

COMMUNIQUÉ DE PRESSE



Le 24/02/2022



État daté, « pré-état daté » : un consumérisme qui ne s'assume pas

La FNAIM réagit à la polémique

Une double peine du faux « pré-état daté » pour « faire flamber la facture des vendeurs » ? Le récent communiqué de presse de l'ARC se veut une analyse à charge à l'encontre des syndicats. Le Président de la FNAIM, Jean-Marc Torrollion, tient à rectifier les inexactitudes qui y sont contenues et les confusions que l'ARC entretient sur l'état daté, un document central pour la sécurité des transactions dans nos copropriétés, et plus globalement sur les informations obligatoires à délivrer pour ces actes.

L'état daté, qu'est-ce que c'est ?

L'article 5 du décret de 1967 sur la copropriété prévoit la transmission d'un état daté. Il est défini comme les informations à fournir à l'acquéreur au moment de l'acte de vente. Sur l'état daté, Jean-Marc Torrollion rappelle qu'« en amont de la fixation du montant du plafond de l'état daté, une étude de la DGCCRF, démontrait que la médiane des coûts se situait à 400 €. Mécaniquement, le plafond fixé - 380€ - a donc engendré, chez plus de la moitié des syndicats professionnels, une baisse de la facturation des états datés. »

La FNAIM rappelle qu'au sens strict, l'article 5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 concerne des informations financières en trois parties, soit **5 pages**. « Or, nos documents vont bien au-delà de la stricte obligation réglementaire » rappelle Jean-Marc Torrollion, puisque l'état daté compte aujourd'hui **13 pages**. Se sont en effet ajoutés de nombreux éléments relatifs à la vie de la copropriété (assurances de l'immeuble, contrats au bénéfice du syndicat des copropriétaires, renseignements concernant le syndic et l'assemblée générale, état d'avancement technique et financiers des travaux, présence d'une AFUL ou d'une ASL, patrimoine du syndicat des copropriétaires, existence d'emprunts, copropriété en difficulté...) et un dossier technique et environnemental de plus en plus fourni. « Le tarif est plafonné, dont acte. »

Le « pré-état daté » existe-t-il ?

L'ARC évoque un « faux pré-état daté sans aucune existence juridique ». De quoi parle-t-on ? La notion de pré-état daté n'existe certes pas dans les textes, mais les obligations sont bien réelles ! Par commodité, on appelle « pré-état daté » la longue liste des obligations d'informations devant être communiquées à l'acquéreur au plus tard lors de la signature



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

de la promesse de vente, et ce depuis la Loi ALUR, prévue à l'article L721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour comprendre à la fois la facilité de langage et la réalité de ce document, il est nécessaire d'énumérer les informations requises : fiche synthétique de la copropriété, règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente, sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur, état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot, carnet d'entretien de l'immeuble et les éventuelles conclusions du diagnostic technique global... N'en jetez plus !

« Ces obligations, ce « pré-état daté », pèsent sur le vendeur et non sur le syndic. Elles sont en réalité - éventuellement - sous-traitées à ce dernier. Cette sollicitation du syndic est un service à part entière rendu au copropriétaire, qui n'est absolument pas obligatoire. » souligne Jean-Marc Torrollion *« L'extranet de la copropriété est normalement là pour suppléer aux carences documentaires des vendeurs. Soulignons d'ailleurs que certains copropriétaires sont parfaitement à l'aise avec ces obligations d'information et se chargent eux-mêmes de les remplir. Mais quand ils font le choix de passer par le syndic de l'immeuble, ce service fait l'objet d'un devis et donc d'un accord préalable du copropriétaire demandeur sur le montant de la prestation. »* achève-t-il.

La sécurité a un prix

Quand ce choix est fait, ce qui est recherché avant tout, c'est de s'appuyer sur un véritable professionnel, qui sera engagé par tout acte écrit. *« Il est chose aisée d'afficher la gratuité de cette prestation, quand on n'en assume pas la responsabilité... »* répond Jean-Marc Torrollion aux critiques. *« Cette responsabilité a bel et bien une valeur, et donc un coût, qui n'ira qu'en s'accroissant avec les futurs Plans pluriannuels de travaux et les nouveaux fonds travaux associés ».*

En conclusion, l'ARC ne saurait exiger du syndic qu'il assume gratuitement des obligations qui n'ont jamais été les siennes, qui requièrent du temps humain et matériel et enfin induisent des responsabilités capitales. *« Lorsque nous avons été auditionnés par l'Autorité de la concurrence, la notion de périmètre réglementaire a clairement été exprimée. Nous avons également démontré que l'intensité des sinistres depuis 2014 sur cet acte avait explosé »* rappelle Jean-Marc Torrollion. Il est donc totalement faux de parler d'une invention onéreuse du syndic : il s'agit d'un service rendu pour assurer la sécurité totale du copropriétaire. Et la **sécurité a un prix**.



Contact Presse :
Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02
Carol Galivel : 06 09 05 48 63
Valentin Eynac : 06 03 62 45 34

Télécharger le communiqué de presse



ON EN PARLE ?

Pour continuer sur le sujet



Entamons une discussion !



@jmtorrollion

@FNAIM



À propos de la FNAIM

La Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) est la première organisation syndicale des professionnels de l'immobilier en France. Ses adhérents exercent tous les métiers de la transaction, de la gestion, de la location, de l'expertise, du diagnostic, etc. Créée en 1946, elle est présente sur l'ensemble du territoire par son maillage de Chambres départementales et régionales. La FNAIM accompagne au quotidien ses adhérents dans l'exercice de leurs activités. Elle leur dispense les formations, initiales et continues, qui différencient les professionnels FNAIM par leurs compétences et la qualité de services offerts aux particuliers. Elle veille au respect, par chacun de ses membres, de son Code d'Éthique et de Déontologie, garant de la protection des droits du consommateur. Par sa représentativité, sa connaissance des marchés immobiliers, ses compétences juridiques et techniques, la FNAIM est un interlocuteur reconnu par les Pouvoirs Publics pour l'élaboration des politiques et des législations relatives au logement. Les statistiques qu'elle établit à partir des données recueillies auprès de ses adhérents et qu'elle diffuse gratuitement permettent de suivre au plus près l'évolution des marchés du logement en France. À la fois référence et partenaire, la Fédération veut faire partager une vision positive, équilibrée et sociale de l'immobilier. La FNAIM fait partie du Conseil National de la Transaction et de la gestion immobilières (CNTGI).



Contact Presse :

Galivel & Associés – galivel@galivel.com - 01 41 05 02 02

Carol Galivel : 06 09 05 48 63

Valentin Eynac : 06 03 62 45 34