

RAPID'INFO

Information

des acquéreurs de lots de copropriété : simplification des modalités

La loi ALUR avait prévu des modalités d'information accrues pour les acquéreurs de lot de copropriété. L'ordonnance du 27/8/15 simplifie ces modalités.

QUELLES SONT LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES CONCERNÉES ?

La vente ou la cession de droit réel immobilier (*usufruit, nue-propriété*) portant sur un bien en copropriété (*lot ou fraction de lot*) situé dans un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation.

QUELLES SONT LES MODALITÉS DE TRANSMISSION DE L'INFORMATION À L'ACQUÉREUR ?

Depuis la loi ALUR, en copropriété, les documents concernant l'immeuble devaient être annexés à la promesse de vente ou à l'acte authentique. Désormais, la remise se fait dès la signature de la promesse de vente. Lors d'une vente régularisée directement par acte authentique (*sans promesse préalable*), les informations sont jointes au projet d'acte.

QUELS SONT LES DOCUMENTS ET INFORMATIONS À REMETTRE À L'ACQUÉREUR ?

REMISE DE DOCUMENTS ET D'INFORMATIONS ...		
	AU STADE DE LA PROMESSE DE VENTE	AU STADE DE L'ACTE AUTHENTIQUE
<i>Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble</i>	<ul style="list-style-type: none">- fiche synthétique,- règlement de copropriété et état descriptif de division + actes les modifiant si publiés,- PV d'assemblée générale (AG) des 3 dernières années (<i>sauf si le vendeur n'a pu les obtenir auprès du syndic</i>).	
<i>Informations financières</i>	<ul style="list-style-type: none">- montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des 2 exercices comptables précédant la vente,- sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur (<i>les sommes dues par le vendeur n'ont plus à être communiquées</i>).	<ul style="list-style-type: none">- état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,- si fonds de travaux, montant de la part du fonds rattachée au lot principal vendu et de la dernière cotisation versée par le vendeur au titre de son lot. <p>Le contenu des informations financières sera défini par arrêté (à paraître). Ces informations doivent être à jour de la dernière AG approuvant les comptes.</p>
<i>Carnet d'entretien</i>		
<i>Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et au fonctionnement des instances de la copropriété</i>		Arrêté à paraître
<i>Conclusions du diagnostic technique global (DTG)</i>		Le cas échéant

5 catégories de documents et informations doivent être joints (*en plus du dossier de diagnostic technique*) :

LA LISTE DES DOCUMENTS ET INFORMATIONS À REMETTRE À L'ACQUÉREUR PEUT ÊTRE ALLÉGÉE DANS LES SITUATIONS SUIVANTES

- Dans les copropriétés comportant moins de 10 lots, avec un budget prévisionnel inférieur à 15 000 €, les sommes susceptibles d'être dues au syndicat par l'acquéreur, l'état global des impayés de charges et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ne sont pas exigées.
- Lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins 1 lot dans la même copropriété : seules les informations financières sont à communiquer à l'acquéreur.
- En cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot, la fiche synthétique, le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, les actes modificatifs et les informations financières doivent être remis à l'acquéreur.

QUELLES SONT LES MODALITÉS DE LA REMISE ?

Le projet d'acte de vente est notifié ou remis à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (LRAR) ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception. La remise des documents et informations sur support papier n'est plus la seule modalité autorisée. Elle peut être effectuée par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé (*mail, clé USB, cd, ...*), sous réserve de l'accord express de l'acquéreur. Le procédé doit permettre d'identifier le destinataire et la date de remise. L'acquéreur doit attester s'être vu remettre les documents et informations par écrit. Cette attestation figure dans la promesse ou l'acte de vente.

EN CAS DE VENTE PUBLIQUE

Les mêmes documents et informations doivent être annexés au cahier des charges. En cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot (*ou lot annexe = emplacement de stationnement ou local tel que cave, grenier, débarras, placard, remise, garage ou cellier*), seuls les PV des AG des 3 dernières années (*sauf si le vendeur n'a pu les obtenir auprès du syndic*) et les informations financières doivent être annexés au cahier des charges.

SANCTION DU DÉFAUT D'INFORMATION DE L'ACQUÉREUR

Depuis la loi ALUR, tant que tous les documents et informations requis n'étaient pas annexés à la promesse ou à l'acte de vente, le délai de rétractation ou de réflexion ne courait pas. Le délai était décompté à partir de la communication à l'acquéreur de l'ensemble des documents et informations à annexer. L'ordonnance adapte ces règles aux nouvelles modalités de remise des documents en cas de promesse ou acte de vente :

- en cas de promesse de vente, si tous les documents n'ont pas été remis avant la signature de la promesse, alors le délai de rétractation ne court qu'à compter du lendemain de la communication des documents et informations à l'acquéreur,
- en cas d'acte de vente (*non précédé d'une promesse*), si tous les documents nécessaires n'ont pas été joints au projet d'acte de vente, le délai de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Les documents et informations non remis avant la signature de la promesse de vente ou non joints doivent être communiqués postérieurement à l'acquéreur par LRAR ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise, pour faire courir les délais.

L'ordonnance du 27/8/15 entre en vigueur le 29/8/15, à l'exception des dispositions concernant le DTG (Diagnostic Technique Global) qui s'applique à compter du 1^{er} janvier 2017.

Source : ordonnance du 27.8.15 : JO du 28.8.15 / CCH : L.721-2 et L.721-3



ADIL 81

Résidence Leclerc - 3 Bd Lacombe

81000 ALBI

☎ 05.63.48.73.80 - Fax 05.63.48.73.81

E-mail : adil81@wanadoo.fr

Toutes nos publications sur : adiltarn.org

Nouvel indice de référence des loyers :



2^{ème} trimestre 2015 :

soit 125.25 + 0.08%

Information donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux

Document imprimé et réalisé à l'ADIL - 7 octobre 2015