

## Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

### Faut-il un état daté lors de la vente d'un logement dans une copropriété ?

Oui, si vous souhaitez vendre votre logement en copropriété, vous devez remettre obligatoirement à l'acquéreur un document appelé état daté.

Quel est le but de l'état daté ? Quelles informations doit-il contenir ? Quel est son coût ? Nous faisons un point sur la réglementation.

#### Qu'est-ce qu'un état daté ?

L'état daté précise l'état de votre situation comptable à la date de sa réalisation. Il indique les sommes que vous devez au syndicat des copropriétaires et inversement les sommes que ce dernier pourrait vous devoir.

De plus, ce document permet à l'acquéreur d'apprécier les dépenses de copropriété liées à son futur logement. Il peut ainsi anticiper les appels de fonds qu'il aura à payer une fois devenu copropriétaire.

#### Qui doit rédiger l'état daté lors de la vente d'un logement en copropriété ?

Seul le syndic peut établir ce document à la suite de votre demande (vendeur) ou de celle du notaire en charge de rédiger l'acte de vente. Il le transmet au notaire.

#### Que doit contenir l'état daté ?

L'état daté se compose de 3 parties :

##### 1 – Les sommes dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires

Provisions exigibles du budget prévisionnel

Provisions exigibles pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

Montant des charges impayées sur les exercices passés

Montant d'un emprunt collectif signé au nom de la copropriété et des échéances restant dues par le vendeur

Sommes de paiement de travaux par annuités obtenu par le vendeur pour financer sa part de travaux d'amélioration auxquels il s'était opposé : les sommes sont immédiatement exigibles lors de la vente du lot

Avances de trésorerie exigibles

Le notaire ou le vendeur informe de ces sommes les créanciers inscrits.

##### 2 – Les sommes dues par le syndicat des copropriétaires au vendeur

Avances de trésorerie ou emprunt du syndicat des copropriétaires auprès du copropriétaire vendeur

Provisions pour les périodes **postérieures à la période en cours** et rendues exigibles à la suite d'une mise en demeure pour des provisions impayées du budget prévisionnel

##### 3 – Les sommes qui seront à la charge de l'acheteur

Reconstitution des avances exigibles de trésorerie ou d'un emprunt du syndicat

Provisions non encore exigibles du budget prévisionnel

Provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

En annexe, le syndic indique :

Somme des charges de copropriété du lot pour les 2 derniers exercices

Objet et état des procédures judiciaires éventuellement en cours dans la copropriété (impayés de charges par exemple)

#### À noter

Toutes ces informations sont données à titre indicatif dans l'attente de l'arrêté des comptes de la copropriété.

#### Combien l'état daté coûte-t-il ?

En tant que vendeur, c'est à vous que le syndic facture l'établissement de l'état daté. Son coût est limité à 380 € TTC au maximum. Il doit être prévu dans le contrat du syndic à la rubrique "Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires".

Si le coût de l'état daté dépasse 380 € TTC, vous pouvez le contester auprès du syndic :

#### Comment contester le coût de l'état daté supérieur à la limite ?

- Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement en copropriété

Le syndic ne peut pas multiplier les facturations en cas de vente simultanée de plusieurs lots (vente d'un logement et d'un emplacement de parking par exemple). Si le syndic cumule les facturations, vous pouvez contester :

- Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement et d'un parking en copropriété

## Achat ou vente d'un logement

### Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

### Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

#### Questions – Réponses

- Qui paie les charges de copropriété l'année de la vente du logement ?

Toutes les questions réponses

#### Et aussi...

- Budget et charges de copropriété
- Vente d'un logement en copropriété

#### Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

#### Services en ligne

- Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement en copropriété  
Modèle de document
- Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement et d'un parking en copropriété  
Modèle de document

#### Textes de référence

- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 5  
Contenu de l'état daté
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 10-1  
Frais relatifs à l'état daté
- Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières  
Frais relatifs à l'état daté – Contrat de syndic
- Décret n°2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis  
Montant maximum de l'état daté
- Réponse ministérielle n°57834 du 16 septembre 2014 relative aux informations financières à fournir à l'acheteur d'un lot de copropriété



*Luberon Monts de Vaucluse*

*Horaires : Lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00*

*Adresse : 315 avenue Saint Baldou 84300 Cavaillon*

*Tél. : 04 90 78 82 30*