouvernement. Ce document, établi par le syndic à la demande du notaire, permet de faire le point, au moment de la vente, sur la situation des comptes du vendeur et permet de renseigner l'acheteur sur les sommes qui seront à sa charge après la vente. Dans un souci de protection du consommateur et du fait de certaines pratiques excessives quant aux montants facturés, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi Alur) a introduit, dans la législation relative à la copropriété, le principe du plafonnement de l'état daté. Ainsi, l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui a pour objet d'imputer au seul copropriétaire concerné les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté, prévoit désormais que ces honoraires ne peuvent excéder un montant fixé par décret. Dès la parution prochaine du décret prévu par la loi Alur, les honoraires du syndic relatifs à l'établissement de l'état daté seront donc plafonnés. Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières, instance créée par la loi Alur, devra être consulté sur ce projet de décret. D'ores et déjà, le contrat-type de syndic défini par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 inclut l'établissement de l'état daté dans sa rubrique relative aux frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires concernés, et prévoit de mentionner le montant maximum qui sera prochainement fixé par un décret.

Données clés

Auteur : [Mme Laurence Arribagé](#)

Circonscription : Haute-Garonne (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 69045

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [18 novembre 2014](#), page 9623

Réponse publiée au JO le : [11 avril 2017](#), page 2972