



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

réglementation

Question écrite n° 89402

Texte de la question

M. Philippe Armand Martin attire l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sur la complexité et la lenteur instaurée par la loi ALUR qui conduit vendeur et acquéreur à un parcours du combattant avant de pouvoir finaliser un avant-contrat portant sur un bien en copropriété. Ce texte impose en effet de réunir de multiples documents tels que règlements de copropriété, procès-verbaux d'assemblées générales, carnet d'entretien de l'immeuble... qui s'ajoutent aux différents contrôles techniques du bien vendu déjà exigés. Ainsi, de trois à quatre jours pour signer un avant-contrat, on passe aujourd'hui à 20 jours en moyenne, et de 30 pages, les avant-contrats atteignent désormais plus de 300 pages. Il souhaite connaître les mesures que le Gouvernement entend prendre face à une telle situation pour favoriser une dynamique de reprise sur un marché qui doit se fluidifier.

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. Philippe Armand Martin](#)

Circonscription : Marne (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 89402

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Logement, égalité des territoires et ruralité

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [29 septembre 2015](#), page 7371

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