



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 79469

Texte de la question

M. Michel Zumkeller 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

Le document intitulé « pré-état daté » n'a pas d'existence ni légale, ni réglementaire. Seul l'état daté, prévu par l'article 10-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, et décrit par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 d'application de cette loi, constitue un document exigible préalablement à la vente d'un lot en copropriété. La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a prévu que les frais d'établissement de cet état daté seraient plafonnés par un décret, dont la parution est prévue prochainement. L'obligation d'information de l'acquéreur prévue par l'article 54 de la loi ALUR, codifié à l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH), répond au souci de présenter, à l'occasion d'une vente, l'état général de la copropriété, tant dans ses composantes financières que techniques, permettant ainsi à l'acquéreur d'avoir une connaissance suffisante pour anticiper les dépenses afférentes à la gestion et à l'entretien de la copropriété. À ce titre, aux termes de l'article L. 721-2 du CCH, doivent être annexées à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique, 6 catégories de documents : - les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (dont la fiche synthétique de copropriété, le règlement de copropriété s'il a été publié et les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années si le copropriétaire vendeur en dispose) ; - les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur (dont 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 et l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs) ; - le carnet d'entretien de l'immeuble ; - une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative du lot ; - une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété à prévoir par arrêté ; - le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2 du CCH. L'obligation d'annexer un certain nombre de documents, soit à la promesse de vente, soit à l'acte authentique de vente, pouvant représenter une contrainte de nature à retarder les transactions, le législateur a entendu simplifier cette procédure. La loi de simplification n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 a ainsi prévu qu'une ordonnance soit prise en ce sens. Ce projet d'ordonnance est en cours d'élaboration. Il poursuit l'objectif de la sécurisation de l'information transmise, la simplification des modalités de remise des informations et une plus grande facilité pour leur établissement. Le dispositif prévu, par une simplification des informations à transmettre, devrait ainsi rendre caduque la pratique d'établissement du « pré-état daté » et de son actualisation. Par ailleurs, la loi du 20 décembre 2014 a supprimé la mention de la surface habitable du lot.

Données clés

Auteur : [M. Michel Zumkeller](#)

Circonscription : Territoire de Belfort (2^e circonscription) - Union des démocrates et indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 79469

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement, égalité des territoires et ruralité

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [12 mai 2015](#), page 3551

Réponse publiée au JO le : [15 septembre 2015](#), page 7051