L'état daté et le pré état daté

Dans le cadre de la vente d'un lot de copropriété, deux documents spécifiques liés à la situation financière et administrative du lot (ainsi qu'à l'immeuble) peuvent être demandés : le **pré-état daté** et l'**état daté**. Ils permettent à l'acquéreur d'obtenir une information complète sur les sommes dues (ou à percevoir) au titre des charges de copropriété. Le législateur français a rendu ces documents incontournables pour sécuriser les transactions et éviter les litiges postérieurs à la vente.

---

1. Le pré-état daté

1.1. Définition

Le *pré-état daté* est un document **non réglementé** par la loi au sens strict (contrairement à l'état daté qui, lui, est prévu par la loi). Il est apparu avec la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, 24 mars 2014) comme une pratique désormais **généralisée**. Son but est d'informer rapidement l'acheteur, dès la signature du compromis ou de la promesse de vente, de la situation financière du lot de copropriété vis-à-vis de la copropriété.

1.2. Contenu

Le pré-état daté comporte généralement :

- **Les sommes dues par le vendeur** au syndicat des copropriétaires (charges courantes ou travaux déjà votés, appels de fonds en cours, éventuels arriérés).
- **Les sommes éventuellement dues par le syndicat au vendeur** (trop-perçu, avance sur travaux non encore soldée, etc.).
- Des informations sur l'**existence d'un fonds de travaux** (montant, solde, etc.).
- L'**état global des impayés** au sein de la copropriété, si cette information est disponible.

1.3. Qui le fournit et à quel moment ?

Le plus souvent, **le vendeur** doit demander au syndic (professionnel ou bénévole) les informations nécessaires pour remplir ce document. Il est transmis **avant** la signature de l'avant-contrat (promesse ou compromis). Il facilite la négociation entre vendeur et acquéreur qui peuvent ainsi évaluer plus précisément les charges à venir et les éventuelles dettes ou travaux.

1.4. Le coût du pré-état daté

- **Encadrement légal** : Contrairement à l'état daté, les textes ne prévoient pas un encadrement strict du coût de ce document.

Bien que le syndic puisse facturer des frais, la loi ALUR a cherché à limiter les abus. Certains syndics l'incluent parfois dans leurs honoraires de mutation. En pratique, le pré-état daté est souvent établi par le vendeur lui-même (ou son notaire) sur la base d'informations transmises par le syndic, sans coût supplémentaire obligatoire.

2. L'état daté

2.1. Définition

L'*état daté* est un document **réglementé** imposé par la loi (loi du 10 juillet 1965, décret du 17 mars 1967). Il s'agit d'une **pièce obligatoire** pour la conclusion de l'acte authentique de vente d'un lot de copropriété. L'état daté vise à récapituler la situation financière du lot vendu vis-à-vis de la copropriété de manière **exhaustive** et **opposable**.

2.2. Contenu

L'état daté précise notamment :

- Les **dettes** (ou créances) du vendeur à l'égard de la copropriété :
    - Charges courantes restant à payer.
    - Cotisations exceptionnelles (pour des travaux votés, par exemple).
    - Pénalités éventuelles (retards de paiement).
- Les **sommes** qui seraient dues au vendeur par la copropriété.
- Le **montant du fonds de travaux** (article 14-2 de la loi de 1965) et la quote-part attachée au lot.
- Le total des appels de fonds émis et de ceux à venir, selon la situation connue au moment de la rédaction.

Ce document est le reflet, à la date de sa rédaction, de la **situation de trésorerie** entre le vendeur et le syndicat de copropriétaires.

2.3. Qui le délivre et à quel moment ?

L'état daté est établi **uniquement** par le syndic (professionnel ou non), car lui seul détient l'information officielle sur les comptes de la copropriété. Il est **indispensable** pour la signature de l'acte de vente : le notaire ne pourra pas finaliser la vente sans cet état daté. Il doit donc être fourni **peu avant la signature** de l'acte authentique.

2.4. Coût de l'état daté

- Il est **facturé** au vendeur par le syndic.

  La loi ALUR a instauré un **plafonnement** des honoraires de l'état daté (depuis le décret n°2015-342 du 26 mars 2015). En pratique, le coût doit être **raisonnable** et justifié par la charge de travail du syndic. Certains textes et jurisprudences en précisent la limitation pour éviter des facturations excessives.

---

3. Différences et complémentarité

1. **Cadre légal**

- Le **pré-état daté** n'a pas de base légale précise imposant formellement sa délivrance, même s'il est largement pratiqué.
- L'**état daté** est strictement encadré par la loi et indispensable pour la vente.

2. **Moment de délivrance**
   - **Pré-état daté** : avant la signature du compromis (ou parfois du moins très en amont de l'acte).
   - **État daté** : juste avant la signature de l'acte authentique de vente chez le notaire.
3. **Contenu**
   - **Pré-état daté** : informations financières provisoires, généralement moins détaillées.
   - **État daté** : informations exhaustives et certifiées par le syndic.
4. **Conséquences juridiques**

Le pré-état daté sert surtout à **informer** l'acquéreur au moment de l'avant-contrat. L'état daté engage la **responsabilité** du syndic, puisqu'il conditionne la mutation du lot et prévoit les sommes à payer ou à répartir.

---

4. Intérêt et enjeux pratiques

1. **Sécurité de la transaction**

L'acquéreur sait exactement à quoi s'attendre concernant les charges, les travaux votés non encore payés, ou les éventuels impayés du vendeur. Le vendeur clarifie sa situation financière, évitant ainsi les contestations après la vente.

2. **Répartition des sommes dues**

Grâce à l'état daté, le notaire réalise les **comptes d'apothicaire** pour ajuster le prix de vente (et répartir les charges et taxes au prorata de la période de jouissance). Le syndic saura vers qui se retourner pour les prochains appels de fonds (l'ancien ou le nouveau copropriétaire).

3. **Réduction des litiges**

La loi impose ces informations pour **prévenir** les conflits. L'acquéreur ne pourra pas prétendre ignorer des charges impayées, et le vendeur ne pourra pas être sollicité pour des travaux votés après la vente s'il n'y a pas de clause l'y contraignant.

4. **Transparence**

Le pré-état daté et l'état daté renforcent la **transparence** dans les ventes immobilières en copropriété, l'un en amont et l'autre au moment décisif de la signature.

---

5. Points de vigilance

1. **Contenu exact du pré-état daté** :

Il n'est pas défini légalement, la **qualité** et la **précision** des informations peuvent varier selon le syndic et la disponibilité des données. Le vendeur doit s'assurer de communiquer les **éléments pertinents** pour limiter les risques de contestation.

2. **Délai d'obtention de l'état daté** :

Le syndic peut mettre un certain temps à le préparer, surtout si la copropriété est grande ou si les comptes ne sont pas à jour. Il est crucial d'**anticiper** pour ne pas bloquer la signature de l'acte authentique. Il est d'usage que ce soit le notaire qui en fasse la demande.

3. **Frais facturés par le syndic** :

Vérifier qu'ils respectent le **plafonnement légal** et qu'ils sont **justifiés**. Certaines dérives existent encore, et le vendeur peut demander des explications détaillées.

4. **Responsabilité du syndic** :

Les informations fournies doivent être **exactes**. Si une erreur importante pénalise le vendeur ou l'acquéreur, la **responsabilité civile** du syndic peut être recherchée.

Le **pré-état daté** et l'**état daté** constituent deux volets complémentaires de l'information financière du lot en copropriété.

- Le **pré-état daté** répond à un souci de **transparence précontractuelle** : il aide l'acheteur à se projeter sur les charges et frais potentiels avant de s'engager fermement.
- L'**état daté**, de son côté, est **indispensable** et **encadré par la loi** : il scelle la situation exacte du lot et garantit que le vendeur solde ses dettes éventuelles envers la copropriété avant la mutation.

FamiCity Immobilier