

# Le décret sur le plafonnement du tarif de l'état daté enfin publié

10/03/2020 **Actualité juridique**

Il aura fallu presque six ans pour qu'enfin le décret plafonnant le tarif de l'état daté soit publié sachant que cette mesure est issue de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Ce délai particulièrement long démontre les débats et négociations qu'il a fallu engager pour définir un montant entre les pouvoirs publics et les syndicats, l'ARC, les associations de consommateurs.

En effet, il s'agit pour les syndicats d'un point stratégique puisque cette prestation représente des profits financiers extrêmement juteux du fait qu'ils sont les seuls à pouvoir établir cet acte.

Voyons donc ce que prévoit le décret et surtout les conséquences que cela engendre.

## I. Un tarif plafonné à 380 € TTC

Le décret N°2020-153 du 20 février 2020 a plafonné le tarif de l'état daté à 380 € TTC.

Cette disposition réglementaire entrera en vigueur **le 1<sup>er</sup> juin 2020**.

Il est important de préciser trois données essentielles :

- Il s'agit bien d'un Tarif Toutes Taxes Comprises (TTC) et non hors taxes impliquant que le syndic ne peut pas imputer de TVA sur le tarif plafonné fixé par ce décret.
- L'entrée en vigueur du décret est fixée au 1<sup>er</sup> juin 2020 et concerne tous les contrats de syndic y compris ceux signés avant cette date et qui seront en cours de validité après le 1<sup>er</sup> juin 2020. Autrement dit, même si le contrat de syndic prévoit un montant de l'état daté à 580 €, ceux établis par le syndic et envoyés au notaire après cette date devront être facturés à 380 € TTC.

Cette précision semble être acquise et confirmée par les Présidents de la FNAIM et de l'UNIS.

- Il s'agit bien d'un tarif plafonné impliquant que le contrat peut prévoir un tarif moins coûteux (on peut toujours l'espérer), mais encore, si le contrat en cours prévoit un tarif moins élevé que 380 € il restera en vigueur.

## II. Une avancée ?

En matière de copropriété il faut se satisfaire même des petites avancées qui permettent d'éviter des reculades.

Si le tarif de 380 € reste toujours excessif, on peut considérer que ce décret limite la casse. Notons néanmoins, que le service de la répression des fraudes l'avait estimé à 280€

Le problème est de savoir comment les syndicats vont ré-impacter leur « manque de profits » ?

Un des risques est que les syndicats s'arrêteront « au pied de la lettre » en considérant que seul le prix de l'état daté est plafonné, mais pas les démarches supplémentaires liées à la vente qui s'appelle dans le jargon des syndicats et notaires « *le questionnaire de notaire* ».

En effet pour sécuriser la vente, les notaires qui ont une obligation de résultat sur la transaction demandent au syndic des informations complémentaires que ce dernier inclus dans le prix global de l'état daté.

Ainsi, il est probable que les syndicats ou du moins certains d'entre eux, vont à présent réclamer aux copropriétaires vendeurs une facturation supplémentaire pour établir « le questionnaire de notaire ».

Bien entendu, cette prestation est tout à fait illégale, impliquant que le copropriétaire ne devra signer aucun contrat parallèle pour assurer cette tâche et refuser toute facturation supplémentaire.

Si le notaire veut sécuriser la vente et sa responsabilité civile, il lui revient de payer au syndic les frais supplémentaires.

L'ARC garde les yeux et les oreilles bien grands ouverts.

D'ailleurs, nous avons déjà saisi la chambre des notaires et la répression des fraudes afin de dissuader les professionnels de toutes initiatives qui seraient contraires aux intérêts des copropriétaires.

<https://arc-copro.fr/documentation/le-decret-sur-le-plafonnement-du-tarif-de-letat-date-enfin-publie>