



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 60450

Texte de la question

M. Philippe Vitel attire 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 syndicats de grandes difficultés quant à la réponse à donner à cette exigence. Il souhaiterait donc savoir ce qu'elle envisage pour clarifier cette situation.

Texte de la réponse

Une des causes des difficultés des copropriétés résulte de la mauvaise information des copropriétaires qui, au moment de leur achat, n'intègrent pas dans leur plan de financement le paiement des charges de copropriétés et des provisions pour travaux. Les propriétaires occupants modestes sont ainsi surreprésentés dans les copropriétés en difficulté. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a donc introduit par l'article 54 deux nouveaux articles dans le code de la construction et de l'habitation (CCH) pour améliorer l'information des acquéreurs. L'article L. 721-1 du CCH prévoit des mentions obligatoires pour la publicité de vente de lot en copropriété. L'article L. 721-2 définit une liste de pièces qui doivent obligatoirement être annexées à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte de vente, notamment des informations financières sur la situation de la copropriété (2° de l'article L. 721-2). 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 est venu apporter diverses clarifications et précisions sur le dispositif. Pour les informations financières à fournir en application du 2° de l'article L. 721-2 du CCH et leur date de référence, il est désormais précisé après le d) du 2° de l'article L. 721-2 du CCH que « Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente. Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement et de l'habitat durable. ». Outre les précisions apportées dans la loi, l'arrêté qui est en cours de concertation avec les professionnels achèvera de lever toute ambiguïté quant à la date de référence pour l'établissement de ces différentes données financières.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Vitel](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 60450

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement et égalité des territoires

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 juillet 2014](#), page 5979

Réponse publiée au JO le : [21 mars 2017](#), page 2402