ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 74654

Texte de la question

M. Michel Piron attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la loi ALUR du 24 mars 2014, et plus particulièrement son article 54 qui instaure de nouvelles mesures pour mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété dès la signature des avant-contrats de vente. En faveur de la transparence et de l'information en amont des acquéreurs de lots de copropriété, l'une de ces mesures, codifiée à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, oblige le rédacteur de l'avant-contrat à annexer un certain nombre de documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur, le carnet d'entretien, une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable du lot, une notice d'information et le cas échéant, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux. En pratique, les vendeurs sollicitent leur syndic pour obtenir une copie de tous ces documents, dont ils sont en principe pourtant en possession pour en avoir été destinataires. Pour répondre à cette nouvelle obligation, les notaires, par leur pratique, impose l'établissement d'un document improprement dénommé « pré-état daté » et qu'ils exigent des syndics de copropriété en l'absence de tout lien contractuel avec ces derniers. Ce « pré-état daté » prévoit en outre une situation financière actualisée au jour de son établissement et des renseignements qui dépassent le cadre de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation. Il s'agit notamment de renseignements sur la copropriété et le bâti comme les assurances de l'immeuble avec la nature et l'importance des garanties, le dossier technique et environnemental, etc., venant ici alourdir le processus de vente au-delà de la réglementation. Face à cette situation, il souhaiterait connaître le fondement juridique du « pré-état daté » et savoir si les éléments financiers requis par l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation doivent effectivement être à jour à la date de son établissement et cela en l'absence de toute approbation par une assemblée générale.

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. Michel Piron
Circonscription : Maine-et-Loire (4e circonscription) - Union des démocrates et indépendants
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 74654
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité
Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 24 février 2015, page 1300
Réponse publiée au JO le : 17 mai 2016, page 4286