

Ce site utilise et partage avec des tiers (partenaires ou prestataires) des cookies et autres traceurs à des fins de statistiques et de mesure d'audience, de partage de contenu sur les réseaux sociaux et d'utilisation d'outils de visualisation multimédia.

Le dépôt de ces cookies est soumis à l'obtention de votre consentement préalable à l'exception de certains cookies nécessaires au fonctionnement du site et des cookies de mesures d'audience pouvant être regardés comme exempts de consentement. Vous pouvez paramétrer votre choix, finalité par finalité, en cliquant sur « Paramétrer » et modifier votre choix à tout moment lors de votre navigation sur le site en cliquant sur l'onglet « Gérer les cookies » (accessible sur le site, en bas de page). Pour plus d'informations, [voir notre politique Cookies](#).

[ACCEPTER](#)

## ETAT DATÉ : TOUT SAVOIR SUR CE DOCUMENT DEMANDÉ LORS DE LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

### Fiche pratique J 344

Date de publication : **25/06/2021** - Logement/immobilier

Etat daté ? Ce terme ne vous dit rien ? Il s'agit d'une prestation réalisée par un syndic de copropriété. Depuis le 1er juin 2020, le tarif de l'état daté est théoriquement plafonné à 380 euros. Avec un coût moyen de 615 euros constaté en juin 2021, le tarif de cette prestation vient amputer le prix de vente d'un appartement en copropriété.



Ce nom qui peut paraître abscons désigne le document transmis au futur acquéreur par le notaire. Il constitue une photographie de la situation comptable du copropriétaire vendeur au moment de sa réalisation, mais également des éventuelles créances du copropriétaire vis-à-vis de la copropriété. Elaboré par le syndic, ce document est régulièrement contesté en raison des tarifs parfois très élevés.

L'Institut national de la consommation vous présente les règles relatives à la facturation de cette prestation, mais également le contenu de ce document.

## 1 - Les tarifs des états datés

### 1.1 - Le principe : la facturation au copropriétaire concerné

### 1.2 - L'encadrement attendu des tarifs par un décret

### 1.3 - Les résultats de l'étude de l'INC

## 2 - Le contenu de l'état daté

### **ACTUALITES :**

Le tarif de l'état daté a été fixé à 380 euros Toutes Taxes Comprises (TTC) par un décret en date du 21 février 2020. Cette disposition est applicable **depuis le 1er juin 2020**.

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis précise que les honoraires du syndic ne peuvent excéder ce montant s'il s'agit de la mutation d'un lot ou **de plusieurs lots objets de la même mutation**. Le syndic ne peut donc pas multiplier les facturations.

## **1 - LES TARIFS DES ?TATS DAT?S**

Le syndic adresse au notaire chargé de recevoir l'acte de vente un état daté. Ce document est réalisé par le syndic et peut être demandé par le notaire ou par le copropriétaire vendeur.

### **1.1 - Le principe : la facturation au copropriétaire concerné**

Certaines prestations du syndic ne sont imputables qu'au seul copropriétaire concerné par cette mission. Il s'agit notamment de l'envoi d'une mise en demeure avec accusé de réception, de l'établissement de l'état daté, de la délivrance d'une copie du carnet d'entretien ou des diagnostics techniques...

Ce principe est rappelé par l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965. Ce texte précise que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

"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".

Les tarifs de ces prestations doivent être négociés dans le contrat de syndic. En effet, la multiplication de ces prestations particulières peut affecter de façon importante le compte du copropriétaire concerné, notamment en cas de difficultés financières ou de vente d'un lot. N'importe quel copropriétaire peut être concerné, d'où la nécessité de ne pas négliger ce point bien qu'aléatoire.

### **Notre conseil**

Le tarif de l'état daté est indiqué à l'article 9.2 du contrat type de syndic. N'hésitez pas à vérifier ce point lors de la mise en concurrence des différents professionnels.

## 9.2. Frais et honoraires liés aux mutations

Etablissement de l'état daté ;  
(Nota.-Le montant maximum applicable aux honoraires d'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de).  
Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965) ;  
Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965.

### 1.2 - L'encadrement des tarifs

#### Le montant de l'état daté

Depuis la loi alur de 2014, un décret devait fixer le tarif maximal pouvant être facturé pour la réalisation de ce document.

Celui-ci fut fixé à 380 euros Toutes Taxes Comprises (TTC) par un décret en date du 21 février 2020. Cette disposition est applicable depuis le 1er juin 2020.

#### La facturation d'un seul document lors de la vente d'un ou de plusieurs lots

L'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis précise que les honoraires du syndic ne peuvent excéder ce montant s'il s'agit de la mutation d'un lot ou **de plusieurs lots objets de la même mutation**. Le syndic ne peut donc pas multiplier les facturations.

#### La facturation du pré état daté par certains syndics

Certains syndics facturent une ligne intitulée "Pré état daté", parfois suite à l'établissement d'un devis.

Pourtant cette prestation n'est pas prévue par la loi de 1965, ni par le contrat type de 2015, qui établit une liste limitative des prestations pouvant être facturées par le syndic.

Le décret du 26 mars 2015 fixant le contenu du contrat type de syndic précise que le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations **limitativement** énumérées.

Or, seule la prestation de l'état daté est prévue par le décret, contrairement au pré état daté.

On peut donc logiquement en déduire que la prestation de réalisation du pré état daté ne peut être facturée par le syndic.

La réponse ministérielle du 15 septembre 2015 confirmait que "le document intitulé « pré-état daté » n'a pas d'existence ni légale, ni réglementaire. Seul l'état daté, prévu par l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et décrit par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 d'application de cette loi, constitue un document exigible préalablement à la vente d'un lot en copropriété".

Les notaires demandent ce document, qui peut normalement être rempli grâce aux documents enregistrés sur l'extranet de la copropriété.

**Notre conseil** N'hésitez pas à négocier les tarifs de ces prestations.

**Important** Il est important de conserver les documents relatifs à la vie de la copropriété tout au long de sa vie de copropriétaires. A défaut, de nombreuses prestations peuvent être facturées au copropriétaire concerné, comme la facturation des copies des procès-verbaux d'assemblée générale, des diagnostics, du carnet d'entretien...

**Autre solution** : ces documents sont parfois accessibles gratuitement dans un extranet géré par le syndic. Les dispositions relatives au contenu de l'extranet deviennent obligatoires à compter du 1er juillet 2020.

### 1.3 - Les résultats des études de l'INC

L'Institut national de la consommation a créé un observatoire des prix des états datés. Les résultats ont été publiés en 2019 et en 2021.

#### L'étude de 2019

Au début de l'année 2019, l'INC a lancé une enquête sur la vente des appartements en copropriété et en particulier sur le tarif des états datés. 155 copropriétaires ont répondu.

Ci-dessous les résultats de l'enquête réalisée en 2019 :

ELEMENTS RECHERCHES	RESULTATS DE L'ETUDE DE 2019
Nombre de réponses	155 réponses au total. 57 en Ile-de-France. 98 pour le reste de la France.
Moyenne du tarif des états datés (ED)	435,84 €
Moyenne du tarif des pré états datés (pré ED) facturés	214,73 €
Nombre de personnes ayant déclaré avoir payé un pré état daté	102 personnes sur 155
Moyenne du tarif "ED et pré ED"	598,26 €
Tarif le moins cher "ED et pré ED"	0 €
Tarif le plus cher "ED et pré ED"	1260 €
Moyenne Ile de France	603,25 €
Moyenne France sauf Ile de France	599,33 €
Moyenne Paris	601 €

De nombreux témoignages ont précisé que certains copropriétaires vendeurs sont facturés pour la réalisation de deux états datés lors de la vente de leur appartement : un état daté relatif à la vente du lot relatif à l'appartement et un état daté relatif à la vente du lot relatif au parking.

En complément de ces résultats, il peut être utile de rappeler le coût global très important des prestations des syndic lors de la vente d'un appartement. Pour cela, l'étude diffusée sur le site de "60 millions de consommateurs" et dont une partie des résultats est reproduite ci-après témoigne de ces constats et de la nécessaire vigilance lors de la négociation et de la signature du contrat de syndic.

---

## **Revente d'un appartement : un mauvais contrat peut tout changer (source "60 millions de consommateurs" - 02/2017)**

Ce petit tableau récapitule les frais que le vendeur d'un logement en copropriété pourrait être amené à payer au syndic. Nous avons mentionné le tarif le plus bas et le plus haut de chaque « prestation », pour bien montrer l'impact d'un mauvais contrat sur le coût de transactions.

<b>Frais lors de la vente d'un appartement</b>	<b>Tarif le plus bas (en €)</b>	<b>Tarif le plus élevé (en €)</b>
Etat daté	72	1116
Demande copie carnet d'entretien	0	150
Demande copie diagnostics	0	150
Informations pour DPE individuel	0	360
Copie de 3 PV d'AG	0	540
<b>Total</b>	<b>72</b>	<b>2316</b>

Ainsi, si le prix de vente de l'appartement s'élève à 100 000 euros, les frais liés à la vente et uniquement liés aux prestations du syndic peuvent constituer jusqu'à 2,3 % du prix de vente de l'appartement.

### **L'étude de 2021**

L'institut national de la consommation a réalisé une nouvelle étude des tarifs en 2021. Les résultats sont accessibles sur le site de "[60 millions de consommateurs](#)" (accès payant).

## **2 - LE CONTENU DE L'ÉTAT DATÉ ?**

L'état daté remis au candidat acquéreur contient essentiellement des informations comptables et financières relatives à la copropriété. Son contenu est précisé par [l'article 5 du décret du 17 mars 1967](#).

Ce document comporte trois parties.

### **Première partie - Les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :**

- des provisions exigibles du budget prévisionnel,
- des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
- des charges impayées sur les exercices antérieurs,
- du bénéfice d'un emprunt ou du paiement de travaux par annuités ([articles 26-6 et 33](#) de la loi du 10 juillet 1965),
- des avances exigibles.

#### **A noter**

Ces indications peuvent être mentionnées d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes.

### **Deuxième partie - Les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :**

- des avances telles que la constitution de réserves ou la souscription d'un emprunt auprès du syndicat des copropriétaires (article [45-1 du décret de 1967](#)),
- des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme ([l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965](#)).

#### A noter

Ces indications peuvent être mentionnées d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes.

#### Actualités

Le [décret n° 2019-650 du 27 juin 2019](#) portant diverses mesures relatives au fonctionnement des copropriétés et à l'accès des huissiers de justice aux parties communes d'immeubles a modifié légèrement le contenu de ce document. La référence au budget prévisionnel a été supprimée. Ainsi, peuvent être indiquées les provisions du budget prévisionnel, mais également celles qui ne sont pas prévues dans le budget prévisionnel.

#### **Dans la troisième partie - Les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :**

- de la reconstitution des avances telles que la constitution de réserves ou la souscription d'un emprunt auprès du syndicat des copropriétaires ([article 45-1 du décret de 1967](#)) et ce d'une manière même approximative,
- des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel,
- des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

#### **Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté :**

Le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndic est partie.

#### **POUR EN SAVOIR PLUS**

Consultez des documents pour avoir des informations complémentaires :

- > l'article publié dans le magazine "60 millions de consommateurs" : [Etat daté : la facture qui fâche](#).
- > l'article publié dans le magazine "60 millions de consommateurs" (accès payant) : [Vente d'appart : les syndics font exploser le plafond légal](#)
- > Le dossier de l'INC [Copropriété : les nouveautés depuis la loi Elan](#)
- > La fiche pratique [Comment décrypter un contrat de syndic ? Les 10 points essentiels](#)
- > L'article de l'INC [La fiche synthétique de la copropriété](#)
- > L'article de l'INC [Copropriété : définitions d'un lot, des parties privatives et des parties communes](#)
- > L'article de l'INC [Copropriété : information lors de l'achat d'un bien](#)
- > L'article de l'INC [Copropriété : le contenu de l'espace sécurisé en ligne](#)
- > L'article de l'INC [Ventes immobilières : le contenu minimal des annonces publiées par un professionnel](#)
- > La vidéo Consomag [Copropriété : qu'est-ce que l'"état daté" ?](#)
- > La vidéo Consomag [Vente d'un logement en copropriété : quelles informations transmettre ?](#)
- > La lettre type [Le règlement de copropriété n'était pas annexé au compromis de vente. Vous exercez votre droit de rétractation](#)
- > La lettre type [Vous vendez votre appartement et votre parking : vous contestez le montant de l'état daté que vous facture le syndic de copropriété](#)
- > La lettre type [Vous vendez votre appartement en copropriété : vous contestez le montant de l'état daté facturé par le syndic](#)

Virginie POTIRON,  
Juriste à l'Institut national de la consommation