



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

État daté

Question écrite n° 10270

Texte de la question

Mme Amélia Lakrafi attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur l'absence de publication du décret relatif au plafonnement des frais facturés aux vendeurs par les syndics de copropriété afin de réaliser l'état daté, document indispensable à la vente de tout lot. Ce document, rédigé par le syndic à la demande du vendeur ou notaire, est notamment destiné à établir l'état du compte de charges au moment de la vente et d'informer l'acquéreur des futures charges qu'il devra supporter. La liste d'informations que doit comporter l'état daté est fixée par décret et comporte, notamment, l'indication de l'état des créances et des dettes du vendeur à l'égard de la copropriété. Force est de constater que l'établissement de ce document obligatoire fait l'objet, par de nombreux syndics, d'une surfacturation totalement abusive jusqu'à 600 euros pour établir un document de quelques pages alors même que les comptes sont tous informatisés. C'est pourquoi la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi Alur prévoyait le plafonnement des frais facturés pour établir l'état daté. Or il est à constater que le décret visant à plafonner ces frais n'a jamais été pris, malgré plusieurs demandes en ce sens. Ce flou juridique a, outre ces conséquences, abouti à une pratique singulière de la part de certains syndics qui se permettent, en se basant sur les stipulations de la loi Alur, de facturer, en plus de l'état daté, l'établissement par leurs soins d'un pré-état daté. Ce document, remis à tout acquéreur potentiel avant la signature du compromis de vente, peut pourtant être rédigé directement par tout copropriétaire diligent et n'a aucune existence légale ou réglementaire. Au-delà de la pratique de double facturation du pré-état daté et de l'état daté qui se répand, aucune distinction des lots vendus n'est établie. Ainsi, le vendeur d'une petite cave ou d'un emplacement parking se verra facturer la même somme que le vendeur d'un grand appartement. Nombre de copropriétaires se plaignent des coûts exorbitants relatifs à l'établissement de l'état daté et les syndics, en réponse aux multiples plaintes dont ils font l'objet, se retranchent derrière leur mandat de syndic voté en assemblée générale et qui comporte notamment la tarification de l'état daté. Aussi, afin de limiter dès que possible les abus constatés, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer dans quel délai le décret plafonnant le coût de l'état daté serait pris, plafond qui devrait aussi être fonction de la nature et de la surface des lots vendus. À défaut de date précise de publication et en attendant celle-ci, elle lui demande alors son avis sur l'établissement d'une obligation visant à proposer une résolution séparée sur la tarification de l'état daté soumise au vote de l'assemblée générale dissociée de la résolution qui entérine le contrat de syndic visant à administrer une copropriété.

Texte de la réponse

À l'occasion des dix ans de l'Autorité de la concurrence, le Premier ministre a annoncé des mesures visant à maîtriser le coût de l'état daté. Ces mesures s'appuieront sur les dispositions de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui prévoit de plafonner par décrets les honoraires des syndics de copropriété pour la réalisation de l'état daté facturé au copropriétaire vendeur et permettant une information de l'acquéreur avant l'acte définitif de vente. Sur ce fondement, un projet de décret visant à plafonner les honoraires des syndics pour l'établissement de l'état daté est actuellement en cours de préparation afin de donner son effectivité à ce dispositif. S'agissant du « pré-état daté » réalisé par certains syndics à la demande de copropriétaires vendeurs, bien que n'ayant aucune existence légale, il permet de fournir les informations financières prévues au 2^e de l'article L. 721-2 du code de la construction et de

l'habitation, que le vendeur doit obligatoirement transmettre à l'acquéreur. Toutefois, afin de permettre aux copropriétaires vendeurs de disposer facilement de ces informations sans avoir recours aux syndics, le gouvernement prépare un projet de décret visant à préciser les informations financières que doivent contenir les avis d'appels de charges et un arrêté précisant quelles sont ces informations financières. Enfin l'alternative suggérée, visant à plafonner le montant de l'état daté par une résolution de l'assemblée générale des copropriétaires dissociée de celle ayant entériné le contrat signé entre le syndic et le syndicat des copropriétaires, ne saurait être envisagée. En effet, l'établissement de l'état daté est une prestation réalisée par le syndic pour le compte d'un copropriétaire et non du syndicat des copropriétaires. De ce fait, ni une résolution de l'assemblée générale, même si elle est prévue par la loi, ni le contrat de syndic, qui lie ce dernier au syndicat des copropriétaires et non à chaque copropriétaire, ne peuvent arrêter un montant applicable pour l'état daté.

Données clés

Auteur : [Mme Amélia Lakrafi](#)

Circonscription : Français établis hors de France (10^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10270

Rubrique : Professions et activités immobilières

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : [3 juillet 2018](#), page 5660

Réponse publiée au JO le : [3 septembre 2019](#), page 7850