

Direction générale de la concurrence, de la
consommation et de la répression des fraudes
Monsieur Eric CUZIAT
Sous-directeur de l'industrie, de la santé
et du logement
59, boulevard Vincent Auriol
75703 Paris Cedex 13

Paris, le 10 mai 2019

Monsieur le Directeur,

A la suite des échanges du 25 avril, nous avons entendu vos préoccupations de pouvoir objectiver le plafond proposé pour l'état daté puisque le texte devra être soumis à l'avis de la Haute Autorité de la Concurrence qui demandera des justificatifs quantifiés.

Nous vous avons adressé un compte rendu et une première approche financière d'un état daté que nous devons faire confirmer par nos trois organisations. C'est l'objet de la présente lettre.

1. Un rappel de ce qu'est un état daté

Sur les 900 000 ventes moyennes annuelles, environ 40% se réalisent sur des biens en copropriété, qui exigent cet état, soit 360 000 mutations annuelles concernées.

L'état daté est un document indispensable à l'établissement de l'acte authentique de vente en copropriété. Il est la résultante de strates législatives et réglementaires historiques qui ont successivement alourdi les documents à fournir.

Comme l'a justement rappelé le représentant de la Chancellerie lors de notre réunion, le modèle actuel d'état daté qui est établi par les syndic va bien au-delà des strictes informations visées par l'article 5 du décret du 17 mars 1965. Il est clair notamment que la stricte définition réglementaire de l'état daté ne satisferait pas les besoins des notaires.

De nombreuses informations complémentaires résultent de l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui exige du vendeur d'un lot en copropriété la fourniture à l'acquéreur d'éléments complémentaires tels que :

- La fiche synthétique de la copropriété
- Le règlement de copropriété et état descriptif de division
- Les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée générale
- La situation financière du copropriétaire vendeur et la situation financière de la copropriété.

- L'état global des impayés de charges du syndicat et dettes vis à vis des fournisseurs
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.

On constate par ailleurs que les actes authentiques étant rarement signés aux dates initialement prévues, l'établissement (et non la simple mise à jour) d'un nouvel état daté s'impose et souvent dans l'urgence.

2. La référence du marché

La volonté du législateur :

Nous avons rappelé, - et vous avez confirmé cette analyse-, que l'intention du législateur était bien, en instituant un plafonnement, d'éviter les abus et non d'imposer un contrôle des prix.

Or, un plafonnement ignorant ostensiblement le niveau médian constaté du marché conduirait inmanquablement à un alignement et une uniformisation, contraires au principe de concurrence.

Nous vous avons expliqué pourquoi la référence à des extrêmes, tant dans la fourchette haute que dans la fourchette basse, ne nous paraissait pas appropriée puisqu'il ne peut s'agir que de cas particuliers déformateurs du marché.

Nous avons constaté que, quel que soit l'opérateur, les moyennes de référence du marché, privé ou social, étaient proches et se situaient autour d'une médiane de 400 euros HT.

Le plafond que vous proposez, inférieur de moitié à ce niveau médian ne pourrait dès lors qu'être contreproductif aux objectifs recherchés et réduirait à néant la concurrence. En outre, un plafond trop faible conduirait à un nivellement par le bas de la prestation fournie et exclurait toute prestation qui ne serait directement définie dans l'article 5 du décret.

Une approche des coûts :

Nous avons expliqué qu'il était impossible de fournir une comptabilité analytique de l'opération ponctuelle que représente l'état daté. Il ne s'agit pas d'une mauvaise volonté de notre part, mais d'un constat objectif.

En effet, les situations sont trop hétérogènes :

- selon les volumes de mutations, très variables selon les marchés,
- selon la temporalité (traitement de pointes d'activité imprévisibles qui écarte toute anticipation des flux),
- selon les besoins exprimés par les notaires qui, on l'a vu, sont différents selon les régions,

- selon les demandes itératives des notaires en fonction de leurs propres contraintes,
- selon la qualité de la prestation apportée qui impose réactivité, disponibilité et compétence des collaborateurs, ...

Dès lors, nous suggérons de partir de l'analyse macroéconomique de l'activité récurrente de copropriété.

Constatons en liminaire que le coût de l'opération ne se limite pas à une charge salariale.

L'automatisation de la prestation ne veut pas dire la gratuité de celle-ci. Les investissements informatiques qui permettent une bonne productivité coûtent cher.

La responsabilité juridique et professionnelle qu'apporte le syndic a certes un coût mais a avant tout une valeur par la place irremplaçable que cette opération tient dans la chaîne de production d'un acte de cession de bien en copropriété. Pour information, la mise en cause de la responsabilité professionnelle des syndics sur ce type d'opération a triplé depuis 3 ans (Source GALIAN).

Le prix dépend donc aussi de la valeur que l'on attribue à la prestation.

- L'état daté a une valeur puisqu'il est un acte constitutif de la sécurisation d'une cession immobilière. Combien vaut cette sécurité juridique ?
- L'état daté a une valeur car il permet aux notaires de donner satisfaction à leurs clients dans des conditions de rapidité et fiabilité non mesurables. Comment apprécier cette valeur ?

La structure moyenne des charges de l'activité récurrente d'un service de copropriété, en 2017, telle que reprise dans les documents de la Caisse de Garantie, GALIAN, est la suivante :

- La masse salariale : 58 % du chiffre d'affaire,
- Les frais généraux couvrant entre autres, l'informatique, la logistique, la formation, la responsabilité civile, la garantie financière,... : 34 % du chiffre d'affaire,
- Le résultat brut avant impôt : 8 % du chiffre d'affaire.

Nous proposons de retenir cette structure de dépenses, qui caractérise les opérations récurrentes de l'activité, et de l'appliquer à l'activité aléatoire de l'état daté.

Ainsi,

- *Sur la base de 2,5 heures de travail, temps moyen de travail pour un état daté, médiane des temps que proposent le secteur privé et le secteur social,*
- *Et sur la base d'un coût horaire de 88 euros HT.*

Pourquoi ce coût horaire ?

Pour prendre en compte l'aléa :

Comme nous vous l'avons expliqué, un état daté est une opération ponctuelle et aléatoire. Elle n'est pas prévisible et doit s'inscrire dans un agenda de travail récurrent tout en donnant lieu très fréquemment à réitérations indépendantes de la volonté du notaire, qui dépendent de la durée et de la complexité du traitement administratif du dossier. Il est rare que la demande d'un état daté soit une opération simple.

Pour prendre en compte la volumétrie du document:

Nous vous avons expliqué que la volumétrie du dossier est largement plus étendue que les exigences réglementaires de l'article 5 du décret. Par ailleurs, les demandes des notaires ne sont pas uniformes, elles varient selon les régions.

Pour prendre en compte l'urgence:

L'état daté exige également très souvent une forte réactivité des collaborateurs impliqués qui perturbe le reste de leur activité et impose des arbitrages. Ce mode de travail a un surcoût réel par rapport au travail récurrent, prévisible.

Pour prendre en compte la fiabilité :

La qualité de la réactivité est la contrepartie de la qualité de la prestation rendue au notaire. Toute erreur peut avoir des conséquences dommageables pour la finalisation de l'acte de vente. L'opération ne peut être réalisée par une seule personne, un contrôle s'impose.

Il n'est donc pas anormal de prendre un coût horaire pour l'acte daté, supérieur au coût horaire d'une opération récurrente.

Le coût salarial horaire retenu de 88 euros HT comprend l'ensemble de ces aléas et contraintes.

- *Sur la base de frais généraux intégrant les dépenses classiques de fonctionnement, le coût de la formation du personnel, les dépenses d'informatique, de garantie financière, de responsabilité professionnelle, ...*

L'investissement informatique :

La productivité salariale est dépendante des investissements informatiques qui ont été consentis.

Ces derniers ont été très conséquents pour mettre en œuvre les modifications apportées par la loi ALUR. Certains développements n'ont pu encore être réalisés, telle la déclinaison des fonds de travaux au lot, qui nécessite des interventions manuelles.

La quote-part des coûts informatiques à imputer sur les états datés est nettement supérieure aux coûts informatiques imputables à certaines autres activités récurrentes.

Les coûts liés à la responsabilité :

Il en va de même pour les coûts de responsabilité professionnelle compte tenu des exigences de sécurisation juridique inhérentes à la production de cette opération.

Imputer 34 % de frais généraux à l'état daté reste sans doute une estimation inférieure à la réalité des coûts liés à la production de cet état.

- Sur ces bases, **et après marge brute de 8 %, le coût de la prestation revient à 380 euros HT ou 450 euros TTC.**

Une étude d'impact objective doit permettre aussi d'avoir une vue d'ensemble de l'opération :

- Vous aurez aussi compris le non-sens économique du rapprochement du coût de l'état daté, acte ponctuel et aléatoire, avec le forfait au lot presté pour la gestion courante de la copropriété.
- Toutefois, en cas de plafonnement inapproprié, le syndic, pour préserver son modèle économique, n'aura d'autres ressources que de répercuter sur les honoraires de base une baisse de ses revenus sur cette opération, sauf à prendre des décisions en termes de force de travail. Nous avons estimé à un risque de redéploiement sur les honoraires de base de l'ordre de 5% si le plafond que vous proposez était imposé.
- Mais surtout, en cas d'absence d'une juste facturation d'une prestation sur un copropriétaire qui quitte la copropriété, ce sont les copropriétaires en place qui en subiront les conséquences.

3. La relativité du coût de l'état daté

Nous rappelons la relativité des sommes en cause quand on les rapporte au montant de la transaction :

Pour une transaction de 200 ke, les droits de mutation coûtent 11000 euros en impôts en faveur des collectivités locales, les honoraires du notaire, 2000 euros. Rapportés à ces montants, les honoraires du syndic représentent 0,2% !

Envisage-t-on de déstabiliser un modèle économique pour faire bénéficier un vendeur d'un bien immobilier, d'un gain de pouvoir d'achat de 0,1% ou 0,2% de sa transaction?

D'autant que ce serait bien les plus grosses transactions qui bénéficieraient le plus d'un plafond inadapté à la réalité des prix.

4. Dans un souci de faciliter la reconnaissance de ce consensus de marché, un engagement des professionnels peut être envisagé

En échange d'un plafond équilibré économiquement, et qui ne devrait pas être inférieur à 400 euros HT, les syndicats peuvent s'engager à ne pas appliquer de facturation sur chaque lot d'une même vente, si l'administration a constaté de telles pratiques.

Le plafond couvrirait l'ensemble des lots d'un état daté. Cet engagement pourrait figurer dans le décret.

Il est demandé par ailleurs que le montant maximal de l'état daté soit donné hors taxes et toutes taxes comprises en fonction du taux de TVA en vigueur. En outre, une clause d'indexation annuelle devra être prévue, ainsi qu'une clause de révision triennale du plafond.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur, en l'expression de nos sentiments distingués.

Les Présidents



FNAIM
Jean-Marc TORROLLION



UNIS
Christophe TANAY



PLURIENCE
Olivier NIVAULT