



**Avis n° 20-A-01 du 14 janvier 2020  
concernant un projet de décret 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**

L'Autorité de la concurrence (commission permanente),

Vu la lettre enregistrée le 28 novembre 2019 sous le numéro 19/0082 A par laquelle le ministre de l'économie et des finances a saisi l'Autorité de la concurrence d'une demande d'avis relatif à un projet de décret 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 ;

Vu le livre IV du code de commerce, notamment l'article L. 462-2 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

Vu le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ;

Vu le troisième alinéa de l'article 52 du règlement intérieur de l'Autorité ;

Vu les autres pièces du dossier ;

La rapporteure, le rapporteur général adjoint, le commissaire du Gouvernement et les représentants du ministère de la justice et du ministère chargé du logement entendus lors de la séance de l'Autorité de la concurrence du 19 décembre 2019 ;

Les représentants de l'association des responsables de copropriété (« ARC »), de l'association Consommation Logement Cadre de Vie (« CCLV »), de l'Union des syndicats de l'immobilier (« UNIS ») et de la Fédération Nationale de l'Immobilier (« FNAIM ») entendus sur le fondement des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 463-7 du code de commerce ;

Est d'avis de répondre à la demande présentée dans le sens des observations qui suivent :

<b>I.</b>	<b>Contexte législatif et réglementaire .....</b>	<b>4</b>
A.	L'INTRODUCTION DE LA NOTION D' « ETAT DATE » DANS LE DECRET DU 17 MARS 1967 .....	5
1.	LA PRESENTATION DE L'ETAT DATE DANS LE TEXTE D'ORIGINE .....	5
2.	L'ETAT DATE DANS LE TEXTE EN VIGUEUR .....	5
B.	LA TARIFICATION DE L'ETAT DATE .....	7
1.	L'ARTICLE 10-1 DE LA LOI DE 1965 .....	7
2.	LE DECRET DU 26 MARS 2015 DEFINISSANT LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIETE .....	8
3.	LE PROJET DE DECRET SOUMIS A L'EXAMEN DE L'AUTORITE .....	8
<b>II.</b>	<b>Analyse de l'Autorité .....</b>	<b>9</b>
A.	LA NEGOCIATION DES HONORAIRES D'ETAT DATE .....	9
1.	DES CONVENTIONS AUXQUELLES LE COPROPRIETAIRE CEDANT N'EST PAS DIRECTEMENT PARTIE .....	9
a)	Le contrat de syndic .....	9
b)	La convention entre le CSN et les fédérations de syndicis .....	10
2.	UN COPROPRIETAIRE CAPTIF .....	11
B.	LE MONTANT DES HONORAIRES D'ETAT DATE .....	12
1.	L'ETUDE COMMUNE DE DEUX ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS .....	12
2.	LES EVALUATIONS EFFECTUEES PAR LES ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES DE SYNDICS .....	13
3.	L'ETUDE DE LA DGCCRF .....	13
4.	LES COUTS SUPPORTES POUR L'ETABLISSEMENT DE L'ETAT DATE .....	15
5.	LA PRATIQUE DE LA PEREQUATION TARIFAIRE PAR LES SYNDICS .....	16
C.	CONCLUSION .....	17
<b>III.</b>	<b>Recommandations .....</b>	<b>17</b>
A.	LE PLAFONNEMENT NE CONSITUE PAS LA REPONSE LA PLUS EFFICACE AUX EXCES TARIFAIRES .....	18
1.	LES ENTREPRISES DONT LES HONORAIRES SONT ACTUELLEMENT INFERIEURS AU PLAFOND ENVISAGE .....	18
2.	LES ENTREPRISES DONT LES HONORAIRES SONT ACTUELLEMENT SUPERIEURS AU PLAFOND ENVISAGE .....	19
3.	LA NECESSITE DE RESTAURER LES CONDITIONS D'UNE REELLE NEGOCIATION DES HONORAIRES DE L'ETAT DATE .....	20
B.	LA REVISION NECESSAIRE DU PROJET DE DECRET .....	20
1.	LA METHODE DE FIXATION DU PLAFOND DEVRAIT DAVANTAGE TENIR COMPTE DES COUTS .....	21
a)	Les limites de la méthode choisie pour fixer le plafond .....	21
b)	Le recours nécessaire à une méthode fondée sur les coûts .....	21
2.	LA NECESSITE DE COMMUNIQUER SUR LA NATURE DU PLAFOND .....	23

<b>3. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ.....</b>	<b>23</b>
<b>4. CONCLUSION.....</b>	<b>24</b>

1. Le projet de décret soumis pour avis à l’Autorité de la concurrence (ci-après « l’Autorité ») vise à introduire un plafond aux honoraires et frais perçus par les syndicats de copropriété pour l’établissement de l’état daté à l’occasion de la mutation à titre onéreux d’un lot ou de plusieurs lots de copropriété, objets de la même mutation<sup>1</sup>.
2. Bien qu’il ne fasse pas à proprement parler l’objet d’une définition dans les textes, l’état daté peut être présenté comme un document ou un ensemble de documents établis par le syndic en vue de permettre à l’acquéreur d’un bien immobilier en copropriété (i) de prendre connaissance des sommes pouvant rester dues par le copropriétaire cédant et (ii) d’être informé sur les charges qu’il devra supporter une fois devenu propriétaire du bien.
3. Après avoir présenté le cadre législatif et réglementaire applicable à l’état daté (I), le présent avis revient sur les principaux intérêts en présence lors de la négociation des honoraires liés à l’état daté, ainsi que sur les montants des honoraires effectivement constatés par plusieurs études (II). L’analyse du plafond et des effets liés au plafonnement tarifaire, ainsi que les recommandations de l’Autorité sont présentés dans un dernier point (III).

## **I. Contexte législatif et réglementaire**

4. Le droit régissant les copropriétés relève principalement de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « loi de 1965 »), ainsi que de ses décrets d’application.
5. Cette loi a fait l’objet de plusieurs dizaines de réformes depuis son adoption. Ces modifications successives ont eu pour effet de rendre le droit applicable aux copropriétés peu lisible. C’est pourquoi la loi portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique (ci-après « loi ELAN ») a habilité le gouvernement à codifier ce droit par la voie d’une ordonnance, non encore publiée<sup>2</sup>.
6. S’agissant en particulier de l’état daté, la loi n’en offre aucune définition. Le contenu et les modalités d’établissement de ce document sont toutefois précisés par le décret du 17 mars 1967, pris pour l’application de la loi de 1965 (ci-après « décret de 1967 ») (A).
7. L’article 10-1 de la loi de 1965, unique disposition législative faisant référence à l’état daté, prévoit par ailleurs un plafonnement des honoraires perçus par le syndic pour l’établissement de l’état daté (B1), le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type du syndic de copropriété incluant cette prestation dans la liste limitative de celles pouvant être tarifées par le syndic (B2). Enfin, le projet de décret soumis pour avis à l’Autorité vient fixer le plafond prévu par l’article 10-1 précité (B3).

---

<sup>1</sup> Ce projet de décret a également été soumis pour avis au Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (ci-après « CNTGI »).

<sup>2</sup> Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique.

## A. L'INTRODUCTION DE LA NOTION D' « ETAT DATE » DANS LE DECRET DU 17 MARS 1967

8. L'expression « état daté » est apparue pour la première fois dans le décret de 1967 précité (1). Le texte a depuis lors considérablement évolué (2).

### 1. LA PRESENTATION DE L'ETAT DATE DANS LE TEXTE D'ORIGINE

9. Comme préalablement indiqué, aucune disposition législative ne définit l'état daté. Il convient donc de se tourner vers les textes règlementaires pour en appréhender les contours.
10. La notion d'état daté a pour la première fois été introduite par le décret de 1967 précité.
11. À l'époque, l'article 5 du décret renvoyait à l'article 20 de la loi de 1965 qui portait – et qui porte encore – sur les obligations du copropriétaire vendeur pour les charges restant dues dans l'hypothèse d'une mutation à titre onéreux pour laquelle « *le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat* ».
12. Dans sa version initiale, le premier alinéa de l'article 5 du décret de 1967 faisait explicitement référence à l'application de l'article 20 de la loi de 1965 et précisait les types de créances concernées.
13. Le deuxième alinéa de l'article 5 précisait, en revanche, qu'« *indépendamment de l'application des dispositions dudit article 20, le syndic adresse, avant l'établissement de l'un des actes visés au précédent article<sup>3</sup>, au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui cède son droit, un **état daté*** » [caractères gras ajoutés]. Les actes ainsi concernés – « *tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel* » – incluaient les mutations à titre gratuit, en sus de celles à titre onéreux.
14. L'article 5 précisait ensuite le contenu de cet état daté. Ce contenu a depuis lors été sensiblement étoffé.
15. Depuis le décret n° 95-162 du 15 février 1995, cet article 5 ne fait plus référence à l'article 20 de la loi de 1965. Il ne renvoie pas non plus à une autre disposition de cette loi. En revanche, les développements portant sur l'état daté ont été maintenus et précisés dans la mesure exposée au point suivant.

### 2. L'ETAT DATE DANS LE TEXTE EN VIGUEUR

16. Dans sa version en vigueur, le décret de 1967 classe l'état daté parmi les « *actes concourant à l'établissement et à l'organisation de la copropriété d'un immeuble bâti* »<sup>4</sup>.
17. En particulier, l'article 5 du décret précise toujours que l'état daté est fourni avant l'établissement de « *tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété*

---

<sup>3</sup> À savoir, « *tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel* », article 4 du décret de 1967, resté inchangé.

<sup>4</sup> Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

*d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel »<sup>5</sup>. Il doit être établi par le syndic, « à la demande [du notaire chargé de recevoir l'acte, note ajoutée] ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot »<sup>6</sup>.*

18. L'état daté ainsi établi comporte les trois parties suivantes :

*« 1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :*

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;*
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;*
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;*
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6<sup>7</sup> et 33<sup>8</sup> de la loi du 10 juillet 1965 ;*
- e) Des avances exigibles.*

*Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.*

*2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :*

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1<sup>9</sup> ;*
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965<sup>10</sup>.*

*3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :*

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1<sup>11</sup> et ce d'une manière même approximative ;*
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;*
- c) 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*

---

<sup>5</sup> Lecture combinée des articles 4 et 5 du décret de 1967.

<sup>6</sup> Article 5 du décret de 1967.

<sup>7</sup> Il s'agit des sommes dues au syndicat dans l'hypothèse d'un emprunt en son nom.

<sup>8</sup> Cet article porte sur le paiement des sommes dues pour travaux par les copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise.

<sup>9</sup> Cet article porte sur les charges, en tant que « dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part ».

<sup>10</sup> Cet article vise le défaut de versement, à sa date d'éligibilité, d'une provision pour charge.

<sup>11</sup> Cet article porte sur les charges, en tant que « dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part ».

mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie »<sup>12</sup>.

## B. LA TARIFICATION DE L'ÉTAT DATÉ

19. Le plafonnement du tarif de l'état daté a été inscrit dans la loi de 1965 précitée par l'article 59 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ci-après « loi ALUR ») (1). Ce plafonnement a par ailleurs été acté dans le décret de 2015 précité définissant le contrat type de syndic de copropriété (2). Enfin, le décret soumis à l'appréciation de l'Autorité fixe le montant du plafond (3).

### 1. L'ARTICLE 10-1 DE LA LOI DE 1965

20. L'article 10-1 b) de la loi de 1965 est la seule disposition législative mentionnant l'état daté.
  21. La première version du texte y faisant référence date de 2006<sup>13</sup>. Elle précisait alors 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* » [caractères gras ajoutés].
  22. Ainsi, depuis 2006, lorsqu'une mutation de lot de copropriété est réalisée à titre onéreux, seul le copropriétaire du lot concerné se voit imputer les honoraires de syndic afférents aux prestations relatives à l'établissement de l'état daté.
  23. En 2013, dans le cadre des travaux parlementaires portant sur le projet de loi ALUR, un amendement sénatorial, introduit par les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est venu compléter le libellé de l'article 10-1 b) de la loi de 1965 en prévoyant l'introduction par décret d'un plafond aux frais et honoraires perçus par le syndic (i) pour l'établissement de l'état daté, dans le cas d'une mutation de lot, mais aussi (ii) pour « *les mises en demeure et relances effectuées par le syndic à un copropriétaire dans les cas d'impayés* ».
  24. L'amendement était par ailleurs assorti des éléments explicatifs suivants : « *les syndics bénéficient aujourd'hui d'un contexte juridique très favorable en ce qui concerne les frais privatifs [dont relèvent les honoraires liés à l'état daté, note ajoutée]. Non seulement ils imputent des frais au copropriétaire qui n'est pas partie à la convention qui les prévoit, empêchant ce dernier de donner son accord sur le prix ainsi fixé, mais ils bénéficient également d'une situation d'exclusivité sur ce type de prestations, qui leur permet de prévoir des prix exorbitants, sans rapport avec le service rendu. De tels frais peuvent peser très lourd sur les copropriétaires « captifs »*<sup>14</sup>.
25. L'amendement a été retenu tel quel dans la version définitive de la loi ALUR.

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement.

<sup>14</sup> Amendement sénatorial n°244 au projet de loi ALUR, présenté le 17 octobre 2013 en séance publique par les sénateurs Mme SCHURCH et M. Le CAM du Groupe communiste républicain et citoyen. [https://www.senat.fr/amendements/2013-2014/66/jeu\\_complet.html](https://www.senat.fr/amendements/2013-2014/66/jeu_complet.html)

26. Ainsi, l'article 10-1 de la loi de 1965 précise désormais que, pour ce qui concerne l'état daté, « (...) 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** » [caractères gras ajoutés].
27. Enfin, comme évoqué précédemment, la loi ALUR avait également introduit un plafonnement par décret des honoraires et frais exposés pour les mises en demeure et les relances. Cette dernière disposition a toutefois été supprimée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis<sup>15</sup>, dont l'entrée en vigueur est fixée au 1<sup>er</sup> juin 2020.
28. Le plafonnement par décret des honoraires liés à l'état daté a, pour sa part, été maintenu.

## **2. LE DECRET DU 26 MARS 2015 DEFINISSANT LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC DE COPROPRIETE**

29. Le décret du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières<sup>16</sup> énonce de façon limitative les prestations pour lesquelles le syndic peut réclamer des honoraires à la copropriété ou à un copropriétaire seul, parmi lesquelles figure la délivrance de l'état daté.
30. Concernant ce dernier, le décret de 2015 fait explicitement référence au plafond appelé à être introduit par un décret à venir. Tel est précisément l'objet du projet de décret soumis au présent examen de l'Autorité.

## **3. LE PROJET DE DECRET SOUMIS A L'EXAMEN DE L'AUTORITE**

31. L'article premier du projet de décret énonce que « *le montant maximum des honoraires et frais perçus par le syndic au titre de l'ensemble des 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 de plusieurs lots objets de la même mutation, prévu au b) de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, est fixé à 380 euros TTC* ».
32. Son article 2 prévoit son entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2020.
33. Enfin, l'article 3 de ce projet de décret prévoit que le ministre de l'économie et des finances est chargé de son exécution. Il précise enfin que le décret sera publié au *Journal officiel* de la République française.

---

<sup>15</sup> Ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis, article 10.

<sup>16</sup> Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.



## II. Analyse de l'Autorité

34. L'établissement de l'état daté fait intervenir trois acteurs, aux rôles distincts : cette prestation, qui relève du monopole du syndic, est rémunérée par chaque copropriétaire cédant, alors que les honoraires correspondants sont convenus entre le syndic et la copropriété.
35. Le contexte dans lequel les honoraires d'état daté sont négociés influe sur leur montant (A). Ces honoraires présentent par ailleurs de fortes disparités d'un syndic à l'autre (B).

### A. LA NEGOCIATION DES HONORAIRES D'ETAT DATE

36. Le copropriétaire cédant n'est pas directement partie aux conventions portant sur la tarification et l'établissement de l'état daté (1). Ces conventions, cumulées avec le monopole conféré au syndic, ont pour effet de le rendre « *captif* »<sup>17</sup> (2).

#### 1. DES CONVENTIONS AUXQUELLES LE COPROPRIETAIRE CEDANT N'EST PAS DIRECTEMENT PARTIE

37. Deux conventions encadrent l'établissement de l'état daté. Il s'agit, d'une part, du contrat de syndic, lequel est passé entre la copropriété et le syndic, et, d'autre part, de la convention passée entre le Conseil supérieur du notariat (ci-après « CSN ») et les principales fédérations de syndics. Si la première convention découle de la loi et du décret, la seconde relève d'une initiative purement privée et n'est par conséquent prévue par aucun texte législatif ou réglementaire.
38. Le copropriétaire cédant n'est pas directement partie à ces conventions. Il en subit toutefois certaines conséquences.

#### a) Le contrat de syndic

39. Le contrat de syndic fixe notamment le montant des honoraires de l'état daté. Toutefois, en pratique, ces honoraires sont très rarement négociés par les copropriétés.
40. Le contrat de syndic prévoit différentes formes de rémunération, à savoir :
  - a. la rémunération forfaitaire du syndic<sup>18</sup>, c'est-à-dire la rémunération lui étant due pour les prestations de gestion courante de la copropriété. Cette rémunération est imputable à l'ensemble des copropriétaires, au prorata de leur quote-part ;

---

<sup>17</sup> Cette terminologie a été employée dans les travaux parlementaires de la loi ALUR, précitée.

<sup>18</sup> Article 18-1.A de la loi de 1965 et décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières, prévus à l'article 18-1.A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- b. les honoraires liés à des prestations exceptionnelles, par exemple le suivi de travaux<sup>19</sup>, dont la rémunération est également imputable à l'ensemble des copropriétaires, au prorata de leur quote-part ;
- c. les honoraires liés à des prestations privatives, dont relève l'état daté, imputables à un seul copropriétaire<sup>20</sup>.

- 41. De l'avis de l'ensemble des personnes et organismes consultés, seuls les honoraires imputables à l'ensemble des copropriétaires, au premier rang desquels figure la rémunération forfaitaire du syndic, poste de dépenses souvent élevé, font réellement l'objet d'une négociation entre le syndic et la copropriété.
- 42. En revanche, dès lors notamment qu'elle n'est pas tenue de les payer (article 10-1 précité de la loi de 1965), les honoraires liés à l'état daté ne font pas partie, le plus souvent, des points d'intérêt pour la copropriété. Il s'agit par ailleurs d'une dépense ponctuelle sur laquelle les copropriétés ont en pratique peu de retours des copropriétaires cédants, ceux-ci n'y étant confrontés qu'une seule fois, au moment où ils quittent la copropriété<sup>21</sup>.
- 43. Ainsi, faute d'incitation de la copropriété à négocier, le syndic dispose d'une plus grande liberté tarifaire sur l'état daté que pour d'autres prestations, sur lesquelles les copropriétaires sont plus vigilants, et ce au détriment du copropriétaire cédant.

#### **b) La convention entre le CSN et les fédérations de syndics**

- 44. Selon les déclarations des fédérations de syndics entendues lors de l'instruction, la conclusion, en 2012, d'une convention avec le CSN serait née du souci des notaires de sécuriser leurs actes, en obtenant directement du syndic des informations que les copropriétaires cédants peuvent avoir parfois des difficultés à obtenir par eux-mêmes. Elle aurait également permis aux notaires d'attirer la responsabilité des syndics sur la communication d'informations complémentaires non prévue par les textes<sup>22</sup>.
- 45. Concrètement, cette convention systématise dans un formulaire « type » de plusieurs pages l'ensemble des informations que les syndics s'engagent à fournir aux notaires, en cas de mutation immobilière<sup>23</sup>. Parmi ces informations figurent notamment celles nécessaires à l'établissement de l'état daté et du certificat issu de l'article 20 précité de la loi de 1965<sup>24</sup>.
- 46. Toutefois, le champ des informations exigées par le formulaire dépasse largement celui que les textes imposent à un syndic de communiquer à l'occasion d'une mutation. Ainsi, depuis cette convention, les syndics communiquent également des informations pour lesquelles les textes ne prévoient pas qui - du syndic ou du copropriétaire cédant - doit les fournir (et par exemple les procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires). Ils communiquent

---

<sup>19</sup> Point 7.2.5. de l'annexe au décret précité de 2015 portant sur le contrat type de syndic de copropriété.

<sup>20</sup> Article 10-1 b) de la loi de 1965 précitée.

<sup>21</sup> Cotes 126, 162 et 197.

<sup>22</sup> Cotes 248 à 250.

<sup>23</sup> Cotes 248 à 250. Pour le formulaire type à remplir par les syndics issu de la convention, voir cotes 204 à 209.

<sup>24</sup> *Ibid.*

même des informations dont la transmission n'est pas exigée par la loi ou le règlement (et notamment certaines informations relatives aux parties communes de l'immeuble)<sup>25</sup>.

47. De son côté, le copropriétaire cédant n'est pas partie à cette convention. Elle ne lui est donc pas juridiquement opposable.
48. En pratique, la réalité est toutefois très différente. Les copropriétaires ont en effet rarement connaissance de cette convention et de la possibilité qui s'offre à eux de communiquer directement au notaire certaines des informations exigées par le formulaire. Les copropriétaires sont par ailleurs rarement informés de ce qui relève de leurs obligations ou de celles du syndic. Ils font naturellement confiance aux professionnels qui accompagnent la vente et peuvent, par conséquent, estimer que si le syndic est sollicité directement par le notaire, c'est que la communication des informations demandées relève de sa mission<sup>26</sup>.
49. Aujourd'hui, les prestations additionnelles réalisées par le syndic au titre de cette convention ne semblent pas faire l'objet de demandes d'honoraires complémentaires des syndics. Certains syndics n'excluent toutefois pas de faire payer ces prestations aux copropriétaires cédants, notamment s'ils considéraient que le niveau du plafond des honoraires liés à l'état daté était insatisfaisant<sup>27</sup>. Si un tel choix devait être fait, les copropriétaires concernés pourraient être conduits à devoir payer des prestations pour la réalisation desquelles ils n'ont jamais formellement donné leur accord et dont certaines ne sont, au surplus, pas prévues par les textes en vigueur.

## 2. UN COPROPRIETAIRE CAPTIF

50. Les copropriétaires cédants sont à plusieurs titres « captifs » de leur syndic pour l'établissement et la rémunération de l'état daté.
51. En effet, tout d'abord, le syndic dispose d'un monopole institué par les textes pour l'établissement de l'état daté (article 5 du décret de 1967<sup>28</sup>). La communication de l'état daté au notaire est par ailleurs requise avant l'établissement de « *tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel* »<sup>29</sup>.
52. En cas de mutation immobilière, un copropriétaire cédant n'a en conséquence pas d'autre choix que de s'adresser à son syndic pour l'établissement de l'état daté.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Cotes 201 et 202.

<sup>28</sup> Pour rappel, l'article 5 du décret de 1967 précise notamment que « *le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté* » (caractères gras ajoutés).

<sup>29</sup> Lecture combinée des articles 4 et 5 du décret de 1967.

53. Or, comme évoqué *supra*, la tarification de cette prestation est convenue entre le syndic et la copropriété, au moment de la négociation du contrat de syndic. Toutefois, c'est un tiers à cette convention, à savoir le copropriétaire cédant, qui est seul redevable de son paiement<sup>30</sup>.
54. Pour les motifs exposés ci-avant, le tarif de l'état daté n'est jamais au cœur de la négociation tarifaire avec le syndic. Ainsi, la copropriété se trouve en position d'influer sur la situation de chaque copropriétaire ayant individuellement recours à des prestations privatives, sans que celui-ci soit directement partie prenante à la négociation. De telles externalités négatives, qui résultent de l'absence de prise en compte par la copropriété des effets induits sur autrui par sa décision, peuvent nécessiter des mesures correctives de la part des pouvoirs publics.
55. Parallèlement, les informations complémentaires communiquées dans le cadre de la convention passée entre le CSN et les principales fédérations de syndicats échappent au contrôle du copropriétaire cédant.
56. Ce dernier est en conséquence conduit à devoir payer des honoraires dont il n'a pas directement négocié le montant, voire à rémunérer des prestations pour la réalisation desquelles il n'a pas explicitement donné son accord, et qui excèdent le champ défini par les textes comme devant être couvert par l'état daté

## **B. LE MONTANT DES HONORAIRES D'ETAT DATE**

57. Plusieurs études et relevés de prix ont été effectués concernant la tarification de l'état daté. Il convient à cet égard de mentionner une étude réalisée en commun par deux associations de consommateurs (1), les remontées d'informations effectuées par une association professionnelle auprès de ses adhérents (2), et enfin un relevé de prix réalisé par la Direction générale de la concurrence, la consommation et la répression des fraudes (ci-après « DGCCRF ») (3).
58. Les éléments d'information relatifs aux coûts supportés par les syndicats de copropriété pour l'établissement de l'état daté sont en revanche peu nombreux (4).

### **1. L'ETUDE COMMUNE DE DEUX ASSOCIATIONS DE CONSOMMATEURS**

59. En 2013, l'UFC Que Choisir et l'Association des responsables de copropriété (ci-après « ARC ») ont publié un rapport commun intitulé « *SYNDICS Mauvaises pratiques à tous les étages* »<sup>31</sup>.
60. S'agissant de l'état daté, l'étude compare les tarifs pratiqués par huit des plus gros syndicats existants<sup>32</sup>, lesquels s'inscrivent dans une fourchette allant de 339,46 à 538,20 euros TTC. L'étude affirme à ce sujet que « *le montant facturé pour l'élaboration de l'état daté est prohibitif* »<sup>33</sup>.

---

<sup>30</sup> En effet, comme pour les frais de relance et de mise en demeure, les honoraires d'établissement de l'état daté relèvent de la catégorie des prestations dites privatives (décret du 26 mars 2015 précité), c'est-à-dire des prestations dont le paiement est imputable au seul copropriétaire cédant (article 10-1 de la loi de 1965).

<sup>31</sup> Cotes 76 à 110.

<sup>32</sup> Cote 106.

<sup>33</sup> Cote 107.

61. Elle poursuit en soulignant que « *de tels montants sont disproportionnés au vu des tâches accomplies à l'occasion d'une mutation : questionnaire au notaire, fichier, opposition peuvent tout à fait être accomplies par des logiciels informatiques qui les exécutent très bien, en peu de temps. En l'absence d'un cadrage réglementaire, les syndicats, qui interviennent sur un marché « captif » dans la mesure où les copropriétaires ne peuvent pas solliciter un autre organisme, surfacturent abusivement une prestation qui ne nécessite pas plus de deux ou trois vacations horaires soit un coût de 200 à 300 € maximums* »<sup>34</sup>.
62. En 2017, ces deux associations ont renouvelé leur « *observatoire* » commun et ont publié un second rapport intitulé « *Syndics. Où en est-on quatre ans plus tard ?* ».
63. Ce second rapport regrette que le décret prévu pour plafonner la tarification de l'état daté n'ait pas encore été publié. En particulier, les deux associations de consommateurs continuent de considérer que « *la majorité des prestations facturées aux copropriétaires font l'objet d'une rémunération très élevée* »<sup>35</sup>. Sur les montants facturés, il est ainsi précisé que « *l'établissement de l'état daté est en effet facturé entre 349 € TTC (Immo de France) et 840 € TTC (Citya), avec une moyenne à 500 € TTC (fourchette de prix pour Citya, Foncia et Loiselet et Daigremont)* »<sup>36</sup>.

## 2. LES EVALUATIONS EFFECTUEES PAR LES ASSOCIATIONS PROFESSIONNELLES DE SYNDICS

64. Les associations professionnelles n'ont pas fourni d'étude précise sur le montant moyen ou médian des honoraires actuellement facturés pour l'établissement de l'état daté.
65. Toutefois, une étude économique commandée par certaines fédérations de syndicats a estimé le « *juste tarif économique de la prestation de fourniture d'un état daté* »<sup>37</sup> à environ 486 euros TTC, en se fondant notamment sur le temps de travail présenté comme nécessaire à sa réalisation, qu'elle estime à 2,5 heures<sup>38</sup>.
66. Il convient toutefois de relever qu'aucun autre acteur n'a évoqué auprès de l'Autorité un temps moyen de 2,5 heures pour l'établissement d'un état daté. Les moyennes évoquées par les associations professionnelles, les associations de consommateurs et la DGCCRF sont plus proches d'une heure, voire moins (voir ci-dessous, paragraphes 76 et suivants).

## 3. L'ETUDE DE LA DGCCRF

67. La DGCCRF a effectué en 2018 un relevé de prix sur un échantillon de 179 syndicats établis en métropole et dans les départements d'Outre-mer.
68. L'étude fait ressortir une forte disparité tarifaire, « *les facturations constatées [oscillant] entre 180 euros et 700 euros TTC* »<sup>39</sup>. Elle relève par ailleurs que « *les tarifs pratiqués sont*

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

<sup>35</sup> Cote 280.

<sup>36</sup> *Ibid.*

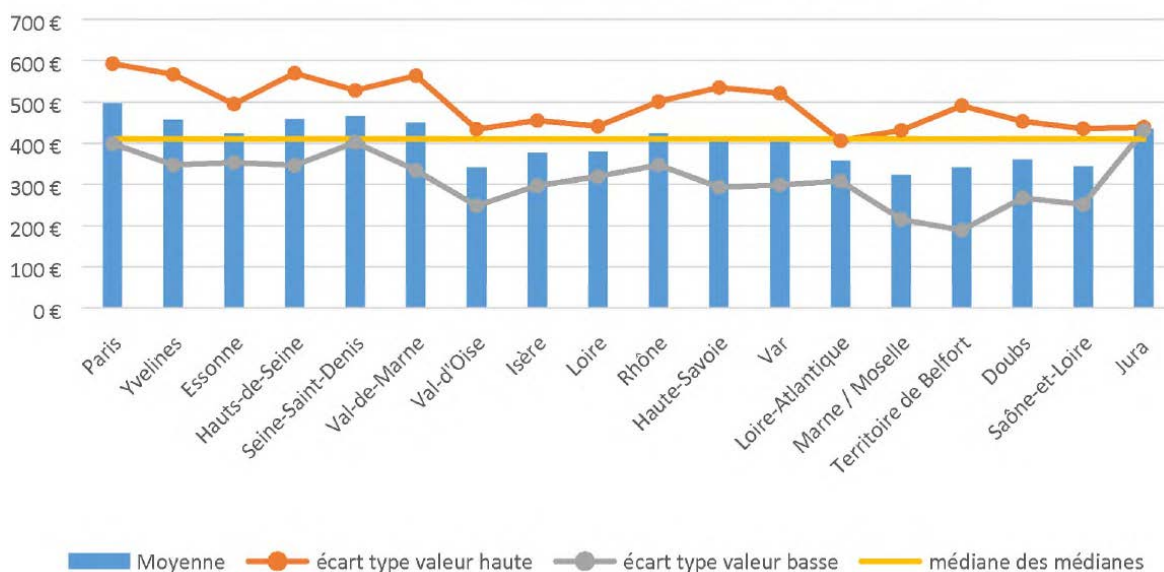
<sup>37</sup> Cotes 254 à 263.

<sup>38</sup> Cote 257.

<sup>39</sup> Cote 16.

relativement plus élevés dans les zones à forte densité urbaine notamment dans les régions Ile de France et Auvergne-Rhône-Alpes »<sup>40</sup>.

69. Les tarifs médians et moyens sont par ailleurs synthétisés par département. Ainsi, s’agissant de la métropole, il est relevé que « les médianes calculées selon les départements oscillent entre 300 € TTC (Saône-et-Loire) et 480 € (Paris et les Yvelines) »<sup>41</sup>. En outre, « la médiane des médianes départementales s’établit à 410 € TTC en métropole »<sup>42</sup> et « la moyenne des moyennes s’élève à 403 € TTC en métropole »<sup>43</sup>.
70. Enfin, l’étude constate que « les écarts types sur le territoire national démontrent une forte dispersion tarifaire pour une prestation quasi similaire »<sup>44</sup>.
71. Le schéma qui suit a été réalisé par la DGCCRF. Il reprend les « moyennes et écarts de tarification des états datés selon les départements », en France métropolitaine<sup>45</sup> :



72. S’agissant de l’Outre-mer, l’étude indique que « les tarifs relatifs à l’établissement de l’état daté apparaissent globalement moins élevés que dans la métropole. La médiane des médianes des tarifs relevés s’élève à 326 € TTC contre 410 € TTC en métropole tandis que la moyenne des moyennes atteint 328 € TTC »<sup>46</sup>. L’étude considère toutefois que « ceci peut en partie s’expliquer par les taux de TVA plus bas ou l’absence de TVA. Il convient également de souligner une forte dispersion tarifaire selon les syndicats de copropriété, laquelle apparaît encore plus significative qu’en métropole »<sup>47</sup>.

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> Ibid.

<sup>43</sup> Ibid.

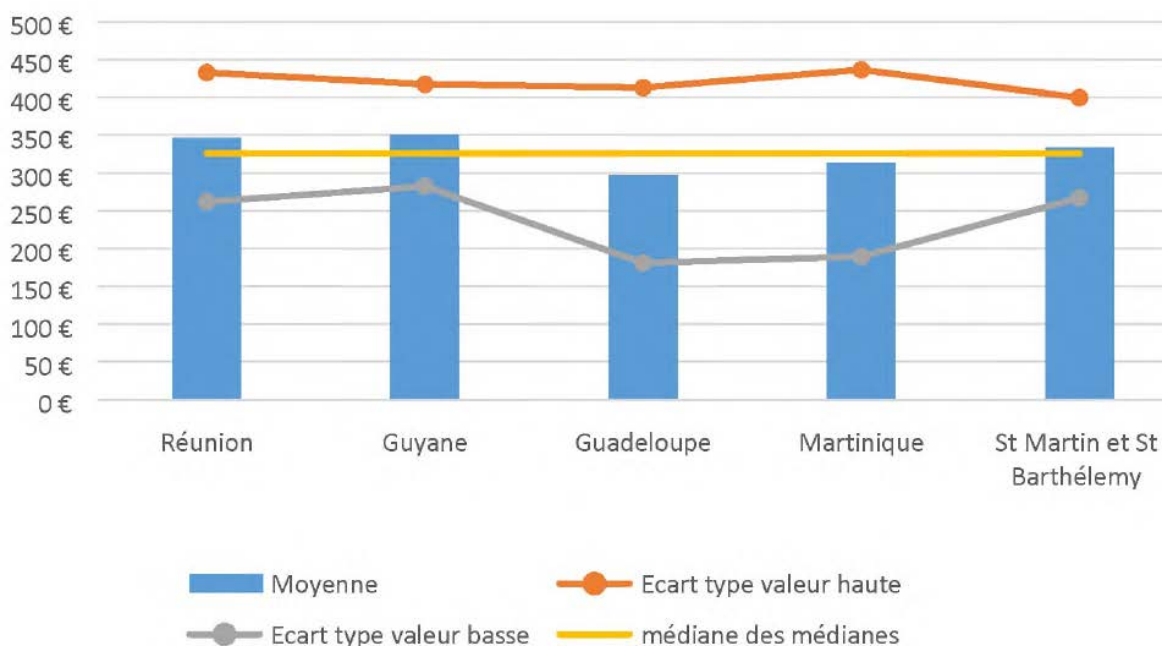
<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Cote 17.

<sup>47</sup> Ibid.

73. Le schéma qui suit a été réalisé par la DGCCRF. Il reprend les « *écarts de tarification de l'établissement de l'état daté (TTC) selon les territoires d'Outre-mer* »<sup>48</sup> :



74. Enfin, l'étude observe, pour ce qui concerne la « *France entière* » (c'est-à-dire en reprenant l'ensemble des données pour la métropole et les départements d'Outre-mer), que « *la médiane des médianes [départementales, note ajoutée] (...) s'élève à 400 € TTC tandis que la moyenne des moyennes [départementales, note ajoutée] atteint 387 € TTC (métropole et territoires d'Outre-mer)* »<sup>49</sup>.
75. L'étude ne restitue toutefois pas les médiane et moyenne nationales de tarification de l'état daté. L'Autorité les a par conséquent évaluées sur la base des 179 relevés de prix effectués par la DGCCRF. Ainsi, la médiane nationale s'élève à 365 euros TTC et la moyenne nationale à 382 euros TTC.

#### 4. LES COÛTS SUPPORTÉS POUR L'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT DATE

76. Aucune évaluation précise des coûts liés à l'établissement de l'état daté n'a été soumise à l'Autorité. Les associations professionnelles ont toutefois identifié les éléments suivants comme susceptibles d'influencer ces coûts :
- La responsabilité du syndic** : le syndic est responsable pour les erreurs commises lors de l'établissement de l'état daté. Or, une erreur pourrait, dans certaines hypothèses, entraîner l'annulation d'une vente<sup>50</sup>.
  - L'urgence des demandes et l'impossibilité d'anticiper les flux** : la plupart du temps, les demandes d'état daté seraient émises par le notaire avec un délai de réponse fixé à 24 heures. Chaque demande d'état daté interromprait le quotidien de gestion du comptable. Il serait par ailleurs impossible d'anticiper

<sup>48</sup> *Ibid.*

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> Cote 267.

les flux des demandes, ceux-ci variant au gré des transactions immobilières. Les associations professionnelles considèrent en conséquence que la réactivité attendue des syndics représenterait également un coût pour ces derniers<sup>51</sup>.

- c. **Le temps consacré à l'établissement de l'état daté** : celui-ci varierait, en fonction de la complexité, entre une demi-heure et 3 heures, la moyenne s'établissant autour de 50 minutes à 1 h 15<sup>52</sup>.
- d. **Les moyens humains** : l'établissement d'un état daté nécessiterait l'intervention de personnes qualifiées employées par le syndic, à savoir, à minima, un gestionnaire qualifié et un comptable<sup>53</sup>.

- 77. De leur côté, les associations de consommateurs estiment qu'établir un état daté ne représenterait pas un coût significatif pour les syndics. Elles considèrent notamment que la réalisation de cette tâche prendrait peu de temps (entre 30 et 45 minutes), les logiciels comptables permettant d'y procéder rapidement. Elles estiment, en conséquence, que les honoraires actuellement pratiqués par les syndics seraient excessifs<sup>54</sup>.
- 78. Dans le cadre de son étude précitée, la DGCCRF n'a pas non plus obtenu d'évaluation précise des coûts supportés par les syndics pour l'établissement de l'état daté.
- 79. Elle a toutefois observé que « *l'établissement de l'état daté s'effectue à l'aide de logiciels dédiés utilisés pour réaliser l'ensemble des prestations propres à la gestion des copropriétés, notamment celle relative à l'établissement de l'état daté. L'usage de ces logiciels est soumis à un contrat de licence, dont le coût est, selon les professionnels, répercuté en partie sur le prix de l'établissement de l'état daté (l'investissement de départ est de 50 000 € maximum, auxquels il faut ajouter 100 à 200 € /mois pour le droit d'usage)* »<sup>55</sup>.
- 80. Enfin, concernant le temps consacré à l'établissement de l'état daté, la DGCCRF a constaté, dans le cadre de visites faites aux syndics, que « *la durée nécessaire pour cette prestation est en général en deçà d'une heure et excède très rarement deux heures de travail* »<sup>56</sup>.

## 5. LA PRATIQUE DE LA PEREQUATION TARIFAIRE PAR LES SYNDICS

- 81. Dans son étude précitée, la DGCCRF a précisé que « *les professionnels confirment l'usage de la péréquation tarifaire entre les différents types de prestations qu'ils assurent pour les copropriétaires dans le cadre du contrat de syndic. L'augmentation de leur marge sur l'état daté, payé par le seul copropriétaire concerné, leur permet de proposer un montant forfaitaire compétitif pour les prestations rendues au titre de la gestion courante de la copropriété, qui est appliqué à l'ensemble des copropriétaires. Cette péréquation rend ainsi*

---

<sup>51</sup> *Ibid.* Cotes 199 et 200.

<sup>52</sup> Cote 267.

<sup>53</sup> Cotes 199 et 200.

<sup>54</sup> Cotes 127, 163 et 164.

<sup>55</sup> Cote 15.

<sup>56</sup> *Ibid.*



*complexe l'évaluation du montant pertinent de l'établissement de l'état daté, sur la base d'une comptabilité analytique »<sup>57</sup>.*

82. La Fédération nationale de l'immobilier (ci-après « FNAIM ») a également confirmé que certains syndics procédaient déjà à ce type de péréquation<sup>58</sup>.
83. Les syndics savent en effet quels honoraires sont susceptibles de faire l'objet d'une négociation par la copropriété. Ils ont en conséquence conscience de la large marge de manœuvre dont ils jouissent concernant l'établissement de l'état daté et en tiennent compte pour la formulation de leurs offres auprès des copropriétés<sup>59</sup>.

### **C. CONCLUSION**

84. Le monopole dont jouit le syndic sur l'établissement de l'état daté lui confère une liberté tarifaire certaine. Cette liberté est par ailleurs renforcée par la structure du marché, les honoraires de l'état daté étant négociés entre le syndic et la copropriété.
85. Les conséquences de cette liberté tarifaire s'observent très concrètement. Des honoraires parfois élevés (et même qualifiés d'excessifs par certaines associations de consommateurs) ont été observés par tous les acteurs. Le relevé de prix effectué par la DGCCRF révèle par ailleurs une grande disparité tarifaire sur cette prestation. Ainsi, les honoraires des syndics s'inscrivent dans une fourchette allant de 180 euros TTC à 700 euros TTC.
86. Un tel écart de prix peut être le signe d'une certaine atonie concurrentielle. Le législateur a donc entendu remédier aux excès constatés en imposant l'introduction d'un plafonnement par décret.
87. Ainsi qu'il sera développé ci-après, cette mesure prête à interrogation tant en son principe qu'au regard des modalités d'application prévues par le projet de décret soumis à l'avis de l'Autorité.

## **III. Recommandations**

88. L'établissement d'un plafond tarifaire n'est pas une démarche intuitive en économie de marché. L'Autorité a ainsi observé à plusieurs reprises que la fixation administrative des prix pouvait entraîner de nombreux effets négatifs. Or, eu égard aux particularités du secteur concerné, il ne peut être exclu que le plafond, quel que soit son montant, n'entraîne pas d'effet bénéfique global pour le consommateur, au-delà d'une simple uniformisation du prix.
89. C'est pourquoi l'Autorité est d'avis que l'adoption d'un autre type de mesure législative, orientée dans le sens d'un renforcement de la négociation des honoraires de l'état daté, devrait être privilégiée (A).

---

<sup>57</sup> Cotes 15 et 16.

<sup>58</sup> Cote 201.

<sup>59</sup> Cotes 126, 162, 164 et 197.

90. Dans l'hypothèse où le principe d'un plafond réglementaire serait maintenu, l'Autorité observe que la méthode choisie par le gouvernement pour la fixation de son montant suscite en tout état de cause des interrogations et gagnerait à être révisée, afin de mieux tenir compte des coûts exposés par les syndicats lors de l'établissement de l'état daté (B).

**A. LE PLAFONNEMENT NE CONSTITUE PAS LA REPONSE LA PLUS EFFICACE AUX EXCES TARIFAIRES**

91. L'établissement d'un plafond tarifaire n'est pas un mécanisme usuel en économie de marché, dont l'un des fondements est le principe de liberté des prix et de la concurrence, notamment rappelé au premier alinéa de l'article L. 410-2 du code de commerce : sauf disposition contraire, « *les prix des biens, produits et services [...] sont librement déterminés par le jeu de la concurrence* ».
92. Un tel plafond ne doit ainsi être envisagé qu'en dernier recours, en présence de défaillances de marché. C'est ainsi que le deuxième alinéa du même article L. 410-2 prévoit une dérogation à ce principe « *dans les secteurs ou les zones où la concurrence par les prix est limitée en raison soit de situations de monopole ou de difficultés durables d'approvisionnement, soit de dispositions législatives ou réglementaires* ».
93. Une mesure de plafonnement des prix peut par ailleurs présenter des effets pervers. Ainsi, toute entreprise dont les honoraires étaient habituellement fixés en-deçà du plafond réglementaire nouvellement institué aura tendance à aligner ses tarifs sur ce plafond, au détriment des consommateurs concernés (1). *A contrario*, les entreprises dont les honoraires étaient usuellement établis à un niveau supérieur à ce plafond seront tentées de compenser la perte encourue en augmentant leurs marges sur d'autres prestations, aux tarifs restés libres (2).

**1. LES ENTREPRISES DONT LES HONORAIRES SONT ACTUELLEMENT INFÉRIEURS AU PLAFOND ENVISAGÉ**

94. L'Autorité a régulièrement constaté qu'un plafond tarifaire entraîne un alignement naturel des prix des concurrents sur ce plafond.
95. Ce phénomène de convergence tarifaire a ainsi pu être observé dans le secteur de la distribution des médicaments à usage humain remboursables, dont les prix font également l'objet d'une régulation. Le montant retenu constitue un plafond tarifaire en-deçà duquel les pharmaciens sont autorisés à fixer leurs prix. Cette faculté est toutefois peu connue des consommateurs et des pharmaciens eux-mêmes. Dans les faits, la presque totalité des pharmacies fixent leurs prix à la hauteur du plafond<sup>60</sup>.
96. De la même manière, dans le secteur des produits pétroliers commercialisés dans les départements d'Outre-mer, où les carburants sont soumis à un tarif plafond destiné à lutter contre la hausse des prix, l'Autorité a observé, dans un avis rendu en 2009, que les entreprises du secteur avaient toutes aligné leurs tarifs sur ce plafond. À nouveau, une mauvaise information des acteurs avait été observée quant au fait qu'il ne s'agissait pas d'un

---

<sup>60</sup> Avis n° [19-A-08](#) du 04 avril 2019 relatif aux secteurs de la distribution du médicament en ville et de la biologie médicale privée. Voir notamment le paragraphe 458 de l'avis précité.

prix minimum régulé mais bien d'un simple plafond, en-deçà duquel les stations-services étaient libres de fixer leurs prix<sup>61</sup>.

97. Enfin, l'Autorité s'est prononcée en 2004 sur le plafond tarifaire applicable au secteur des courses de taxis. Elle a constaté que ce prix maximum avait, en pratique, été transformé en prix minimum, ce qui avait eu pour effet de créer une concurrence en prix quasiment nulle dans le secteur<sup>62</sup>.
98. Il ne peut donc être exclu que la même tendance soit observée concernant l'imposition d'un plafond sur les honoraires de l'état daté. Ce risque est par ailleurs accru par le défaut d'information des copropriétaires vendeurs sur la législation applicable en la matière. Au demeurant, dans leur majorité, les associations professionnelles et de consommateurs consultées par l'Autorité ont confirmé qu'un tel risque ne pouvait être écarté<sup>63</sup>.

## **2. LES ENTREPRISES DONT LES HONORAIRES SONT ACTUELLEMENT SUPERIEURS AU PLAFOND ENVISAGE**

99. Il a été précédemment établi que certains syndicats pratiquent la péréquation tarifaire entre les différentes catégories d'honoraires relevant du contrat de syndic. Ainsi, il a été observé qu'afin de rendre leur forfait de gestion courante plus attractif, ces syndicats augmentent les honoraires d'autres prestations et notamment ceux liés à l'état daté (voir ci-dessus, paragraphes 81 et suivants).
100. En l'espèce, le plafond proposé par le projet de décret se rapproche des honoraires moyens et médians observés par la DGCCRF. Les syndicats pratiquant des honoraires supérieurs à ce plafond seront très vraisemblablement tentés de compenser cette baisse de revenu en augmentant leurs honoraires sur d'autres prestations.
101. De fait, en théorie, ces syndicats pourraient choisir d'augmenter le montant du forfait de gestion courante ou des honoraires liés à des prestations ponctuelles imputables à la copropriété. Cette option apparaît néanmoins peu probable, ces honoraires faisant l'objet d'une négociation tarifaire serrée avec la copropriété, qui les prend directement en charge. Ils sont donc soumis au libre jeu de la concurrence et tout syndic qui ferait ce choix prendrait le risque de voir son offre écartée par la copropriété concernée.
102. De façon plus plausible, les syndicats pourraient envisager d'augmenter les honoraires liés à des prestations privatives autres que l'établissement de l'état daté, comme les lettres de relance et de mise en demeure qui, à l'instar de l'état daté, sont imputables au seul copropriétaire. En effet, les honoraires de ces autres prestations privatives ne font l'objet d'aucun plafonnement. Ils ne sont pas non plus au cœur de la négociation avec la copropriété, qui n'en est pas redevable.
103. Enfin, bien que la légalité d'une telle stratégie ne fasse pas l'objet d'un consensus parmi les acteurs concernés, certains syndicats n'excluent pas de réclamer des honoraires pour les prestations additionnelles prévues dans la convention précitée entre le CSN et les principales fédérations de syndicats. À nouveau, de tels honoraires seraient facturés au seul copropriétaire

---

<sup>61</sup> Avis n° [09-A-21](#) du 24 juin 2009 relatif à la situation de la concurrence sur les marchés des carburants dans les départements d'outre-mer. Voir notamment le paragraphe 46 de l'avis précité.

<sup>62</sup> Avis n° [04-A-04](#) du 29 janvier 2004 relatif à une demande de la Fédération nationale des taxis indépendants concernant la réglementation de l'activité des taxis. Voir notamment le paragraphe 46 de l'avis précité.

<sup>63</sup> Voir notamment cotes 128, 164 et 200.

cédant, sans négociation préalable, alors que ce dernier n'a pas d'autre choix que de s'adresser à son syndic pour réaliser les prestations en cause.

104. Des compensations tarifaires sur ces prestations privatives ou additionnelles annihileraient l'effet recherché par la mesure de plafonnement.

### **3. LA NECESSITE DE RESTAURER LES CONDITIONS D'UNE REELLE NEGOCIATION DES HONORAIRES DE L'ETAT DATE**

105. Le plafonnement tarifaire peut entraîner les deux effets indésirables décrits ci-dessus.
106. Seul un véritable jeu concurrentiel, fondé sur une incitation à obtenir le meilleur prix, permettrait d'aboutir à un prix concurrentiel sur l'état daté. Toutefois, comme préalablement expliqué, la divergence des intérêts respectifs de l'entité chargée de négocier les honoraires du syndic – la copropriété dans son ensemble – et celle redevable de ces honoraires en cas de recours à l'établissement de l'état daté – chaque copropriétaire isolément – est à l'origine d'une défaillance de marché qui empêche la formation d'un tel prix concurrentiel.
107. Ainsi, l'adoption de mesures qui seraient de nature à encourager davantage la copropriété à négocier de façon active les honoraires de l'état daté serait de nature à mieux répondre aux excès tarifaires actuellement observés.
108. Aujourd'hui, l'état daté est une prestation privative à charge du vendeur. Il pourrait toutefois être envisagé de réviser la loi, afin d'intégrer les honoraires de l'état daté dans le forfait de gestion courante payé par la copropriété. En effet, cette prestation bénéficie *in fine* à l'ensemble des copropriétaires, étant donné que chacun d'entre eux a vocation de quitter la copropriété, à un moment ou à un autre.
109. Dans l'hypothèse où l'option d'une prise en charge mutualisée des honoraires d'état daté ne serait pas retenue, une mesure visant à assurer la convergence des intérêts financiers de la copropriété et des copropriétaires ayant recours à une prestation exclusive devrait être envisagée. Celle-ci pourrait par exemple consister à partager les gains réalisés dans l'hypothèse où la copropriété aurait obtenu du syndic des honoraires inférieurs à un « prix de référence » fixé règlementairement. Inversement, si la copropriété signait un contrat de syndic dans lequel l'honoraire de la prestation exclusive excède ce prix de référence, elle serait tenue de rembourser une partie de la différence à chaque copropriétaire concerné.
110. Si, d'un point de vue théorique, la répartition des gains et des pertes entre la copropriété et le copropriétaire assureront son caractère incitatif, ce mécanisme risque, d'un point de vue opérationnel, d'être moins simple à mettre en œuvre que la mesure de mutualisation envisagée au paragraphe précédent, s'agissant à tout le moins des honoraires d'état daté. Ce mécanisme constitue néanmoins une piste théorique intéressante pour les prestations privatives pour lesquelles une telle mutualisation n'est pas envisageable, par exemple les frais de relance et de mise en demeure qui, pour conserver leur caractère dissuasif, doivent obligatoirement être mis à la charge exclusive du copropriétaire défaillant dans le paiement de ses charges.

### **B. LA REVISION NECESSAIRE DU PROJET DE DECRET**

111. Le projet de décret soumis à l'Autorité se fonde sur la mesure de plafonnement, telle qu'inscrite dans la loi.

112. À cet égard, l'Autorité constate que la méthode de fixation du plafond suivie par le gouvernement ne tient pas compte des coûts auxquels les syndicats sont confrontés au moment de l'établissement de l'état daté. Il apparaît toutefois souhaitable qu'une méthode davantage fondée sur les coûts soit envisagée (1).
113. Les copropriétés sont par ailleurs peu informées du caractère négociable des honoraires de l'état daté. Il devrait donc être envisagé qu'une obligation d'information reposant sur le syndic soit introduite dans le texte (2).

## **1. LA METHODE DE FIXATION DU PLAFOND DEVRAIT DAVANTAGE TENIR COMPTE DES COÛTS**

### **a) Les limites de la méthode choisie pour fixer le plafond**

114. Comme évoqué précédemment, la DGCCRF a procédé à un relevé de prix auprès de 179 syndicats. Sur la base de ce relevé, des moyennes et médianes départementales ont été évaluées. Le plafond de 380 euros TTC finalement retenu se situe entre la médiane nationale (qui est de 365 euros TTC) et la médiane des médianes départementales (qui est de 400 euros TTC).
115. La méthode d'évaluation du plafond retenue par le gouvernement se fonde sur les prix concrètement observés, sans que ne soient pris en compte de manière explicite les facteurs qui peuvent en justifier le montant, et notamment les coûts de production. Toutefois, ces prix sont actuellement fixés librement par un syndic qui détient un monopole sur ces prestations. Les honoraires correspondants sont par ailleurs rarement négociés, étant donné que leur négociateur théorique (la copropriété) n'en est pas le payeur effectif (le copropriétaire cédant).
116. Le plafond ainsi retenu ne correspond donc pas à un prix concurrentiel, qui aurait résulté de l'équilibre entre l'offre et la demande sur un marché fonctionnant normalement.

### **b) Le recours nécessaire à une méthode fondée sur les coûts**

117. En l'occurrence, une approche davantage fondée sur les coûts, de type « *cost plus* » ou coût majoré, aurait été plus adaptée. Comme l'Autorité a déjà eu l'occasion de l'indiquer, cette approche garantit aux entreprises concernées « *le recouvrement des coûts encourus auxquels est ajoutée une marge « raisonnable » visant à rémunérer le coût du capital* »<sup>64</sup>.
118. Dans une telle approche, « *il serait en principe souhaitable d'orienter les tarifs vers le coût d'un opérateur efficace plutôt que vers le coût moyen réellement observé, qui peut lui être supérieur* »<sup>65</sup>.
119. « *Toutefois, même si cela n'était pas possible, il n'en résulterait pas l'effet pervers rencontré dans le cas classique où la régulation porte sur une entreprise unique : dans un tel cas, une tarification basée sur le coût réel ne donne pas d'incitations à réduire ce coût puisque toute baisse de coût conduit à l'avenir à une baisse de tarif* »<sup>66</sup>.

---

<sup>64</sup> Avis n° [14-A-13](#) du 17 septembre 2014 sur le secteur des autoroutes après la privatisation des sociétés concessionnaires, paragraphe 397.

<sup>65</sup> Avis n° [15-A-02](#) du 09 janvier 2015 relatif aux questions de concurrence concernant certaines professions juridiques réglementées, paragraphe 577.

<sup>66</sup> *Ibid.*

120. Dans le cas des syndics de copropriété, une fois fixé au niveau idoine, le tarif « *conserverait l'incitation, pour un professionnel pris individuellement, à réduire son coût, puisque la marge supplémentaire réalisée lui reviendrait* »<sup>67</sup>.
121. Dans son étude précitée, la DGCCRF a relevé l'impossibilité de fonder son approche sur les coûts, en raison de l'absence de comptabilité analytique dans la profession.
122. Il convient en conséquence de se référer aux coûts moyens théoriques d'un opérateur efficace réalisant un état daté. Ainsi, dans le cas général, le principal coût fixe encouru par un syndic pour l'établissement de l'état daté est lié à l'utilisation de son logiciel comptable, lequel est par ailleurs utilisé pour l'ensemble de l'activité de syndic. Le coût variable lié à l'établissement de l'état daté est, pour sa part, lié à la main d'œuvre et au temps de travail nécessaires à la réalisation de cet acte.
123. Le plafond retenu devrait par conséquent tenir compte du fait que cette prestation repose essentiellement sur des coûts fixes et peut, exceptionnellement, entraîner des coûts variables plus élevés lorsqu'un surcroît de travail est nécessaire.
124. Dans la plupart des cas, en effet, le temps de travail consacré à l'état daté reste réduit (une heure maximum). Dans ces conditions, le plafond tarifaire devrait, en principe, tenir essentiellement compte du coût fixe « logiciel » de l'état daté, évalué comme la quote-part du coût total des logiciels de syndics attribuable à cette activité (par exemple, au prorata des chiffres d'affaires réalisés par la profession sur l'état daté et sur l'ensemble de ses activités de syndic). À ce coût fixe devrait être ajouté un coût variable de main-d'œuvre, correspondant au coût moyen d'une heure de temps de travail consacrée à ce type de prestation.
125. Par ailleurs, les autres facteurs de coûts mentionnés par la profession (et principalement le risque d'annulation d'une vente et le coût d'opportunité en raison de l'urgence des demandes) n'apparaissent pas engendrer de surcoûts. Tout d'abord, interrogés en séance, les professionnels ont reconnu que les risques d'erreur et, partant, de mise en œuvre de leur responsabilité, étaient extrêmement faibles. Ensuite, le coût d'opportunité n'est pas étayé par des éléments concrets. Même si les moments précis où les états datés seront sollicités ne peuvent pas être anticipés, leur nombre annuel est quant à lui relativement prévisible et les syndics peuvent donc s'organiser en conséquence.
126. À titre exceptionnel, un syndic pourrait être autorisé par le décret à déroger à ce plafond tarifaire, pour autant qu'il puisse justifier de manière précise que la durée forfaitaire d'une heure de travail a été dépassée. Il s'agirait concrètement de couvrir les hypothèses rares où l'établissement de l'état daté nécessite plusieurs heures de travail. Dans une telle hypothèse, très peu fréquente selon l'étude de la DGCCRF (voir le paragraphe 80 ci-dessus), ces heures de main d'œuvre pourraient être facturées en sus par le syndic. À nouveau, le taux de la vacation horaire pourrait être forfaitisé sur la base de l'évaluation du coût moyen de la main d'œuvre sollicitée pour une telle prestation. Selon les associations professionnelles auditionnées en séance, ce coût avoisinerait les 100 euros hors-taxes de l'heure.
127. Enfin, les motifs qui ont conduit le syndic à déroger au plafond tarifaire devront faire l'objet d'une communication au copropriétaire qui demande l'état daté.
128. L'Autorité relève que ce type de tarif « binôme » existe déjà pour d'autres professions soumises à une régulation tarifaire par les pouvoirs publics. Ainsi, par exemple, alors qu'en vertu de l'article A. 444-16 du code de commerce, la réalisation d'un acte de saisie de navire

---

<sup>67</sup> *Ibid.*

ou aéronef donne lieu à la perception par l'huissier de justice d'un émolument fixe de 78,29 euros, l'article A. 444-18 du même code prévoit « *la perception d'un émolument complémentaire de vacation* » lorsque le délai d'exécution excède 45 minutes. Il appartient le cas échéant à l'huissier de justice de justifier du dépassement de cette durée dite « de référence ».

## 2. LA NECESSITE DE COMMUNIQUER SUR LA NATURE DU PLAFOND

129. L'imposition d'un plafond tarifaire entraîne la création d'un corridor dans le cadre duquel l'entreprise peut fixer son tarif. À ce sujet, l'Autorité observait en 2015 que « *dans le contexte d'un corridor tarifaire (...), il convient d'assurer l'information des usagers, afin qu'ils puissent exercer effectivement cet arbitrage* »<sup>68</sup>.
130. Des propositions analogues avaient également été formulées dans les avis rendus par l'Autorité dans les secteurs précédemment évoqués de la distribution des médicaments à usage humain, des produits pétroliers commercialisés dans les départements d'Outre-mer et des courses de taxis<sup>69</sup>.
131. S'agissant du plafond applicable aux honoraires perçus pour l'établissement de l'état daté, le décret de 2015 précité, portant sur le contrat type de syndic de copropriété, rappelle que cette prestation est soumise à un plafond tarifaire. Il est par ailleurs prévu d'y ajouter le montant du plafond fixé par le projet de décret soumis à l'avis de l'Autorité<sup>70</sup>.
132. Toutefois, ce décret n'est pas nécessairement consulté par les copropriétaires en amont des assemblées générales délibérant sur la tarification du syndic.
133. Il serait donc utile, pour renforcer l'effectivité du dispositif, d'introduire une obligation de communication reposant sur le syndic en amont de la négociation de son contrat avec la copropriété. Elle rappellerait notamment la possibilité de négocier les honoraires de l'état daté en-deçà du plafond réglementaire.

## 3. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DE L'AUTORITÉ

134. En résumé, au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, l'Autorité formule les recommandations suivantes.

### **Recommandation n° 1 :**

À moyen terme, modifier la loi pour renforcer la dynamique concurrentielle de la négociation des honoraires d'état daté du syndic, en substituant à la mesure de plafonnement tarifaire actuellement prévue soit une prise en charge mutualisée, soit un mécanisme incitatif assurant la convergence des intérêts du négociateur (la copropriété) et du payeur (chaque copropriétaire) de ces honoraires.

Faire prévaloir cette logique pour l'ensemble des honoraires des prestations privées rendues par le syndic.

<sup>68</sup> Avis n° 15-A-02 précité. Voir notamment le paragraphe 997 de l'avis précité.

<sup>69</sup> Avis n° 19-A-08, n° 09-A-21 et n° 04-A-04 précités.

<sup>70</sup> Annexe 1 du décret précité de 2015, point 9.2

**Recommandation n° 2 :**

À court terme, à cadre législatif inchangé, modifier l'article 1<sup>er</sup> du projet de décret soumis à l'examen de l'Autorité de la façon suivante :

1° Au premier alinéa, remplacer les mots : « 380 euros TTC », par les mots : « [...] euros TTC, lorsque la réalisation de la prestation requiert un délai d'exécution inférieur ou égal à une heure, et [...] euros TTC dans tous les autres cas »<sup>71</sup> ;

2° Compléter cet article 1<sup>er</sup> par les deux alinéas suivants :

« Les heures de début et de fin de réalisation de la prestation sont inscrites par le syndic sur l'état daté à partir des données d'horodatage de son logiciel de gestion de copropriété, ainsi que, le cas échéant, le motif justifiant le dépassement du délai d'une heure mentionné au premier alinéa.

« La lettre de convocation de l'assemblée générale informe les copropriétaires de la faculté de négocier, dans le projet de contrat de syndic, les honoraires et frais mentionnés au premier alinéa en-deçà du plafond fixé par le présent article. ».

**4. CONCLUSION**

142. L'Autorité est donc d'avis que la méthode d'évaluation du plafond inscrit dans le projet de décret doit être revue, dans la mesure décrite ci-avant. En synthèse, il conviendrait d'établir un plafond qui soit davantage en lien avec les coûts exposés lors de l'établissement de l'état daté, lesquels sont, dans la plupart des cas, assez faibles.
143. Ce plafond devrait par ailleurs pouvoir être exceptionnellement dépassé par le syndic, notamment dans l'hypothèse relativement rare où l'établissement de l'état daté nécessite un temps plus conséquent qu'une heure. Dans ce second cas, il appartiendra alors au syndic de dûment justifier le dépassement exceptionnel du plafond auprès du copropriétaire cédant.
144. Enfin, il convient d'assurer que les copropriétés soient bien informées de la possibilité de négocier le tarif de l'état daté en-deçà du plafond, en insérant dans le décret une obligation du syndic d'informer la copropriété du caractère négociable des honoraires de l'état daté.

---

<sup>71</sup> Il conviendra d'évaluer chaque quantum entre crochets selon la méthode décrite aux paragraphes 117 à 128 du présent avis.



Délibéré sur le rapport oral de Mme Caroline Teyssié, rapporteure, et l'intervention de M. Thomas Piquereau, rapporteur général adjoint, par M. Henri Piffaut, vice-président, président de séance, M. Emmanuel Combe, Mme Irène Luc et Mme Fabienne Siredey-Garnier, vice-présidents.

La secrétaire de séance,

Pour Henri Piffaut, vice-président empêché,  
Le vice-président le plus ancien,

Caroline Orsel

Emmanuel Combe

---

© Autorité de la concurrence