

ARC : 06 12 19 : www.arc-copro.fr

Communiqué de presse sur le tarif plafonné de l'état daté

A l'occasion du congrès de la FNAIM qui s'est déroulé le mois dernier, M. Denormandie, Ministre de la Ville et du Logement, a annoncé que le tarif plafonné de l'état daté, qui doit être fixé par voie de décret, serait de 380 euros.

Un tarif est inacceptable et injustifiable, qui discrédite le Premier Ministre et les institutions telles que le CNTGI, justifiant notre communiqué de presse.

Communiqué de presse : Le ministre chargé de la Ville et du Logement vend la mèche sur le tarif plafonné de l'état daté

Paris, le 4 décembre 2019

Face aux abus tarifaires pratiqués par les syndicats professionnels en matière d'établissement d'une mise en demeure ou d'un état daté, la loi ALUR du 24 mars 2014 a prévu de plafonner ces tarifs par voie réglementaire.

Alors que le gouvernement s'est engagé à publier les décrets dans les six mois à compter de la publication de la loi, celui sur les tarifs plafonnés est toujours en attente.

A l'occasion du dixième anniversaire de l'Autorité de la concurrence, le Premier Ministre s'est engagé à œuvrer pour le pouvoir d'achat des copropriétaires en confirmant la publication prochaine de ce texte tant attendu par les consommateurs et associations.

Depuis, l'ordonnance « Copropriété » du 30 octobre dernier a réduit la portée de cette mesure légale en limitant le plafonnement du tarif au seul état daté et non plus à la mise en demeure.

Nous aurions pu espérer que cette reculade du gouvernement sur la mise en demeure soit compensée par un tarif plafonné de l'état daté plus juste, sachant que les syndicats professionnels et surtout les grands groupes ont fait monter très haut les « enchères » avec des coûts atteignant 600 euros.

Or, à l'occasion du congrès de la FNAIM qui s'est déroulé fin novembre, M. Denormandie, Ministre chargé de la Ville et du Logement, a dévoilé le tarif plafonné de l'état daté en affirmant qu'il a été arbitré par le Premier Ministre, et ce avant même que le projet de décret soit concerté au sein du Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières. En effet, ce projet de texte réglementaire devrait être débattu au sein du CNTGI à la mi-décembre.

Le coût réglementairement plafonné de l'état daté serait de 380 euros TTC.

Cette annonce est en tout point scandaleuse !

En effet, elle jette le discrédit sur les engagements du Premier Ministre qui a annoncé vouloir mettre fin à ce type d'abus tarifaires pour lequel le syndic a un monopole, et plus généralement sur l'ensemble des institutions et du CNTGI puisque la concertation semble terminée avant même qu'elle n'ait commencé.

Plus grave encore, ce tarif, semble-t-il « arbitré », reste exorbitant et ne trouve aucune justification cohérente si ce n'est de répondre aux lobbys des professionnels de l'immobilier.

Et pour cause, les concepteurs de logiciels spécialisés dans l'administration de biens confirment que l'établissement de l'état daté « est totalement automatisé » ou bien encore que le « pré-état daté » ou l'état daté se réalisent en « 2 minutes et quelques clics ».

Même si on peut admettre qu'il s'agit d'annonces commerciales, il est impossible de justifier le tarif de 380 euros puisque cela impliquerait que la réalisation de l'état daté par les syndics prendrait plus de trois heures sachant que le tarif horaire moyen des cabinets s'élève à 120 euros en région parisienne.

La justification avancée par certains professionnels est de considérer que ce tarif compense les « faibles » honoraires du forfait de base.

Une approche qui ne nous paraît pas cohérente et surtout qui ne peut pas autoriser les pouvoirs publics à publier un décret censé définir un coût juste au regard du travail fourni pour l'établissement de l'état daté.

Pour l'ARC, le prix acceptable qui doit également intégrer l'opposition sur mutation et la délivrance du certificat prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 ne doit pas excéder le tarif de 150 euros.

Alors, la question qui reste en suspens, d'autant plus en cette période de contestation populaire, est de savoir si effectivement les instances de négociation et les réunions avec les pouvoirs publics sont de pures formalités, sachant que les décisions sont d'ores et déjà arbitrées à la plus haute échelle de l'Etat.

La conséquence directe de cette annonce, et plus largement du décret qui confirmerait ce montant prohibitif, serait que le tarif plafonné deviendrait celui réglementé encourageant tous les syndics à facturer l'état daté à 380 euros.

Face à cette situation ubuesque, nous avons saisi le Premier Ministre afin de vérifier si les annonces du Ministre chargé de la Ville et du Logement sont celles défendues par Matignon ou bien s'il s'agit d'un emballement médiatique pour satisfaire les professionnels de la FNAIM à l'occasion de leur congrès.

Gérard Andrieux,
Président de l'ARC

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'GA', with a vertical line extending upwards from the 'A'.

Emile Hagège
Directeur général de l'ARC

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Hagège', with a long horizontal stroke extending to the right.