



L'INFO LOGEMENT DU MOIS

La vente d'un lot de copropriété (CCH art.L721-1 à -3 nouveaux)

Lors de l'achat ou la vente d'un bien immobilier en copropriété : [la loi ALUR \(loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové\)](#) a institué de nouvelles règles protectrices des parties et a réformé les modalités de la vente.

Cette loi impose à tous les acteurs de la vente (vendeur, acquéreur, agent immobilier, syndic de copropriété, notaire...) de nouvelles obligations dont l'objectif est de **renforcer l'information de l'acquéreur** sur le bien immobilier.

L'acquéreur d'un lot en copropriété doit être informé **en amont et à chaque étape de la vente** : dès lors, les annonces immobilières doivent préciser que le bien à vendre est situé dans un immeuble en copropriété, le nombre de lots et de copropriétaires, le montant annuel des charges, et indiquer si une procédure est en cours (nomination d'un administrateur provisoire, d'un mandataire ad hoc ou existence de mesures de sauvegarde). Au dossier de diagnostic technique concernant le bien immobilier vendu qui devaient déjà être annexé à ces actes (plomb, amiante, gaz, électricité...), s'ajoutent désormais de **nouveaux documents obligatoires** (annexés à la promesse et fournis par le vendeur). Ils sont destinés à mieux informer l'acquéreur sur la situation juridique et financière de la copropriété dans laquelle est situé le bien immobilier.

Les **annexes** à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique :

❖ Les documents relatif à l'organisation de la copropriété et à l'état du bâti:

- Fiche synthétique (document établi par le syndic, mis à disposition des copropriétaires, regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et son bâti. *Décret envisagé au 1^{er} trim. 2015*)
- Règlement de copropriété avec tous ses modificatifs publiés
- État descriptif de division de l'immeuble avec tous ses modificatifs publiés
- Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Notice d'informations sur les droits et obligations des copropriétaires et sur le fonctionnement des instances du syndicat (*décret à paraître au 4^{ème} trim.2014*)
- Carnet d'entretien de l'immeuble, délivré par le syndic
- L'attestation de la superficie de la partie privative (loi Carrez)et de la surface habitable (au sens du CCH art R 111-2), (*décret prévu au 1^{er} trim.2015*)
- Diagnostic sur la présence de mэрule (dans les communes où il est demandé)

❖ Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du vendeur :

- Montant des charges courantes du budget prévisionnel
- Montant des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux dernières années attachées aux lots de copropriété vendus (elles concernent surtout les travaux qui dépassent la simple maintenance de l'immeuble, les études et diagnostics techniques ainsi que la création de réserves destinées à financer des travaux futurs)
- Montant des charges restant à payer tant au titre du lot qu'à celui de la copropriété en général, délivrées par le syndic
- Montant du fonds de travaux et de la dernière cotisation versée à ce titre par le copropriétaire vendeur

- Sommes restant dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et celles à devoir par l'acquéreur ainsi que l'état global des impayés (sauf pour les copropriétés de moins de 10 lots ayant un budget de moins de 15 000 €)
- Plan pluriannuel des travaux (à partir du 01/01/2017, 2018 et 2019 selon la taille de la copro.

Plus tôt les vendeurs se seront préoccupés de la réunion de ces documents, notamment en les demandant à leur syndic, plus rapides seront les délais de réalisation de l'avant-contrat.

La délivrance de ces documents va générer des coûts à la charge du vendeur.

Ces documents doivent être notifiés dans les mêmes conditions que l'avant-contrat de vente lui-même, pour que le délai légal de rétractation de 7 jours commence à courir.

L'essentiel à retenir :

Depuis le 27/03/2014	Règlement de copro, état descriptif de division, PV des AG, montant de charges payées par le vendeur au cours des 2 dernières années, montant des sommes dues par le vendeur et l'acquéreur (sauf petites copro), carnet d'entretien et état global des impayés vis-à-vis des fournisseurs (sauf petites copro)
A compter du 24/06/2014	Attestation de surface
A compter du 01/01/2017	Montant de la part du fond de travaux rattaché au fond principal, montant de la dernière cotisation versée par le vendeur, et pour les copro de + de 200 lots, fiche synthétique et DTG (sous réserve de parution des décrets)
A compter du 01/01/2018	Pour les copro entre 50 et 200 lots : fiche synthétique et DTG (sous réserve de parution des décrets)
A compter du 01/01/2019	Pour les copro de - de 50 lots : fiche synthétique et DTG (sous réserve de parution des décrets)
A la parution de l'arrêté	Notice sur les droits et obligations

Rappelons que l'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration...

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org

L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement; elle regroupe l'Etat, le Conseil Général, les collectivités locales, Action Logement, les organismes de logements sociaux et d'intérêt général, les établissements de crédit, les professionnels et les associations d'usagers. Les conseils de l'ADIL sont totalement gratuits.