



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 55769

Texte de la question

M. Alain Marleix alerte Mme la ministre du logement et de l'égalité des territoires sur la complexité des règles en vigueur lors d'une transaction immobilière suite à la promulgation le 26 mars 2014 de la loi sur le logement (ALUR). La loi impose désormais au vendeur de fournir de très nombreux documents sur l'état de la copropriété lors de la signature de la promesse de vente afin de renforcer la protection de l'acquéreur. Selon la FNAIM, la quinzaine de documents nécessaires pèserait dans certains cas près d'un kilo. Il s'agit de pièces juridiques (règlement de copropriété...), financières (montants des charges des deux dernières années, sommes restant dues par le vendeur...), mais aussi techniques (carnet d'entretien de l'immeuble...). Par ailleurs, de nouveaux documents (fiche synthétique de copropriété...) seront ajoutés à la fin de l'année après la publication des décrets d'application. Jusqu'à présent, certains documents (appelés "états datés") étaient seulement exigés lors de la signature de l'acte authentique de vente ce qui laissait le temps au vendeur et au syndic de copropriété de réunir l'ensemble des pièces nécessaires à sa rédaction. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Cette partie de la loi ALUR est entrée en vigueur le 27 mars 2014, le lendemain de sa parution au *Journal officiel*, et les professionnels n'ont pas eu le temps de s'adapter. Résultat, en avril 2014, les signatures de promesses de vente d'appartements ont été quasiment stoppées un peu partout en France. La situation s'améliore peu à peu mais les transactions restent fortement ralenties. Il faut compter entre trois semaines et un mois de délai pour réunir toutes les pièces demandées. Cela pose problème au vendeur car le délai de rétractation de sept jours dont bénéficie l'acquéreur court tant que le dossier n'est pas entièrement complet. Il est certes toujours possible de signer l'avant-contrat avant d'avoir réuni toutes les pièces mais dans ce cas le vendeur s'expose pendant plusieurs semaines au désistement de l'acquéreur. Face à cette situation inquiétante pour les professionnels de l'immobilier, il lui demande s'il est envisagé par le Gouvernement des mesures de simplification concernant notamment les documents à fournir.

Texte de la réponse

Les dispositions des articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction résultant de la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, avaient pour objectif 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. Alerté par les professionnels de l'immobilier et par les notaires sur la nécessité de simplifier le dispositif ainsi mis en place, le Gouvernement a pris une ordonnance en ce sens. 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 code de la construction et de l'habitation a procédé à des ajustements de nature à alléger les informations à communiquer à l'acquéreur afin de fluidifier les transactions immobilières, tout en préservant l'objectif d'une meilleure information de l'acquéreur dès le stade de la promesse de vente. 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, et transmis sur tout support et par tout moyen, y compris sous forme dématérialisée.

Par ailleurs, l'ordonnance prévoit de cibler les informations financières de la copropriété sur les seuls éléments utiles pour l'acquéreur et de simplifier l'établissement des éléments nécessaires à cette information. Enfin, l'ordonnance adapte l'information à transmettre en fonction de la situation de l'acquéreur ou du lot. Par exemple, elle supprime l'obligation de transmettre des informations sur la copropriété dans le cas où l'acquéreur est déjà copropriétaire d'un autre lot. De plus, les documents exigibles en cas de ventes de lots secondaires tels que les caves ou places de stationnement sont désormais allégés pour cibler les plus pertinents.

Données clés

Auteur : [M. Alain Marleix](#)

Circonscription : Cantal (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 55769

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(e)s

Question publiée au JO le : [20 mai 2014](#), page 4000

Réponse publiée au JO le : [17 mai 2016](#), page 4286