

14ème législature

Question N° : 57834	De M. Yannick Moreau (Union pour un Mouvement Populaire - Vendée)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement et égalité des territoires		Ministère attributaire > Logement, égalité des territoires et ruralité
Rubrique > copropriété	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > vente. formalités.
Question publiée au JO le : 24/06/2014 Réponse publiée au JO le : 16/09/2014 page : 7867 Date de changement d'attribution : 27/08/2014		

Texte de la question

M. Yannick Moreau appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la loi ALUR, et plus particulièrement sur son article 54 qui instaure une série de mesures nouvelles pour mieux informer un acquéreur immobilier non professionnel d'un lot de copropriété. L'une d'elles énonce l'obligation d'annexer différentes informations financières relatives à la copropriété et au copropriétaire vendeur, notamment l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs. Toutefois, en ne précisant pas la date de son établissement, ce document comptable crée une situation de vide juridique, et engendre pour les syndics de grandes difficultés quant à la réponse à donner à cette exigence. Il souhaiterait donc savoir ce qu'elle envisage pour clarifier cette situation qui, en instaurant de nouveaux délais dans les transactions, fragilisent une nouvelle fois un marché immobilier déjà éprouvé.

Texte de la réponse

L'article 54, III, de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové a été inséré, dans le livre VII du code de la construction et de l'habitation (CCH), tel qu'il résulte de l'article 52 de cette loi, un titre II intitulé : « Information des acquéreurs », comportant un chapitre unique intitulé : « Dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ». Ce chapitre unique comporte trois articles nouvellement créés, dont l'article L. 721 2 qui dispose notamment : « En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente, ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 27 1-4, les documents suivants : (...) 2°) Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur : a) 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 ; b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et des sommes qui seront dues par l'acquéreur ; c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ; d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot. (...) ». Ces dispositions n'ont pas pour objet de créer un nouveau document comptable, mais de rendre obligatoire l'annexion à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, d'un certain nombre d'informations de nature à éclairer l'acquéreur sur son choix. Ces informations

pourront être obtenues à partir de documents dont l'établissement est déjà rendu obligatoire par la réglementation en vigueur. Il s'agit principalement : - des annexes comptables au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ; - de l'état daté établi à l'occasion de la mutation d'un lot conformément à l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, étant précisé que ce document est en voie de modification pour y intégrer les nouvelles dispositions relatives au fonds de travaux ; - des documents comptables établis par le syndic en application de l'article 18, II de la loi de 1965, et, notamment de « la comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ». Chacune de ces informations comportera la date d'établissement du document comptable de référence dont elle est issue. Ainsi, les informations figurant à l'article L. 721-2, 2°), a) et c) devront être à jour à la date de clôture du dernier exercice comptable précédant la vente et celles figurant à l'article L. 721-2, 2°), b) et d) résulteront de l'état daté et seront donc à jour à la date d'établissement de ce document.