

ADMINISTRER

LA REVUE PROFESSIONNELLE DE L'ADMINISTRATEUR DE BIENS

D R O I T I M M O B I L I E R

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

**L'état daté et le pré-état daté :
deux espèces en future voie
de disparition ?**

**Le régime fiscal des indemnités
versées à l'occasion de la rupture
du contrat de travail
ou du mandat social**

JURISPRUDENCE

TEXTES OFFICIELS

**Ordonnance n° 2020-1144
du 16 septembre 2020
(simplification des polices)**

**Décret n° 2020-1150
du 17 septembre 2020
(droit de préemption en cas de division)**

**BOI - DJC - COVID-19
(adaptation des délais)**

RÉPONSE MINISTÉRIELLE

PETITES ANNONCES 6

ÉTUDES ET COMMENTAIRES

Copropriété

- L'état daté et le pré-état daté : deux espèces en future voie de disparition ? 9
Pierre-Henri Hanoune

Fiscalité

- Le régime fiscal des indemnités versées à l'occasion de la rupture du contrat de travail ou du mandat social 17
Claude Badrone

JURISPRUDENCE

Bail commercial

- Bail - Résiliation - Absence d'état des risques naturels et technologiques (Cour de cassation, 3^e chambre civile, 10 septembre 2020) 26
J.-D. Barbier

Sommaires

- Bail commercial - Congé irrégulier - Loyers dus jusqu'à l'expiration de la période triennale (Cass. civ. 3^e, 10 septembre 2020) 28
- Bail commercial - Fixation du loyer du bail révisé ou renouvelé - Obligation pour le juge de rechercher d'office si le loyer correspond à la valeur locative (Cass. civ. 3^e, 17 septembre 2020) 29
S. Guillaume

Bail commercial - Fixation de loyers et indemnités

Sommaires

- Renouvellement de bail du 1^{er} mai 2017 - Hôtel 3 étoiles - Méthode hôtelière - TSR 16 % (Loyers commerciaux Paris 17/10268, 23 janvier 2020) 31
- Renouvellement de bail du 1^{er} octobre 2017 - Hôtel 3 étoiles - Méthode hôtelière - TSR 13,5 % (Loyers commerciaux Saint-Étienne 17/1703204, 14 février 2019) 31
- Renouvellement de bail du 1^{er} janvier 2017 - Hôtel 4 étoiles - Méthode hôtelière - TSR 12,50 % (Loyers commerciaux Paris, RG 17/09540, 20 mai 2020) 31
- Renouvellement de bail du 1^{er} juillet 2017 - Hôtel 4 étoiles - Méthode hôtelière - TSR 17,50 % (Loyers commerciaux Paris, RG 18/12093, 25 juin 2020) 32
A. Guillemain
- Loyer - Fixation du loyer du bail renouvelé - Renouvellement au 17 octobre 2015 - Clause exorbitante du droit commun (oui) - Facteurs de minoration de la valeur locative (oui) - Lissage du loyer (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 24 juin 2000) 34
- Loyer - Fixation du loyer du bail renouvelé - Renouvellement au 1^{er} avril 2014 - Bar, restaurant, brasserie, salon de thé avec autorisation de vente à emporter de pâtisseries et glaces, écailler avec autorisation de vente à emporter - Accession (non) - Majoration pour terrasse (oui) (CA Paris, Pôle 5, Chambre 3, 8 juillet 2000) 36
V. Panepinto

Copropriété

Sommaires

- Action en justice - Prescription acquisitive - Terrasse commune - Possession non publique - Prescription non acquise (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 38
- Action en justice - Prescription - Point de départ (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 38
- Charges - Répartition - Renvoi par le règlement de copropriété à la répartition des quotes-parts de parties communes - Nullité de la répartition des charges - Répartition des quotes-parts de parties communes licite même si elle est établie sur des bases non conformes aux critères de l'article 5 (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 40
- Charges - Obligation à la dette - Charges de chauffage - Lot non raccordé - Clause du règlement de copropriété lui faisant obligation de participer - Application (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 41
- Parties privatives - Destination - Modification par décision de l'assemblée générale - Nullité de la décision fautive d'unanimité (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 42
- Règlement de copropriété - Clause contraire aux dispositions d'ordre public de la loi - Clause réputée non écrite - Nécessité d'une demande tendant à voir déclarer non écrite la clause litigieuse (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 43
- Syndic - Représentation du syndicat - Engagements souscrits vis-à-vis des tiers - Syndic tenu à titre personnel (non) (Cass. civ. 3^e, 8 juil. 2020) 44
- Syndicat - Responsabilité - Article 14 alinéa 4 - Vice de construction - Définition (Cass. civ. 3^e, 9 juil. 2020) 45
J.-R. Bouyeure

Construction immobilière

Sommaire

- Responsabilité contractuelle de droit commun du constructeur en l'absence de réception de l'ouvrage - Prescription quinquennale de l'action - Point de départ du délai quinquennal - Interruption, puis suspension (Cass. civ. 3^e, 19 mars 2020) 47
A. Valdès

TEXTES OFFICIELS

- Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 (simplification des polices) 53
- Décret n° 2020-1150 du 17 septembre 2020 (droit de préemption en cas de division) 65
- BOI - DJC - COVID-19 (adaptation des délais) 66

RÉPONSE MINISTÉRIELLE

Copropriété

- Accès du conseil syndical à des parties communes à jouissance privative (n° 14126) 73

INFORMATIONS PRATIQUES

74

Copropriété

L'état daté et le pré-état daté : deux espèces en future voie de disparition ?

Pierre-Henri Hanoune

Avocat à la Cour

DEA de droit des affaires

Spécialisation en droit immobilier

INTRODUCTION

Le titre peut paraître anxiogène, mais comme dans toutes les belles histoires, la fin n'est pas celle qu'on imagine aux premiers mots. Les yeux dans les yeux, quel praticien, consommateur, usager ou "penseur" du droit ne se sent pas saturé par un déferlement sans précédent de lois, décrets, ordonnances, opérations de tricotage/détricotage, chargement/déchargement... Ceux qui, inspirés par la nécessaire défense du consommateur ou de l'acquéreur, espéraient des informations complètes, sont passés près de l'étouffement.

Parlons-en aux distingués notaires qui se sont vus contraints d'annexer à leurs actes une masse de documents, à même de briser le dos d'un docker. Leurs cris de désespoir – "trop d'information, tue l'information" – sont parvenus à émouvoir le gouvernement qui a pris une ordonnance de simplification modifiant les articles L. 721-2 et 721-3 du Code de la construction et de

l'habitation (*ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015*).

Le renforcement du droit à l'information de l'acquéreur est nécessairement affecté par les réformes successives qui ont permis non seulement au conseil syndical, mais aussi à tout copropriétaire, d'accéder à des documents de plus en plus nombreux et largement dématérialisés.

Ainsi, tout copropriétaire peut obtenir du syndic les pièces justificatives des charges de copropriété, copie du carnet d'entretien, les diagnostics techniques (*article 33 du décret du 17 mars 1967*), consulter les pièces justificatives des charges avant l'assemblée appelée à approuver les comptes (*article 9-1 du décret*), la mise à disposition des copropriétaires qui en font la demande de la fiche synthétique visée à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical n'est pas en reste, puisque son rôle de contrôle

et d'assistance du syndic, lui octroie un accès privilégié à l'information (*article 21 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965*).

On a également entendu l'émoi suscité par les pénalités appliquées au syndic en cas de retard dans la transmission des documents – si ce n'est la peine capitale de révocation en cas d'absence de fiche synthétique (*loi ÉLAN du 23 novembre 2018 modifiant l'article 21 susvisé, décret n° 2019-503 du 23 mai 2019, article 8-2 susvisé créé par la loi ALUR du 24 mars 2014 et modifié par l'ordonnance du 30 octobre 2019*).

Dans leur grande indulgence, le législateur et le gouvernement ont facilité la dématérialisation des notifications et communications (*voir notamment le décret n° 2019-650 du 27 juin 2019 modifiant les articles 64-1, 64-2 et 64-5 du décret du 17 mars 1967 relatifs aux notifications et l'article 35-2 du même décret*

concernant la dématérialisation des avis d'exigibilité).

Mais c'est surtout le développement de **L'extranet** qui risque d'impacter l'utilité de l'état daté et du pré-état daté et les responsabilités qui en découlent.

L'extranet est visé par l'article 18 I dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 (ajout de la loi ALUR du 24 mars 2014) et l'article 64-5 du décret du 17 mars 1967.

Son contenu minimal a été défini par le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019, ces dispositions entrant en vigueur le **1^{er} juillet 2020**.

L'examen de ce contenu est intéressant au regard de l'état daté (article 5 du décret du 17 mars 1967) et du pré-état daté inspiré de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

On y trouve en effet l'essentiel des informations devant être communiquées à l'acquéreur au stade de l'avant-contrat.

Pour appréhender la place de "l'état daté" et du "pré-état daté" dans les opérations opérant le transfert de la propriété d'un lot de copropriété, ou constituant un droit réel sur ce lot, il faut rappeler les différentes étapes donnant lieu à des demandes ou notifications du notaire rédacteur – la nature des actes concernés sera évoquée plus loin.

1°) *Au moment de l'avant-contrat*

- Tout candidat acquéreur peut demander au vendeur la communication du carnet d'entretien de l'immeuble (article 4-4 du décret du 17 mars 1967 et article 18 I de la loi du 10 juillet 1965).
- Lors de la promesse de vente ou en l'absence de promesse, lors de la notification ou de la remise du projet d'acte à l'acquéreur, l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation impose de remettre

à l'acquéreur un certain nombre d'informations et de documents qui font l'objet du **PRÉ-ÉTAT DATÉ**.

2°) *Avant la signature de l'acte authentique*

- Le syndic adresse au notaire à sa demande, ou à défaut à celle du vendeur, l'**ÉTAT DATÉ** visé à l'article 5 du décret du 17 mars 1967.
- Le notaire notifie au syndic le nom du candidat acquéreur afin que ce dernier puisse vérifier si l'acquéreur est déjà copropriétaire, et dans l'affirmative s'il est à jour de ses charges (article 20 de la loi du 10 juillet 1965).

3°) *Après la signature de l'acte authentique*

- Le notaire notifie au syndic un **AVIS DE MUTATION** du lot concerné, avis dont l'objet est de faire courir le délai d'opposition dont dispose le syndic (article 20 de la loi du 10 juillet 1965).
- Le notaire notifie au syndic le **TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ** du lot ou la constitution de droits réels sur ce lot (article 6 du décret du 17 mars 1967).

L'objet de cette notification est donc de rendre la mutation opposable au syndic, et de lui permettre de mettre à jour la liste des copropriétaires.

I - ÉTAT DATÉ ET PRÉ-ÉTAT DATÉ : RAISON D'ÊTRE, MODALITÉS ET CONTENU

A - De bonnes raisons d'exister

L'état daté et le pré-état daté répondent à un besoin réel d'information des parties.

- Du point de vue de l'acquéreur, il est essentiel qu'il puisse apprécier l'étendue de ses engagements, sur les plans matériel et juridique. L'envolée des prix de l'immobilier rend les engagements des acquéreurs à la fois longs et lourds ; toute erreur d'appréciation a des conséquences graves.

• Le vendeur doit à la fois exécuter son obligation d'information (voir notamment l'article 1112-1 du Code civil résultant de la réforme du droit des obligations), et se préserver d'une action en dommages et intérêts ou en nullité, fondée sur l'existence d'un vice caché, d'un dol ou d'une erreur.

• Le notaire, garant de l'efficacité de l'acte, aura à cœur d'exécuter son obligation de conseil et d'informer pleinement les parties sur l'étendue de leurs engagements.

• Le syndic, enfin, tenu de nombreuses tâches administratives, doit se conformer strictement à la réglementation, afin d'échapper soit aux sanctions prévues par la loi, soit à une action en responsabilité.

Au-delà des perspectives d'actions en responsabilité, il est important de souligner que les informations contenues dans les deux documents qui nous occupent, fourniront un outil précieux pour la **rédaction des clauses contractuelles**, réglant entre les parties les conséquences de procédures en cours, ou le remboursement au vendeur des sommes versées au titre du fonds travaux.

Rappelons à cet égard que **de telles clauses sont strictement inopposables au syndic**, ce qui n'est qu'une application de l'effet relatif des contrats (article 6-3 du décret du 17 mars 1967, article 1199 anciennement 1165 du Code civil, Cass. civ. 3^e, n° 90-15403 du 8 oct. 1991, RDI, janv. 1992, p. 112).

Ajoutons que, même si cela peut paraître absurde, demander ces documents au syndic permet de vérifier... si syndic il y a !

On a vu des copropriétés "fonctionner" sans syndic, ou ne pas fonctionner du tout, ou encore fonctionner par bâtiments alors que le syndic principal était en sommeil et que l'existence légale des syndicats secondaires était incertaine...

B - Le pré-état daté, un enfant de la pratique sans reconnaissance de paternité

1 - La notion

On entend souvent dire que le pré-état daté est une pure création de la pratique, sans véritable existence textuelle, ce qui n'est pas tout à fait exact.

Sa raison d'être repose sur la nécessité de fournir à l'acquéreur des informations complètes dès le début des négociations.

En effet, la "frénésie" qui entoure certaines transactions ne peut pas se contenter d'un dossier qui serait communiqué par le vendeur ou le syndic peu de temps avant la signature de l'acte authentique.

Le candidat acquéreur déçu ou inquiet dispose d'une arme fatale : le droit de se rétracter (article L. 271-1 du Code de la construction et de l'habitation).

C'est pourquoi, il est fortement recommandé à l'agent immobilier titulaire d'un mandat de vente, de se préoccuper en amont et très rapidement de réunir les informations qui seront nécessaires dès les premières visites afin de permettre au candidat acquéreur de formuler une offre "ferme" et éclairée.

La loi "ALUR" du 24 mars 2014 a donné un "visage" à défaut d'un nom au pré-état daté en définissant son contenu dans l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le texte n'a plus été modifié depuis l'ordonnance de simplification n° 2015-1075 du 27 août 2015, ce qui est presque un gage d'éternité (...).

2 - L'obligation

L'originalité de la création de la pratique tient au fait que les dispositions légales ne visent pas le syndic, étranger au contrat de vente, mais se contentent

d'affirmer l'existence et la nature des informations devant être données à l'acquéreur.

Une réponse ministérielle du 15 septembre 2015 (JO, p. 7051) confirme que "le document intitulé *pré-état daté n'a pas d'existence ni légale, ni réglementaire*".

Cette même réponse, antérieure à l'ordonnance de simplification n° 2015-1075 du 27 août 2015, précise que "le dispositif prévu, par une simplification des informations à transmettre, devrait ainsi rendre caduque la pratique d'établissement du 'pré-état daté' et de son actualisation".

Une réponse antérieure du 16 septembre 2014 (RM n° 57834) avait déjà précisé : "les services de la Ministre précisent que les dispositions de l'article 54, III de la loi ALUR du 24 mars 2014, n'avaient pas pour objet de créer un nouveau document comptable, mais de rendre obligatoire l'annexion à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique, d'un certain nombre d'informations de nature à éclairer l'acquéreur sur son choix. **Ces informations pourront être obtenues à partir de documents dont l'établissement est déjà rendu obligatoire par la réglementation en vigueur.**"

C'est donc la pratique qui a fait peser sur le syndic, gestionnaire de l'immeuble et détenteur de ses archives, la présentation du pré-état daté.

3 - Les actes concernés

Les informations et documents liés au pré-état daté doivent être communiqués "lors de la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété".

Les actes visés diffèrent des conventions concernées par l'état daté proprement dit puisque seules les

"ventes" de lots ou les "cessions" de droits réels sont visées.

L'obligation réglementaire ne s'applique donc pas aux actes consentis à titre gratuit, mais s'étend au-delà des ventes puisqu'il peut s'agir de la cession d'une quote-part indivise, ou d'un usufruit.

En revanche, ces obligations sont applicables aux **ventes judiciaires** (§ III du texte).

Ces documents ou informations doivent donc être remis avant la vente, à savoir :

- soit au plus tard à la date de signature de la promesse ;
- soit en l'absence de promesse, en annexe à la notification du projet d'acte ;
- soit en cas de vente publique en annexe au cahier des charges.

L'exécution de ces obligations est particulièrement importante en cas de vente amiable, car le délai de rétractation de dix jours de l'article L. 271-1 du Code de la construction ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations (voir sur ces questions Capoulade-Tomasin, *La copropriété*, n° 232.129).

Dès lors qu'aucun texte n'oblige le syndic à établir le pré-état daté, rien n'exclut que les parties lui demandent néanmoins d'établir ce document à l'occasion d'une mutation réalisée à titre gratuit, ce qui peut permettre au bénéficiaire de mesurer la charge que peut représenter ce droit réel, notamment en termes de dépenses d'entretien ou sur le plan fiscal...

4 - Les modalités

Dans son infinie mansuétude, l'ordonnance de simplification du 27 août 2015 permet la remise des documents "sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur".

Cette possibilité, introduite dès 2015, s'inscrit dans l'évolution constante vers une dématérialisation des informations utilisées au cours de la vie d'une copropriété (*voir avant l'introduction*).

L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

5 - Le contenu

Ce contenu n'ayant pas évolué depuis 2015, le lecteur est invité à se reporter à la liste des documents visés par l'article L. 721-2, commenté avec pertinence par le traité de Messieurs CAPOULADE et TOMASIN.

On y trouve :

1°) *Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :*

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965 et dont le contenu est précisé par le décret n° 2016-1822 du 21 décembre 2016.

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés.

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic.

Commentaires :

Fiche synthétique : cette fiche comporte des informations essentielles sur la copropriété. Parmi elles, relevons les mentions suivantes :

a) S'il y a lieu, nature du syndicat (principal-secondaire/coopératif), résidence-services ;

b) S'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat principal du syndicat de copropriétaires.

Ces précisions sont importantes puisque le syndicat principal et le syndicat secondaire n'ont pas forcément le même syndic. Il peut donc s'avérer nécessaire de demander également un pré-état daté au syndic du **syndicat secondaire**.

Règlement de copropriété et modificatifs publiés : c'est ici l'occasion de rappeler, que certains gestionnaires utilisent parfois des documents dont il peut s'avérer qu'ils n'ont jamais été publiés (*sur les conséquences, voir l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965*).

Cela offre l'opportunité salubre de s'assurer d'une telle publication.

Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années : il ne s'agit donc pas des trois derniers procès-verbaux, mais de toutes les assemblées générales des trois dernières années, ordinaires ou non. En outre, le vendeur ne pourra pas arguer de l'impossibilité de fournir ces documents puisque l'interlocuteur du notaire sera le syndic. Reste à déterminer la conduite à tenir en l'absence de syndic (voir § 5-3 c).

2°) **Les informations financières :** à la différence de l'état daté, il n'est pas possible de fournir une information "approximative" dès lors qu'il s'agit d'informations annexées à la convocation à l'assemblée générale annuelle. En revanche, une telle souplesse serait utile pour les sommes susceptibles d'être dues à l'acquéreur qui ne seront connues qu'après l'approbation des comptes.

3°) Le carnet d'entretien

4°) La notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété : l'arrêté du ministre chargé

du logement déterminant le contenu de cette notice n'a toujours pas été publié ; peut-être le gouvernement peine-t-il à distinguer le contenu de cette notice de la fiche synthétique ?

Le texte comporte deux exceptions remarquables :

- les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété ;
- les documents mentionnés au c du 1°, au 3°, au 4° et au 5° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de **lot annexe**.

Sa rédaction est intéressante en ce qu'il précise la nature des lots "annexes" : *"est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier."* Outre l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la mention de la superficie dans les actes de vente, les obligations de publicité foncière, la jurisprudence a réservé un traitement particulier à des lots dits accessoires, annexes ou secondaires, lorsqu'il s'est notamment agi d'apprécier la possibilité d'en changer la destination ou encore le caractère frauduleux d'une vente (*voir les articles 8 et 22 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965*).

6 - Le pré-état daté a-t-il encore un sens au temps de l'extranet ?

La question mérite d'être posée car le décret n° 2019-502 du 23 mai 2019 relatif à la liste minimale des documents accessibles sur l'extranet correspond à peu de chose près aux informations devant figurer dans le pré-état daté (*voir sur cette question étude de A. Lebatteux, Loyers et copr., juil. 2019, p. 13*).

L'intervention du professionnel qu'est le syndic permet au notaire d'obtenir rapidement un document fiable et

complet ; la pratique sera sans doute plus résistante que la loi.

C - L'état daté, un document qui a traversé le temps

1 - L'état daté est mentionné depuis l'origine dans l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967

Son contenu a été étoffé au fil des réformes (décret du 15 février 1995, décret du 27 mai 2004, décret du 11 mars 2013, décret du 27 juin 2019).

C'est en particulier le décret du 27 mai 2004 qui a prévu une annexe relative aux procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

La pratique l'a désigné comme le "questionnaire syndic" ou "la note de renseignements", qu'on tentera de ne pas confondre avec la "fiche synthétique" ou la "notice d'information"...

Elle l'a surtout enrichi puisqu'un questionnaire syndic a été élaboré par le Conseil Supérieur du Notariat en collaboration avec des syndics professionnels, y a ajouté divers renseignements facultatifs (voir Dr. et patri. n° 160 du 1^{er} juin 2007 et JCP 2004, n° 46, 1547).

2 - Champ d'application

Contrairement au pré-état daté, l'état daté est obligatoire, que la mutation soit réalisée à titre onéreux ou gratuit puisque le texte renvoie à l'article 4 du même décret qui vise "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".

En revanche – et c'est une autre différence – ce document n'est pas exigé en cas de vente judiciaire, ce qu'on peut comprendre puisqu'il doit donner une "photographie" à une date proche de la vente de la situation de la copropriété, et que la vente judiciaire impose à l'acquéreur une vigilance accrue.

3 - Modalités

– L'obligation de fournir l'état daté pèse sur le syndic, qu'il soit professionnel ou bénévole (autre motif pour décourager le bénévolat).

Comme pour le pré-état daté, il faut supposer qu'un syndic ait été régulièrement désigné afin qu'il ait qualité pour établir ce document (par exemple pour une opposition formée par une personne n'ayant pas la qualité de syndic : Paris, Pôle 4, Ch. 2, 17 avril 2019, Administrer n° 533, juil. 2019, p. 56).

Cette obligation pèse sur le syndic du syndicat principal comme sur le syndic du syndicat secondaire.

L'absence de syndic régulièrement désigné, révélée par la demande de pré-état daté, le procès-verbal de la dernière assemblée générale ordinaire, ou encore la fiche synthétique, doivent conduire le vendeur à demander la désignation d'un administrateur judiciaire (article 47 du décret du 17 mars 1967).

– La demande est formulée par le notaire chargé de recevoir l'acte, ou à défaut par le vendeur.

Plusieurs conséquences :

- Le candidat acquéreur ou l'agent immobilier ne peut pas en faire la demande.
- Il faut une demande, ce qui exclut une initiative du syndic (un tel zèle est rare, la jurisprudence aussi, TGI Paris, 18 mai 1990, Rev. loyers 1991, 204).

– L'état daté est demandé avant l'établissement de l'acte authentique.

Le texte ne définit pas de moment précis, mais :

- Ce document est établi postérieurement au pré-état daté.
- Le syndic n'a pas de délai obligatoire pour le transmettre, raison pour laquelle le notaire a tout intérêt à

lui préciser la date de la signature : non seulement le syndic fera preuve de diligence, mais en outre il pourra fournir des informations aussi actualisées que possible.

4 - Contenu

1°) Le contenu de l'état daté est détaillé par l'article 5 pour les informations obligatoires

Il n'a guère changé depuis le décret du 11 mars 2013 mais il convient de souligner l'apport du décret du 27 juin 2019 et les conséquences de la loi "ÉLAN" quant à la prescription.

– Ces informations sont d'ordre essentiellement financier et concernent exclusivement le lot objet de la mutation (étude Dr. et patri. précitée, Capoulade-Tomasin n° 232.171, Sabatié, AJDI oct. 2005, p. 714).

Elles ont un caractère approximatif, et sont indiquées "sous réserve de l'apurement des comptes".

Les rubriques concernent :

♦ Les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre des provisions, charges impayées, travaux d'amélioration, avances.

On notera :

- que la mention des charges antérieures impayées devrait tenir compte de la prescription, réduite à 5 ans par la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 ;
- que les sommes devenues exigibles concernent les travaux d'amélioration au titre desquels le copropriétaire vendeur a demandé un paiement différé ;
- que les avances payées par le vendeur doivent être remboursées par le syndic (article 45-1 du décret du 17 mars 1967).

♦ Les sommes pouvant rester dues au vendeur : l'apport du décret du

27 juin 2019 est la suppression des mots “budget prévisionnel” dans la phrase : b) *Des provisions du budget prévisionnel 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.*

En effet, la loi du 23 novembre 2018 a étendu la sanction prévue à l'article 19-2 aux charges arriérées dues par le copropriétaire débiteur.

◆ **Les sommes pouvant être dues par l'acquéreur**

Il est essentiel de rappeler que cette information ne concerne que des sommes dont la date d'exigibilité est connue, ce qui n'est pas le cas de travaux dont le principe a été voté, mais qui n'ont fait l'objet d'aucun calendrier d'appels de fonds.

– **L'annexe à la troisième partie de l'état daté mentionne depuis le décret du 27 mai 2004 l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.**

La mention de l'existence d'autres procédures, qui peuvent impliquer ou non le vendeur incombe donc exclusivement à celui-ci (*voir plus loin l'incidence en termes de responsabilité*).

2°) *Le modèle élaboré par le Conseil National du Notariat comporte également des informations facultatives mais extrêmement utiles et même essentielles à savoir :*

- les contrats d'assurance, les modificatifs du règlement de copropriété, les dates des dernière et prochaine assemblées générales, le carnet d'entretien, la situation de la copropriété concernant l'amiante, le saturnisme, les termites, les mesures administratives ;
- mais aussi “l'état d'avancement et la situation technique et financière des travaux”.

Rappelons que le carnet d'entretien peut être demandé par le candidat acquéreur (*article 4-4 du décret du 17 mars 1967*) et qu'il fait partie des documents visés par l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Ces informations ayant un caractère facultatif, la jurisprudence a rappelé que **“le syndic qui, en vue de la mutation d'un lot, répond au questionnaire visé à l'article 5, n'est pas tenu de remplir une mission d'information plus étendue que celle prévue par la loi”** (*Cass. civ. 3^e, n° 98-15882 du 17 nov. 1999*).

II - LA RÉMUNÉRATION DU SYNDIC

Le débat n'a jamais véritablement porté sur le principe d'un droit à rémunération du syndic, mais plutôt sur les modalités juridiques de son imputation au copropriétaire vendeur.

Les modifications successives de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 ont apporté des réponses qui semblent satisfaisantes, au moins du point de vue des principes.

A - Le pré-état daté est étranger au syndicat des copropriétaires

L'absence d'obligation pour le syndic d'établir un état daté entraîne deux conséquences sur le plan de sa rémunération :

1 - Le montant de cette rémunération n'est pas fixé par la réglementation

La détermination de son montant résultera donc d'une convention conclue préalablement entre le syndic et le copropriétaire vendeur.

Cette convention sera d'ailleurs l'occasion de rappeler sa nature et son objet.

Le syndic n'agit ni en tant que gestionnaire de l'immeuble, ni en

tant qu'intermédiaire dans la vente – sauf mandat particulier ; en l'absence d'actes d'intermédiation, cette convention ne relève donc pas de la loi Hoguet du 2 janvier 1970.

2 - La rémunération versée ne fait l'objet d'aucune comptabilisation dans les comptes du syndicat ; elle est facturée directement au copropriétaire vendeur

B - L'état daté : une rémunération apaisée

C'est la loi dite ENL du 13 juillet 2006 qui a pour la première fois prévu que sont imputables au seul copropriétaire concerné, outre les frais nécessaires de recouvrement, les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté (*article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965*).

Elle mettait ainsi un terme à la position de la Cour de cassation qui considérait que le contrat de syndic ne régit que les rapports entre le syndic et le syndicat, et qu'il est dès lors inopposable au copropriétaire vendeur (*Cass. civ. 3^e, 26 oct. 2004, n° 03-11599, Administrer mars 2005, p. 41 ; Cass. civ. 3^e, 24 mai 1989, Administrer fév. 90, p. 36, J. Lafond, JCP N. 24 fév. 2006, p. 396, Dr. et patri. précité p. 5*).

Cette jurisprudence avait censuré les solutions proposées : l'application d'une clause du règlement de copropriété, le vote d'une résolution spécifique en assemblée générale.

Incluse dans les dépenses de l'article 10-1 et mentionnée dans le contrat de syndic, cette rémunération doit être comptabilisée dans les comptes du syndicat.

Restait à en déterminer le montant, ce qui fut fait à la suite de la loi ALUR du 24 mars 2014, de l'ordonnance du 30 octobre 2019, modifiant l'article 10-1, puis du décret n° 2020-153 du 21 février 2020 fixant le montant des

honoraires du syndic à la somme de 380 euros TTC.

Cela peut paraître insuffisant pour les professionnels, mais cela leur permet au moins d'échapper au carcan du "tout sauf" qui suppose une énumération limitative des prestations particulières pouvant être facturées en vertu du contrat de syndic résultant du décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 dont l'article 9.2 mentionne expressément : "**Frais et honoraires liés aux mutations. Établissement de l'état daté**".

Nous passerons sur les péripéties consécutives à l'arrêt du Conseil d'État du 5 octobre 2016 ayant annulé les mots "*et non au syndicat des copropriétaires*", ce qui exposait le syndic au risque de ne pas être payé... (*sur cette question : J.-R. Bouyeure, Administrer n° 486, avr. 2015, p. 5, Administrer n° 502, oct. 2016, p. 62*).

Depuis le 1^{er} juin 2020, le syndic peut donc imputer au copropriétaire vendeur une somme de 380 euros TTC au titre de ses honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté.

C - La rémunération et les plus-values immobilières

Il convient de déterminer si les honoraires du syndic peuvent venir en majoration du prix d'acquisition pour l'acquéreur, ou en diminution du prix de cession pour le vendeur au regard des dispositions du Code général des impôts, sachant que le problème concerne en réalité le vendeur qui prend en charge la dépense (*articles 150VA et 150VB II, articles 41 duovicies H et I 2° de l'annexe III du CGI*).

Cette question peut paraître marginale eu égard au montant en jeu, mais elle peut néanmoins se poser et avoir un intérêt financier si le même copropriétaire vend plusieurs lots à des personnes différentes ; la solution ne paraît pas certaine (*voir Frais d'état daté et plus-values des particuliers, Loyers et copr., fév. 2020, p. 2*).

III - LES RESPONSABILITÉS : LE SYNDIC N'EST PAS LE VENDEUR, LE NOTAIRE N'EST PAS LE SYNDIC, L'ACQUÉREUR N'EST PAS UN MAJEUR PROTÉGÉ

"*Last, but not least*", la question des responsabilités liées à l'établissement de l'état daté et du pré-état daté est intéressante car elle permet de cerner les rôles de chacun des acteurs.

A - La responsabilité du syndic s'apprécie dans la limite de ses obligations

Les regards convergent à tort vers le syndic qui n'est pourtant pas partie à l'acte de vente, ce qui résulte du contrat de vente, de l'effet relatif des contrats (*article 1199 du Code civil, jurisprudence précitée concernant la rémunération*), et de sa mission.

S'agissant du pré-état daté, sa responsabilité est on ne peut plus hypothétique puisque le syndic intervient au stade de l'avant-contrat, et que le notaire devra s'assurer de ce que les informations communiquées sont complètes, s'agissant notamment du règlement de copropriété et des modificatifs publiés.

L'établissement de l'état daté a en revanche donné lieu à des actions en responsabilité qui ont permis de dégager certains principes :

- **Le syndic n'est pas tenu de communiquer des informations plus étendues que celles qui sont prévues par la loi** (*Cass. civ. 3^e, n° 13-11042 du 12 mars 2014, Administrer mai 2014, p. 49, obs. J.-R. Bouyeure ; Cass. civ. 3^e, n° 98-15882 du 17 nov. 1999*).

On ne peut toutefois pas totalement exclure la mise en cause de la responsabilité du syndic qui ne donnerait pas d'information concernant par exemple des travaux dont l'exécution a été reportée, des procédures qui ne seraient pas en cours ou dans lesquelles le syndicat ne serait pas partie, alors notamment que le syndic a été saisi de

réclamations concernant des nuisances ou des désordres importants (*voir la note sous Cass. civ. 3^e, 12 mars 2014, Administrer mai 2014, p. 49, obs. Bouyeure, AJDI 2014, 705*).

En outre, les informations facultatives figurant sur l'état daté font partie intégrante du document et engagent donc le syndic quant à leur exactitude.

- **La communication d'informations incomplètes ou inexacts engage la responsabilité du syndic** (*Capoulade-Tomasin n° 232.172, Paris, 17 déc. 1984, Rev. loyers 1985, 135*).

Des arrêts récents apportent un éclairage intéressant sur l'étendue et le régime de cette responsabilité en ce qui concerne les procédures en cours.

Le syndic commet ainsi une faute s'il omet de mentionner l'existence même d'un procès (*Versailles, 11 janvier 2010, RG n° 09/01500, Cass. civ. 3^e, n° 13-26705, 27 janv. 2015, Administrer n° 487, mai 2015, 41*), ou s'il donne une information partielle, insuffisante à donner une exacte connaissance de la situation aux éventuels acquéreurs des lots sur la procédure en cours (*Cass. civ. 3^e, n° 18-10516, 20 juin 2019, Administrer oct. 2019, p. 58, obs. Bouyeure*).

En revanche, le demandeur devra démontrer l'existence d'un lien de causalité et son préjudice, lequel sera apprécié en fonction de la **chance perdue de ne pas contracter ou de contracter dans des conditions plus avantageuses** (*arrêts précités*) : le plaideur qui ne fonderait pas ainsi sa demande serait sans doute sèchement débouté, l'autre peut-être déçu...

B - Le vendeur est le débiteur direct de l'obligation de renseignement

La réforme du droit des obligations (*ordonnance du 10 février 2016*) a introduit dans le Code civil l'article 1112-1 qui impose aux parties l'obligation de communiquer toute

information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre (voir *Administrer* n° 517, fév. 2018, p. 11, D. 2016, 1009).

Avant même ces dispositions, la jurisprudence retenait fréquemment la responsabilité du vendeur ayant manqué à ce devoir d'information (*Capoulade-Tomasin* n° 232.172, *Cass. civ. 3^e, 7 janv. 1987, Administrer avr. 1987, p. 30*).

Cette responsabilité sera particulièrement exposée si le vendeur dispose d'informations qui n'ont pas à apparaître dans l'état daté ou le pré-état daté.

Ce sera le cas, par exemple, pour des travaux qui sont simplement envisagés à la date de la vente, ou qui n'ont fait l'objet que d'une décision de principe (*arrêt du 12 mars 2014 précité, Cass. civ. 3^e, 7 janv. 1987, Administrer avr. 1987*).

C - La responsabilité du notaire et l'obligation pour l'acquéreur de s'informer conservent une place résiduelle mais raisonnable

La contrepartie pour l'acquéreur d'informations abondantes est la limi-

tation des possibilités d'action, mais aussi l'obligation de s'informer lui-même s'il souhaite aller au-delà de ce qu'il a reçu.

L'article 1112-1 du Code civil réserve "l'ignorance légitime" (ou "la confiance" dans le co-contractant), notion qu'on retrouve dans la jurisprudence qui écarte toute action de l'acquéreur "qui ne pouvait ignorer l'existence de désordres" (*par exemple Cass. civ. 1^{re}, 10 avr. 2019, n° 18-14987, Loyers et copr. juin 2019, n° 109, arrêt du 12 mars 2014 précité*).

Ces décisions ont donc écarté la responsabilité du syndic, du vendeur, mais aussi du notaire, dès lors que ce dernier avait respecté les exigences de l'article 5.

Le notaire pourrait engager sa responsabilité s'il ne vérifie pas le caractère complet des informations communiquées par le syndic, ou remet à l'acquéreur un règlement de copropriété ou des modificatifs non publiés contrairement aux dispositions de l'article L. 721-2 du CCH, ou encore s'il omet de réclamer l'état daté au syndic d'un syndicat secondaire.

Il reste que la responsabilité peut toujours être partagée, mais c'est une autre histoire... (*par exemple Cass. civ. 3^e, n° 16-25753 du 21 déc. 2017*).

CONCLUSION

Il y aurait sans doute encore beaucoup à écrire sur l'état daté et le pré-état daté.

On a toutefois le sentiment que ces documents ont atteint une certaine maturité juridique.

Il est certes toujours possible de compléter leur contenu, mais cette tentation viscérale du législateur semble devoir être contrariée par les praticiens, qui peuvent convenir de le faire conventionnellement (cf. l'état daté élaboré par le Conseil Supérieur du Notariat).

Quant à savoir si l'extranet sonnera le glas du pré-état daté, l'auteur vous propose d'en parler aux notaires, dont on peut penser qu'ils auront le désir profond de perpétuer une collaboration efficace avec les syndics. ■

