



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 91612

Texte de la question

M. François de Mazières attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR). Cette loi a notamment prévu le plafonnement des frais facturés par les syndicats de copropriété au titre de l'état daté devant être réalisé à l'occasion de la vente d'un bien immobilier. Cependant, actuellement, profitant de l'absence de décret fixant ce plafond, il semble que certains syndicats facturent non seulement l'établissement d'un état daté mais également d'un pré-état daté. Face à ce constat, il lui demande de bien vouloir lui indiquer dans quel délai la publication de ce décret est prévu.

Texte de la réponse

Dans un souci de protection du consommateur et du fait de certaines pratiques excessives quant aux montants facturés, la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) a prévu le plafonnement de l'état daté ainsi que celui « des frais nécessaires exposés par le syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ». La loi prévoit que ces frais et honoraires sont imputables au seul copropriétaire concerné. L'état daté est un document facturé par le syndicat au copropriétaire vendeur permettant d'apporter une information, lors de l'acte de vente, sur les créances et les dettes du copropriétaire vendeur et de l'acquéreur vis-à-vis de la copropriété. Son contenu est fixé à l'article 5 du décret no 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le montant plafond doit être déterminé par un décret, actuellement en cours d'élaboration, et qui devrait aboutir au deuxième semestre 2016. En revanche, la pratique consistant, pour certains syndicats à facturer au copropriétaire cédant un « pré-état daté », qui correspond généralement aux informations financières qu'un copropriétaire vendeur est tenu de remettre à un candidat acquéreur au stade de la promesse de vente, ne répond à aucune exigence législative ou réglementaire. Ce n'est donc pas l'absence de décret instaurant un plafonnement qui favorise la pratique du « pré-état daté ». Toutefois, les pouvoirs publics, conscients de la problématique liée à ce « pré-état daté », ont souhaité simplifier les dispositions en matière d'informations, et notamment les informations financières des acquéreurs d'un ou plusieurs lots en copropriété. Ainsi, l'ordonnance no 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation a procédé à des ajustements de nature à alléger les informations à communiquer à l'acquéreur afin de fluidifier les transactions immobilières, tout en préservant l'objectif d'une meilleure information de celui-ci dès le stade de la promesse de vente. Désormais, les informations financières de la copropriété que le copropriétaire doit fournir en cas de vente, portent sur les seuls éléments utiles pour l'acquéreur. L'ordonnance a également prévu la simplification de l'établissement des éléments nécessaires à cette information. L'objectif poursuivi est de permettre au copropriétaire vendeur de pouvoir établir ces informations à partir des éléments dont il dispose, sans qu'il soit nécessairement obligé de recourir au syndicat.

Données clés

Auteur : [M. François de Mazières](#)

Circonscription : Yvelines (1^{re} circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91612

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 5 avril 2016

Question publiée au JO le : [8 décembre 2015](#), page 9835

Réponse publiée au JO le : [21 juin 2016](#), page 5839