

L'état daté, seul document exigible lors de la vente d'un lot de copropriété, est prévu par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Qu'est-ce que l'état daté ?

L'état daté est un document informatif impérativement établi par le Syndic de copropriété soit à la demande du notaire en charge de la vente du bien soit à la demande du vendeur.

Ce document vise à renseigner le futur acquéreur d'un bien immobilier sur les charges qu'il devra supporter une fois propriétaire dudit bien.

A quel moment l'état daté doit-il être fourni ?

La demande d'état daté est faite au syndic dès que le compromis de vente a été signé.

Ce document doit être produit à l'acheteur avant la signature de l'acte de vente définitif chez le notaire.

Quelles sont les informations que doit comprendre l'état daté ?

La liste des informations devant figurées dans l'état daté est fixée par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 modifié en 2013.

Trois grandes catégories doivent être renseignées :

- Les sommes pouvant rester dues au syndicat de copropriété par le vendeur telles que les charges impayées, les provisions exigibles ou les honoraires du syndic au jour de l'établissement de l'état daté dont le copropriétaire devra s'acquitter avant la vente ;

- Les sommes pouvant rester dues par le syndicat au copropriétaire vendeur ;
- Les sommes incombant au nouveau copropriétaire, notamment les dépenses non encore exigibles au titre du budget prévisionnel (ces sommes étant données à titre approximatif et sous réserve de l'apurement des comptes) ;
- Par ailleurs, l'annexe de l'état daté devra impérativement mentionner l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Que risque le syndic s'il n'a pas signalé les procédures judiciaire en cours dans l'état daté ?

La Cour d'Appel de Versailles a jugé dans son arrêt du 11 janvier 2010 que lorsque le Syndic n'a pas signalé l'existence d'une procédure en cours, il doit réparation du préjudice subi par l'acquéreur consistant en une perte de chance de ne pas contracter ou de ne s'engager que dans des conditions autres (Cour d'Appel de Versailles - 11 janvier 2010 - n° de pourvoi 09/01500).

Cependant, cet état daté a pour principal objectif de prévenir l'acquéreur des éventuelles charges auxquelles il peut être tenu.

Dès lors, la responsabilité du Syndic pourrait ne pas être engagée si le copropriétaire ne fait preuve d'aucun grief eu égard aux litiges encore pendants car aucune charge complémentaire ne lui a encore été imputée à ce titre.

En conséquence, il serait fort probable que le juge considère, conformément au dernier arrêt rendu le 27 janvier 2015 par la Cour de Cassation, que le copropriétaire ne fait état d'aucun lien de causalité entre son hypothétique préjudice et le défaut de mention des procédures en cours dans l'état daté par le Syndic (Cour de Cassation - 3ème chambre civile - 27 janvier 2015 - n° de pourvoi 13-26705).

A quel prix peut être facturé l'état daté ?

L'état daté est un document obligatoire et préalable à la vente et est légalement reconnu et encadré.

En l'absence de publication du décret devant encadrer le montant pouvant être perçu par le syndic au titre de cette prestation, le prix de la rédaction de l'état daté est fixé lors de l'Assemblée générale des copropriétaires.

Qui est redevable du coût de l'état daté ?

L'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 dispose que sont imputables au seul copropriétaire concerné, à savoir le vendeur, 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.

Toutefois, les parties peuvent convenir entre elles que l'état daté sera à la charge de l'acheteur.

Qu'est-ce que le « pré état-daté » ?

Le « pré état-daté » est un document informatif, crée par la pratique afin de communiquer les informations obligatoires dont le contenu a été renforcé par la loi Alur du 24 mars 2014.

A ce titre, l'article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit qu'en cas de promesse de vente, avant la signature, plusieurs informations doivent être transmises.

Toutefois cet article n'emploie pas précisément le terme de « *pré état-daté* ».

L'objectif étant de donner toutes les informations nécessaires au futur acheteur afin

de s'engager dans l'achat du bien en disposant d'une vision réelle et concrète des charges de copropriété.

Quand peut être fourni le pré état-daté ?

Le « pré état-daté » est fourni au futur acheteur préalablement à la signature du compromis de vente.

Qui fournit le pré état-daté ?

Le « pré état-daté » peut être fourni soit par le syndic soit par le vendeur directement s'il a été diligent en conservant les documents transmis antérieurement par le syndic ou soit par l'intermédiaire de ses codes d'accès extranet.

Le notaire en charge de la vente ne peut exiger que le pré état-daté soit communiqué par le syndic.

Que comporte le pré état-daté ?

Le « pré état-daté » comporte notamment :

- le montant des charges courantes et des travaux payés par le vendeur pendant les deux exercices comptables antérieurs à la vente,
- le montant de la part de fonds de travaux rattachée au lot principal vendu,
- le montant de la dernière cotisation versée par le vendeur pour ce fonds ainsi que les sommes que l'acheteur est susceptible de devoir au syndicat de copropriété et celles dont le vendeur serait débiteur à l'égard du syndicat, et
- l'état global des éventuels impayés de charges au sein de la copropriété.

Le Syndic peut-il facturer la production du « pré état-daté » ?

Le « pré état-daté » peut être facturé par le Syndic dans l'unique cas où son contrat

est antérieur au 2 juillet 2015.

Si le contrat de Syndic a été conclu ou renouvelé à compter du 2 juillet 2015, **cette tâche ne peut en principe être facturée par le Syndic.**

En effet, le décret n°2015-342 du 26 mars 2015 a fixé une liste limitative des prestations particulières (en dehors de la gestion courante) pouvant faire l'objet d'une rémunération spécifique pour le Syndic.

Toutefois, le pré état-daté ne fait pas partie de ces 18 prestations pouvant donner lieu à des honoraires supplémentaires.

Ainsi, et depuis cette date, le Syndic ne peut plus légalement facturer la production de ce pré état-daté.

Néanmoins, à l'heure actuelle et en l'absence de décret encadrant concrètement cette pratique, aucune sanction n'est intervenue contre les Syndics concernant la facturation du « pré état-daté ».

Si le copropriétaire est informé qu'il peut obtenir ses informations à partir des données disponibles et notamment par son extranet et qu'il souhaite malgré tout obtenir un « pré état-daté », le syndic facture en pratique des frais documentaires.

Recommandations du cabinet BJA :

Si l'état daté peut librement faire l'objet d'une facturation par le syndic, ce dernier doit bien veiller à fixer le montant de ces prestations en assemblée générale afin de limiter tout contentieux relatif au prix facturé. Le pré-état daté ne peut en principe pas faire l'objet d'une facturation particulière pour le syndic. Dans l'attente d'une réforme prenant en compte ce travail supplémentaire, les syndics ont tendance à facturer des frais documentaires si les particuliers refusent de réunir les informations qui leurs sont accessible.