LETULLE NOTAIRES

LA DÉLIVRANCE PAR LE SYNDIC DES ÉTAT DATÉ ET PRÉ-ÉTAT DATÉ : QUELS HONORAIRES ? PLAFONNEMENT DE L'UN ET DISPARITION DE L'AUTRE ?

- **Un décret du 21 février 2020 plafonne, à compter du 1er juin 2020, à 380,00 € TTC les honoraires qu'un syndic peut demander au titre de la délivrance d'un état daté.**
- **Jusqu'à présent, le syndic de copropriété pouvait librement fixer le montant de ses honoraires pour délivrer le « pré état daté » et l'« l'état daté » qui servent à informer l'acquéreur d'un lot de copropriété, préalablement à la promesse puis à la signature de la vente.**
- **Et un décret du 23 mai 2019 essaie de canaliser vers l'extranet du syndic la fourniture des informations préalables à la promesse, pour se substituer à la pratique du « pré état daté ».**

Plafonnement des honoraires du syndic au titre de la fourniture d'un « état daté » :

Lorsqu'un copropriétaire vend un lot en copropriété ou constitue un droit réel sur ce dernier, le notaire chargé de la vente ou de la constitution doit adresser au syndic de copropriété un questionnaire, afin d'obtenir des informations dénommées « état daté ». Le syndic doit y porter les informations listées à l'article 5 du décret du 17 mars 1967 ; le syndic ne doit aucune autre information quant à la copropriété. Cette information ne doit en outre concerner que le lot en cause.

L'un des points essentiels de cet état est que le syndic y mentionne les sommes dues par le copropriétaire vendeur ou constituant au syndicat des copropriétaires.

Les sommes dues seront réglées par le notaire, par prélèvement sur le prix, lors de la vente ; le syndic délivre alors dans le délai d'un mois le certificat dit « de l'article 20 » attestant que le vendeur s'est acquitté de ses obligations vis-à-vis du syndicat. L'acquéreur aura alors la certitude qu'il ne sera redevable d'aucune somme envers le syndicat du chef de son vendeur.

Ce processus légal mis au point par la loi du 10 juillet 1965 est extrêmement précieux. Il assure en effet la sécurité juridique des acquisitions en copropriété et, comme l'accomplit naturellement la pratique notariale pour les inscriptions hypothécaires, fait échec au droit de suite des créanciers, en l'occurrence le syndicat des copropriétaires, contre l'acquéreur, en acquittant toutes les sommes grevant le lot dues par le vendeur. Le notaire peut ainsi assurer la pleine sécurité financière de l'acquéreur en éteignant le droit de suite du syndicat sur le lot vendu ou objet de la constitution d'un droit réel.

Toute erreur ou omission engage d'ailleurs la responsabilité du syndic.

Jusqu'à présent, le syndic pouvait librement fixer le montant de ses honoraires pour délivrer l'état daté. Cette situation était très critiquée par les associations de consommateurs et les copropriétaires vendeurs, les honoraires variant de manière très importante d'une copropriété à l'autre et apparaissant parfois excessifs.

Le décret n° 2020-153 du 21 février 2020 vient de mettre fin à cette situation en plafonnant à 380,00€ TTC les honoraires qu'un syndic peut demander au titre de la délivrance d'un état daté. Le plafonnement était annoncé par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ; qui modifia le b) de l'article 10-1 de la loi du 30 juillet 1965, comme suit :

> *« Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10, sont imputables au seul « copropriétaire concerné :*
>
> *a) (…/..)*
>
> *b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot. Les honoraires ou frais perçus par le syndic au titre des prestations susmentionnées ne peuvent excéder un montant fixé par décret ; ».*

Comme l'indique cet article, le plafonnement des honoraires ne s'applique qu'aux seules mutations à titre onéreux ; les mutations à titre gratuit en sont expressément exclues puisqu'il n'y a aucune obligation légale de requérir un état daté préalablement à ces actes.

Ce décret prendra effet à compter du 1er juin 2020.

Cette prise d'effet sera-t-elle appréciée en fonction de la date de délivrance de l'état ou de la date de la mutation ?

<u>Qu'en est il pour la délivrance d'un « pré-état daté » délivré au moment de la promesse de vente ?</u>

Si les honoraires de l'état daté sont désormais plafonnés, ceux demandés par le syndic pour la délivrance d'un « pré-état daté » au moment de la promesse de vente restent « libres » sous la réserve suivante. Certains soutiennent, (les Informations rapides de la copropriété, notamment) que cette prestation, qui ne figure pas dans les missions du syndic visées à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, ne saurait être valablement facturée que si le copropriétaire y a expressément consenti ; le vote par l'assemblée des copropriétaires du montant des honoraires étant, selon eux, inopérant.

Le pré-état daté a pour but de porter à la connaissance du candidat acquéreur, préalablement à la signature de sa promesse, les informations financières, prévues à l'article à L. 721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, qui lui permettent notamment de connaître le montant des charges de copropriété. La délivrance de ces informations, et d'autres, dès le stade de la promesse, a été l'un des principaux objectifs de la loi ALUR (loi n°2013-61 du 18 janvier 2013). Au soutien de cet objectif il a été prévu que le délai de rétractation de 10 jours, fixé au profit de l'acquéreur par l'article L. 271-1 du Code de la construction, ne pourrait courir tant que ces informations ne lui auraient pas été remises.

On notera qu'à ce jour, le copropriétaire n'est pas obligé de demander à son syndic la délivrance d'un pré-état daté pour faire connaître ces informations à l'acquéreur. Il peut les fournir lui-même, sans formalisme, au rédacteur de la promesse. Une réponse ministérielle (Réponse MOREAU, AN, n°57834, 16 septembre 2014) lui a d'ailleurs facilité la tâche en précisant que « tout copropriétaire est en possession de ces informations » et surtout que « la date d'établissement de ces différentes informations comptables est celle du (dernier) document comptable dont elle est issue ».

Le décret n°2019-502 du 23 mai 2019 devrait amplifier cette démarche dans la mesure où il prévoit que dès le 1er juillet 2020 lesdites informations devront figurer dans l'extranet proposé par le syndic.

L’état pré-état daté viendrait alors à disparaître… et les informations devront être recherchées directement sur l’extranet.

28/02/2020 Michel THOMAS