

Consultation sur le projet de décret d'application de l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Les Coop'Hlm sont des acteurs engagés dans la gestion de syndic solidaire depuis de très nombreuses années. Elles disposent d'un portefeuille consolidé de près de 85 000 lots répartis sur l'ensemble du territoire national. Cette activité s'inscrit dans la poursuite des missions sociales des coopératives Hlm et est aujourd'hui le 4^{ème} volet de la sécurisation Hlm en complément des garanties de rachat, relogement et revente proposées aux accédants. Les Coop'Hlm s'inscrivent dans une relation durable avec le syndicat des copropriétaires qui est associé au capital de leur coopérative Hlm.

Dans le cadre du projet de décret d'application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, nous avons interrogé nos coopératives Hlm concernant leur pratique en matière d'établissement de l'état daté.

Conformément à l'article 5 du décret du 17 mars 1967, l'état daté doit contenir les éléments suivants :

- Une 1^{ère} partie relative aux sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant,
- Une 2^{ème} partie relative aux sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant,
- Une 3^{ème} partie consacrée aux sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré,
- Une annexe indiquant la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel,
- Le cas échéant, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie sont également mentionnés.

L'établissement de ce document nécessite l'intervention de différents collaborateurs de la Coop'Hlm (Gestionnaire, Comptable et Assistante notamment). Ce type de document nécessite un **temps de traitement** plus ou moins long qui est estimé selon nos coopératives **entre 2 et 4 heures de travail** en fonction de la complexité de la situation.

Par ailleurs, il est important de noter qu'à la demande des notaires, le syndic doit également établir en complément de ses obligations légales un « document type ». Ce qui vient alourdir le temps de traitement pour un état daté complet, conforme aux obligations légales et fiable. Il est rappelé qu'en cas d'erreur, la responsabilité du syndic peut être engagée.

Ainsi, les honoraires doivent tenir compte non seulement du temps passé mais aussi des frais de gestion pouvant être décomposés comme suit :

- Outil informatique de gestion,
- Frais de structure,
- Assurances.

En fonction des éléments précités et sur la base des pratiques de nos Coop'Hlm, **le coût d'un état daté est de 400 € TTC**. Ce tarif correspond à la médiane relevée dans votre étude.

Enfin, plusieurs de nos coopératives ont soulevé le point de l'actualisation de ce document dans le cas de report de la vente du lot. Cette actualisation a un coût et en l'état actuel, le projet de décret n'en fait pas mention.