

Vente d'un bien en copropriété : les informations à fournir

Depuis la loi du 24 mars 2014, de nombreuses informations doivent être fournies par le vendeur d'un bien soumis au statut de la copropriété. L'Activité immobilière fait le point sur ces obligations.

QUELLES INFORMATIONS JOINDRE AUX ANNONCES ?

La loi ALUR a pour objectif de permettre une meilleure information des acquéreurs sur les biens immobiliers en copropriété. Ainsi, dès l'annonce, il faut indiquer que le bien est en copropriété (c'est important notamment pour des maisons en lotissement), le nombre de lots de la copropriété, le montant moyen des charges courantes de la copropriété, et si la copropriété fait l'objet de difficultés financières (*article 29 de la loi de 1965*). Dans la pratique, l'information sur le montant des charges peut avoir une influence importante sur le prix de vente du bien, notamment dans les immeubles qui disposent d'un concierge ou d'une installation de chauffage collectif peu performante. On estime en effet que le prix du bien peut varier de 5 à 10% en fonction du montant des charges. Une telle obligation incitera donc encore plus les copropriétés à réaliser des travaux de performance énergétique, puisque ceux-ci auront une influence directe sur la valorisation du patrimoine immobilier des copropriétaires.

QUELLES INFORMATIONS JOINDRE AU COMPROMIS ?

La loi ALUR a fixé une liste importante de documents à joindre au compromis, listée à l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation. Les informations étaient toutefois trop nombreuses, et difficiles à mettre en œuvre en raison d'une rédaction perfectible du texte. Une ordonnance du 27 août 2015 (*Ordonnance n° 2015-1075*) a adapté ces obligations et les rend plus faciles à appliquer.

QUAND FAUT-IL FOURNIR LES DOCUMENTS ?

Les documents sont exigés pour toute vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou en cas de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété. La loi distingue les informations selon que l'acte est ou non précédé d'une promesse.

COMMENT FOURNIR LES INFORMATIONS ?

Désormais, l'ordonnance d'août 2015 précise que « *La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main* ». C'est une simplification bienvenue à l'heure des nouvelles technologies, quand on voit la quantité de pages que peut représenter la transmission de tels documents.



QUELLES INFORMATIONS FAUT-IL JOINDRE À LA PROMESSE ?

Il faut fournir des informations relatives à la copropriété elle-même, ainsi que des informations de nature financière.

Des informations sur la copropriété - Le vendeur doit communiquer à l'acheteur le règlement de copropriété, l'état descriptif de division, et les actes modificatifs publiés. On rappellera que les actes modificatifs non publiés ne sont pas opposables à l'acquéreur... Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic. L'ordonnance d'août 2015 a prévu cette exception car plusieurs vendeurs étaient bloqués par l'absence de réaction de leur syndic, notamment en présence d'un syndic bénévole. Il faudra bien entendu que le vendeur prouve qu'il a réalisé les démarches auprès du syndic et que celles-ci se sont révélées vaines. L'ancienne formulation « si le copropriétaire en dispose » pouvait amener à de nombreux conflits.

Le carnet d'entretien de l'immeuble - Il n'est plus nécessaire à ce stade de fournir l'attestation de loi Carrez. La surface est fournie dans l'acte d'une autre manière et ce document semblait donc inutile pour protéger les intérêts de l'acquéreur.

Des informations financières - Ces documents sont relativement proches de celles qu'on trouve dans l'état daté. C'est la raison pour laquelle on parle dans la pratique de pré-état daté. Il faut communiquer :

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente.
- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur. Il n'est plus nécessaire depuis l'ordonnance d'indiquer les sommes dues par le syndicat à l'acquéreur, qui apparaîtront plus tard dans l'état daté. Cela évite les conflits inutiles.
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

L'ordonnance d'août 2015 précise que ces documents doivent être mis à jour des informations soumises à la dernière assemblée générale d'approbation des comptes. Si l'acheteur est déjà copropriétaire de l'ensemble immobilier, seules ces informations financières sont exigibles puisque l'acquéreur connaît déjà l'immeuble...

ET S'IL N'Y A PAS DE PROMESSE ?

Il arrive régulièrement que les parties ne concluent pas de promesse mais passent directement à l'acte notarié. Dans ce cas, plusieurs informations seront inutiles puisqu'elles feront doublon avec l'état daté. Les éléments financiers seront donc limités à l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs. En cas de vente publique, les documents doivent être annexés au cahier des charges de la vente.

LA LISTE VA-T-ELLE S'ALLONGER ?

Oui, trois autres documents vont bientôt être exigibles. D'abord, la fiche synthétique de la copropriété. Elle devra être jointe dès 2017 pour les copropriétés de plus de 200 lots, 2018 pour les copropriétés de plus de 50 lots et 2019 pour les autres copropriétés. Ensuite, le diagnostic technique global de l'immeuble et le plan pluri-annuel de travaux devront être joints à compter du 1er janvier 2017. Enfin, une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et au fonctionnement de la copropriété sera nécessaire dès la parution du décret qui doit la mettre en œuvre.

C'EST GRAVE SI JE NE FOURNIS PAS CES DOCUMENTS ?

L'article L. 721-3 du Code de la Construction et de l'Habitation a prévu une sanction originale. En effet, si les documents exigés par la loi ne sont pas fournis dans les temps, la promesse n'est pas nulle mais le délai de rétractation SRU ne commence à courir qu'à compter de la remise de l'ensemble des documents par le vendeur. Ne pas joindre les documents exigés en copropriété, c'est donc augmenter de manière importante le risque de rétractation. Pour l'agent immobilier, c'est donc accroître le risque de perdre sa commission ! Lorsque l'acte notarié n'est pas précédé d'une promesse, la loi prévoit non pas un délai de rétractation mais un délai de réflexion. C'est ce délai de réflexion qui commence à courir seulement lors de la transmission intégrale des documents.

Fiche pratique rédigée par Olivier Beddeleem