

Monsieur Emile HAGEGE
Directeur Général
Association des Responsables de
Copropriété (ARC)
7, rue de Thionville
75019 PARIS

Paris, le 19 janvier 2022

DAJ/FDJH20220118

Monsieur le Directeur Général,

J'ai bien reçu votre courrier du 27 décembre dernier qui a retenu toute mon attention.

Lors de la semaine de l'immobilier qui s'est tenue du 13 au 18 décembre dernier, une petite vidéo réalisée par le Conseil Supérieur du Notariat à destination notamment des futurs vendeurs a été mise en ligne, et le notaire interrogé rappelait que le pré-état daté n'était pas un document obligatoire, que le vendeur pouvait parfaitement donner les informations requises et nécessaires au titre de la loi ALUR sans passer par le syndic et un pré-état daté.

Toutefois, il conseillait de se faire assister du syndic notamment en fournissant un pré-état daté pour éviter les conséquences attachées à un défaut d'informations ou d'informations erronées.

Cela me permet de rappeler que la pratique actuelle du pré-état daté est liée aux difficultés qui ont été rencontrées au lendemain de la loi Alur et ce pour satisfaire aux dispositions de l'article L.721-2 du CCH. Les professionnels, agissant dans l'intérêt de leurs clients, avaient donc rapidement mis en place un document informatif afin de faciliter la réunion le plus rapidement possible des informations nécessaires que le copropriétaire-vendeur est tenu de remettre à son acquéreur avant la signature de la promesse de vente.

Aussi, même si ce document, baptisé « pré-état daté » n'a aucune base légale ou réglementaire, il constitue néanmoins un outil précieux permettant de satisfaire aux obligations légales du copropriétaire-vendeur qui trop souvent néglige la conservation des documents adressés par son syndic ; documents qui sont parfois peu lisibles ou incomplets.

La mise en place obligatoire pour les syndics professionnels au plus tard le 1er juillet 2020 d'un Extranet facilitant les échanges et l'accès aux documents devrait néanmoins permettre aux copropriétaires de ne plus avoir à autant solliciter le syndic. Il n'en demeure pas moins que cet accès facilité reste encore très théorique pour beaucoup de copropriétaires-vendeurs. Ces derniers, dans un souci légitime de plus grande efficacité et de sécurité, vont solliciter directement le syndic ou dans le cadre de l'élaboration du dossier de vente, chargent le notaire de l'obtention dudit "pré état-daté". Ce pré-état daté peut néanmoins être réétudié et toiletté.

4

Enfin et ce qui concerne votre observation relative aux coûts parfois élevés pratiqués par certains syndics professionnels pour la délivrance du pré-état daté, je ne manquerai pas de rappeler aux notaires de solliciter préalablement un devis du syndic et de bien veiller à recueillir l'acceptation du copropriétaire-vendeur.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de mes salutations distinguées.

Peggy MONTESINOS
Membre du bureau

