



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

syndics

Question écrite n° 33157

Texte de la question

M. Jean-Luc Moudenc attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les différentes dénominations incluses dans les contrats de syndics pour l'établissement documentaire d'informations relatives à une vente de lots de copropriété. Si l'article 5 modifié du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 définit le contenu de l'état daté, il s'avère que nombre de syndics utilisent d'autres formulations, quelque peu exotiques, telles que : « frais de mutation », « questionnaire notaire », « opposition à l'article 20 loi 1965 », « situation financière », « article 10-1 loi du 10 juillet 1965 », « renseignements notaire », « honoraires pour frais de recherche et clôture de compte », « questionnaire de vente », etc. Cette créativité linguistique déployée par les syndics pour justifier généralement des frais excessifs masque une relative incertitude sur le contenu, l'utilité et la charge de ces prestations, au-delà de celles précisément prévues à l'article 5 du décret précité. De leur côté, certains syndics indiquent effectuer une partie du travail informatif qui serait imputable aux notaires, d'où, pour eux, « la justification » de coûts anormalement élevés pour la délivrance de l'état daté, alors même que les frais notariés, relatifs à la préparation et à la signature d'une vente, demeurent onéreux. Au-delà du nécessaire encadrement, par décret, des tarifs de délivrance de l'état daté et de l'imposition d'une terminologie unique pour ce document dans les contrats de syndics, il lui demande de préciser, avec exactitude, dans le cadre préparatoire d'une vente, ce qui est du ressort des syndics et des notaires, afin que les vendeurs ne paient pas aux syndics des prestations sans objet ou qui seraient déjà incluses dans les frais notariés qu'ils supportent.

Texte de la réponse

L'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que sont imputables au seul copropriétaire concerné les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté. L'article 5 du décret du 17 mars 1967 précise le contenu de ce document. Il dispose que lors d'une mutation de lot de copropriété, le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat des copropriétaires pourrait être débiteur ou créancier pour le lot considéré à l'égard du copropriétaire. L'article 5 prévoit également que l'état daté comporte les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire pour le lot considéré au titre de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1, et ce d'une manière approximative. Les dispositions de cet article sont suffisamment précises pour ne pas être confondues avec les formalités nécessaires pour l'établissement de l'acte authentique de vente entreprises par le notaire. Toutefois, c'est pour lutter contre certains abus que le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, actuellement en cours d'examen par le Parlement, comporte des dispositions qui instaurent le principe d'une rémunération forfaitaire des syndics pour les tâches de gestions courantes. Une rémunération spécifique complémentaire pourra être perçue à l'occasion de prestations particulières, définies par décret. Ces dispositions destinées à encadrer les tarifs des syndics et à améliorer la transparence de leurs contrats permettront de remédier aux dérives évoquées : les prestations qui pourront faire l'objet d'une tarification supplémentaire par rapport au tarif de base seront strictement limitées. Elles seront fixées par décret et toutes

les autres prestations seront réputées « de gestion courante » ne pouvant faire l'objet d'une facturation supplémentaire en dehors du forfait annuel fixé dans le contrat. La commission des affaires économiques de l'Assemblée nationale a proposé lors de l'examen du projet de loi le 24 juillet, que le contrat de syndic respecte un contrat-type défini par décret en Conseil d'État, ce qui ne pourra que renforcer les exigences de transparence et de précision dans les modalités de tarification des honoraires des syndics. La comparaison des contrats de syndics sera ainsi favorisée et devrait contribuer par le jeu de la concurrence à lutter contre l'augmentation du coût de leurs prestations, y compris celui des états datés.

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 : 33157

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 : [15 octobre 2013](#), page 10863