À l'occasion de la publication du décret, l'Autorité rend public l'avis qu'elle a rendu au gouvernement en janvier 2020 sur le plafonnement tarifaire de l'état daté.

Publié le 04 mars 2020

Publié au *Journal officiel* du 23 février 2020, le décret n° 2020-153 du 21 février 2020[1] fixe à 380 euros TTC le prix maximal que les syndics sont autorisés à facturer à leurs clients pour l'établissement d'un « état daté ». Un tel document est établi par le syndic pour permettre à l'acquéreur d'un bien immobilier en copropriété de prendre connaissance des sommes dues à la copropriété par le vendeur.

Le 28 novembre 2019, le gouvernement a saisi l'Autorité en urgence pour avis sur un projet de décret proposant l'introduction d'un tel plafond. L'Autorité note que certaines des suggestions qu'elle avait formulées afin d'améliorer la méthode de fixation du tarif de la prestation d'établissement de l'état daté n'ont pas été reprises par le Gouvernement.

L'état daté relève du monopole du syndic de la copropriété

L'avis rendu public aujourd'hui a d'abord noté que l'établissement de l'état daté relève du monopole du syndic de la copropriété dans laquelle se situe le bien cédé. Les honoraires de l'état daté sont par ailleurs convenus entre le syndic et la copropriété. Cette dernière n'est toutefois pas véritablement incitée à les négocier, leur règlement étant à la charge du seul copropriétaire cédant. Ce

copropriétaire est donc doublement « captif » : d'une part, il ne peut s'adresser qu'à son syndic pour l'établissement de l'état daté, et, d'autre part, il se voit imposer des honoraires qu'il n'a pas lui-même négociés. En conséquence, les honoraires de l'état daté sont souvent élevés et décorrélés de la réalité des coûts.

L'Autorité a attiré l'attention du gouvernement sur les limites du plafonnement tarifaire prévu par la loi

L'Autorité a d'abord observé que, lorsqu'un plafond tarifaire est institué, les honoraires pratiqués ont tendance à s'aligner naturellement sur ce plafond, notamment pour les entreprises qui proposaient préalablement un tarif plus faible. En l'occurrence, le plafond envisagé – et finalement retenu – par le gouvernement correspond à la médiane des honoraires effectivement constatés pour l'établissement de l'état daté. Ceci signifie que les syndics qui pratiquaient jusqu'ici des honoraires inférieurs au plafond retenu (soit 50 % du total) auront désormais tendance à augmenter leurs honoraires pour les aligner sur le plafond, et ce au détriment des consommateurs.

Quant aux syndics dont le montant des honoraires sera amené à baisser à la suite de l'imposition du plafond, ils pourraient tenter de compenser cette perte en augmentant les tarifs d'autres prestations. Seraient principalement concernées les prestations dont les tarifs sont également peu négociés par la copropriété, parce qu'elle n'en est pas le payeur, comme les lettres de relance et de mise en demeure adressées aux copropriétaires. Certains syndics entendus au cours de l'instruction ont d'ailleurs confirmé cette possibilité.

En conséquence, l'Autorité a proposé, en lieu et place du plafonnement tarifaire actuellement prévu, d'adopter un nouveau dispositif législatif visant à renforcer la négociation des honoraires de l'état daté par la copropriété.

Adopter une méthode de fixation du plafond fondée sur les coûts

Dans l'attente de cette modification législative, l'Autorité a recommandé dans son avis que le gouvernement modifie la méthode choisie pour fixer le montant du plafond dans le projet de décret. Pour rappel, le syndic détient un monopole sur l'établissement de l'état daté. Dès lors, les honoraires perçus en contrepartie de cette prestation sont souvent élevés et décorrélés des coûts. Dans un tel contexte, un plafond fixé au niveau de la médiane des honoraires effectivement observés ne correspond pas au prix résultant du jeu normal de la concurrence.

L'Autorité a donc proposé une méthode d'évaluation du plafond qui soit davantage rattachée à la réalité des coûts. Le secteur ne procédant toutefois pas à une comptabilité analytique, elle a suggéré de recourir à la méthode dite « *cost plus* » ou de coût majoré, qui consiste à retenir un niveau correspondant au coût moyen réellement observé, majoré d'une marge raisonnable. L'avis a constaté, à cet égard, que la prestation concernée repose essentiellement sur des coûts fixes, ce qui serait de nature à faciliter la détermination du montant du plafond, le temps de travail constituant par ailleurs le principal coût variable. Enfin, l'Autorité a précisé qu'une variation des honoraires pourrait être envisagée dans des cas exceptionnels, par exemple lorsque la durée nécessaire pour effectuer la prestation dépasse le temps qui y est habituellement consacré, à charge pour le syndic de dûment justifier alors ce dépassement d'honoraires.

[1]*Décret n° 2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.*

copropriété des immeubles bâtis

Consulter le texte intégral de l'avis

Contact(s)

Yannick Le Dorze
Adjoint à la directrice de la communication
01 55 04 02 14
Contacter par mail