Vente d'un bien en Copropriété (Lot de copropriété)

DOCUMENTS À REGROUPER DANS UN DOSSIER :

- ❑ le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- ❑ les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic,
- ❑ le carnet d'entretien de l'immeuble,
- ❑ une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

Le propriétaire qui vend un lot de copropriété doit informer l'acquéreur sur les caractéristiques de bien qu'il projette d'acheter.
Le syndic de l'immeuble doit également être tenu informé de la vente.
Le sort des charges en cours obéit à des règles encadrées par la loi.

Information de l'acheteur

La vente d'un *lot de copropriété s'effectue dans les conditions de vente classique.*
Toutefois, certains documents et informations spécifiques à la copropriété doivent être remis à l'acquéreur ;

- au plus tard à la date de signature de la promesse de vente,
- ou, à défaut de promesse de vente, au projet d'acte authentique de vente.

La remise des documents peut être faite par tous moyens et sur tous supports, y compris par voie électronique sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur.
En cas de promesse de vente effectuée *sous seing privé, la remise des documents doit être attestée par* l'acquéreur par écrit dans un document daté et signé.

Superficie
Si le lot mis en vente est un logement, sa superficie doit être mentionnée (superficie dite *Carrez, en pratique publiée au sein de l'annonce).*
À défaut, la nullité de la vente peut être invoquée par l'acquéreur dans le mois suivant l'*acte authentique.*
Si la superficie annoncée est supérieure de 5 % à la superficie réelle, l'acquéreur peut engager une action en diminution du prix proportionnelle.
À savoir :
la mention de la superficie n'est pas obligatoire pour les caves, garages, emplacement de stationnement et d'une manière générale, les lots ou fraction de lots inférieurs à 8 m2.

Organisation de l'immeuble

Certains documents concernant l'organisation de l'immeuble doivent être remis à l'acquéreur parmi lesquels :

- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années sauf lorsque le
- copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic,
- le carnet d'entretien de l'immeuble,
- une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

En l'absence de ces documents lors de la vente, le délai de rétractation ou de réflexion commence à courir le lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.
Toutefois, ces documents ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins 1 lot dans la même copropriété.

En cas de vente ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe (emplacement de parking, cave, garage...), les documents suivants ne sont pas non plus exigés :

- procès-verbaux des assemblées générales,
- carnet d'entretien,
- et notice d'information.

État financier de la copropriété

Certaines informations financières relatives à la copropriété doivent être communiquées à l'acquéreur parmi lesquelles :

- le 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,
- les sommes susceptibles d'être dues par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires,
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,
- lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

En l'absence de ces documents lors de la vente, le délai de rétractation ou de réflexion commence à courir le lendemain de la communication de ces informations à l'acquéreur.

État daté des charges

Avant la vente, le syndic remet, à la demande du vendeur ou du notaire, un état daté qui fait le bilan des charges de copropriété liées au lot vendu.

Ce document récapitule, sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues par le vendeur au titre :

- ❑ des provisions exigibles du budget prévisionnel,
- ❑ des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel,
- ❑ des éventuelles charges impayées,
- ❑ d'un éventuel emprunt collectif signé par la copropriété,
- ❑ des charges différées restant dues,
- ❑ des avances exigibles.

Il indique par ailleurs et dans les mêmes conditions les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du vendeur (avances) ainsi que les sommes qui seront à la charge de l'acheteur.

Enfin, l'état daté indique :

- la somme des charges de copropriété correspondant au lot pour les deux derniers exercices,
- l'objet et l'état des procédures judiciaires éventuellement en cours (impayés par exemple).

Attention :
les frais relatif à l'établissement de l'état daté sont à la charge du vendeur.

Certificat du syndic

Avant la signature de l'acte de vente chez le notaire, le vendeur doit présenter un certificat délivré par le syndic :

- datant de moins d'un mois,
- et attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

À défaut, le notaire adresse au syndic un avis de mutation par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours qui suivent l'acte de vente.
À l'expiration d'un délai de 15 jours suivant la réception de l'avis de mutation, le syndic peut obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire sur le prix de vente.

Information du syndic

Le syndic doit être informé par le notaire, le vendeur ou l'acheteur du changement de propriétaire dès que la vente est réalisée (après la signature chez le notaire).

Notification

Le changement de propriétaire doit être notifié au syndic :

- sans délai à compter de l'acte de vente,
- par lettre recommandée avec accusé de réception.

Contenu de la notification

Le courrier adressé au syndic doit préciser :

- les nom, prénoms et domicile de l'acquéreur,
- ceux du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit le cas échéant,
- les accords éventuellement conclus concernant les modalités de remboursement de l'emprunt collectif en cours le cas échéant.