
L'état daté : qu'est-ce que c'est ?

Publié le 20/06/2018



L'obligation d'information due à l'acquéreur lors de la vente d'un lot de copropriété est strictement encadrée par loi. Lors de la signature de l'avant-contrat ou de la vente définitive, un certain nombre de documents doivent lui être obligatoirement tran

L'obligation d'information due à l'acquéreur lors de la vente d'un lot de copropriété est strictement encadrée par loi. Lors de la signature de l'avant-contrat ou de la vente définitive, un certain nombre de documents doivent lui être obligatoirement transmis.

Ainsi, le syndic doit fournir au notaire chargé de recevoir l'acte un « état daté ». Ce document va permettre de renseigner l'acquéreur sur les charges dont il devra s'acquitter dès son entrée en jouissance .

Il est demandé au syndic par le notaire lui-même ou par le copropriétaire vendeur.

Que contient l'état daté ?

Cet état daté comprend trois parties (L 721-2 du CCH) :

-Les sommes restant dues par le vendeur : il s'agit principalement des provisions exigibles du budget prévisionnel ou hors budget prévisionnel.

De manière générale, il s'agit de toutes les sommes exigibles au jour de la vente, dont le vendeur doit s'acquitter.

-Les sommes dont le syndicat peut être débiteur envers le copropriétaire vendeur : il s'agit principalement des avances de trésorerie, lesquelles doivent lui être en principe remboursées.

-Les sommes pouvant incomber au nouveau copropriétaire : les avances et provisions non encore exigibles du budget prévisionnel et des dépenses hors budget prévisionnel

-En annexe, ce document doit mentionner les éventuels procès en cours.

Qui paye les frais d'établissement de cet état daté ?

L'état daté est à la charge du vendeur (article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Le pré-état daté, c'est quoi ?

Issu de la pratique, le « pré-état daté », fourni par le syndic, donne à l'acquéreur dès le jour de la signature de l'avant-contrat, une information complète sur les charges qu'il devra régler en tant que copropriétaire.

Toutefois, ce document n'est pas mentionné dans la liste de l'article L 721-2 du CCH.

Attention : aucun texte légal ne régit le coût de cet acte. Il figure généralement dans le contrat de syndic voté chaque année lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

(C) Photo : Fotolia