



14ème législature

Question N° : 90595	De M. Bernard Accoyer (Les Républicains - Haute-Savoie)	Question écrite
Ministère interrogé > Logement, égalité des territoires et ruralité		Ministère attributaire > Logement et habitat durable
Rubrique > logement	Tête d'analyse > réglementation	Analyse > cession immobilière. dématérialisation documents.
Question publiée au JO le : 27/10/2015 Réponse publiée au JO le : 03/05/2016 page : 3860 Date de changement d'attribution : 12/02/2016 Date de signalement : 19/01/2016		

Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur les conséquences de la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). Cette loi a, entre autres, des répercussions très importantes sur les actes notariés. Il a ainsi eu connaissance d'un acte de vente d'un local commercial ancien qui a nécessité l'édition et l'impression de plus de 600 pages (les annexes en représentant près de 90 %) alors que ce même acte n'aurait nécessité « que » 70 pages avant la loi ALUR. De plus, ce dossier de plus de 600 pages a dû être édité une première fois pour le compromis de vente et une seconde après la vente. À l'heure où les notions d'économies, à tous niveaux : énergie, temps, papier, travail humain sont omniprésentes, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend mettre en œuvre pour mettre un terme à cette surenchère de procédures et simplifier réellement les actes notariés.

Texte de la réponse

Les dispositions des articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation (CCH), dans leur rédaction résultant de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), avaient pour objectif de mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété sur la situation financière, juridique et technique de la copropriété. La finalité de ces dispositions était de prévenir le phénomène des copropriétés en difficulté en permettant au candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété de mesurer sa capacité d'assumer le paiement des charges de copropriété inhérentes au lot qu'il envisage d'acquérir. En pratique, ces dispositions n'ont pas produit tous les effets recherchés par le législateur dans son objectif d'améliorer l'information et la protection des acquéreurs, le volume des pièces annexées pouvant nuire à l'information efficace de ces derniers, en entraînant une surinformation. Il a par ailleurs été constaté un allongement notable des délais de réalisation des transactions et parfois l'impossibilité d'obtenir l'ensemble des pièces requises dans un bref délai, ce qui pose le problème de la sécurisation du point de départ du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 du CCH et porte atteinte à la sécurité des actes. Alerté par les professionnels de l'immobilier et par les notaires sur ces difficultés, le Gouvernement a pris une ordonnance afin de simplifier le dispositif mis en place par la loi ALUR. Ainsi, l'ordonnance no 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du CCH a procédé à des ajustements de nature à alléger les informations à communiquer à l'acquéreur et à permettre aux transactions de se dérouler dans des délais satisfaisants. Désormais, les éléments d'information et documents requis ne devront plus être obligatoirement

annexés à la promesse de vente, mais pourront être remis à l'acquéreur en amont de la signature de la promesse. Par ailleurs, sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur, la remise des informations sur support papier n'est plus la seule modalité autorisée. La remise peut être effectuée par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé dans le respect des principes permettant de s'assurer de l'identité de la personne à qui les informations sont remises et de la date de cette remise. La remise des documents et informations exigibles doit être attestée par l'acquéreur par écrit dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main en cas de promesse de vente établie sous seing privé. Ces mesures permettent ainsi une réduction significative du volume de l'avant-contrat. Par ailleurs, les nouvelles dispositions ciblent les informations financières de la copropriété sur les seuls éléments utiles pour l'acquéreur. Ainsi l'information relative aux sommes dues par le vendeur au syndicat n'est plus exigée dans la mesure où elle ne présente pas d'intérêt avéré pour l'information de l'acquéreur puisque ces sommes sont prélevées, le cas échéant, sur le prix de vente perçu par le vendeur au bénéfice du syndicat. Enfin, l'ordonnance adapte l'information à transmettre en fonction de la situation de l'acquéreur ou du lot. Lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire d'un lot de la copropriété, désormais le vendeur n'aura plus l'obligation de lui remettre les documents et informations dont il est déjà en possession tels que les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, le carnet d'entretien de l'immeuble, la notice d'information et les conclusions du diagnostic technique global. Les documents exigibles en cas de vente de lots secondaires, tels que les caves ou places de stationnement, sont allégés pour cibler les plus pertinents. L'ensemble de ces mesures est de nature à fluidifier les transactions immobilières tout en préservant l'objectif d'une meilleure information de l'acquéreur dès le stade de la promesse de vente.