
Achat ou vente d'un lot de copropriété : les nouvelles règles de la loi ALUR

Publié le 16/05/2014



Vous allez acheter ou vendre un bien immobilier en copropriété : la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) institue de nouvelles règles protectrices des parties et réforme les modalités de la vente.

Vous allez acheter ou vendre un bien immobilier en copropriété : **la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, JO du 26 mars 2014)** institue de nouvelles règles protectrices des parties et réforme les modalités de la vente.

Cette loi impose notamment à tous les intervenants au processus de vente (vendeur, acquéreur, agent immobilier, syndic de copropriété, notaire...) de nouvelles obligations qui ont pour conséquence première de renforcer l'information de l'acquéreur sur le bien immobilier dès l'avant-contrat de vente (promesse ou compromis).

C'est pourquoi, une fois la décision prise d'acheter ou de vendre, consultez au plus tôt votre notaire, votre agent immobilier ou votre syndic de copropriété qui vous indiqueront les pièces à réunir en vue de conclure la vente le plus rapidement possible.

Comment la loi ALUR renforce-t-elle l'information de l'acquéreur ?

La vente immobilière commence en général par la signature d'une promesse ou d'un compromis de vente . Cet avant-contrat fixe les principales conditions de l'opération.

Aux divers diagnostics techniques concernant le bien immobilier vendu qui devaient déjà être annexés à ces actes (plomb, amiante, gaz, électricité... documents réunis dans le dossier de diagnostic technique), s'ajoutent désormais de nouveaux documents. Ils sont destinés à mieux informer l'acquéreur sur la situation juridique et financière de la copropriété dans laquelle est situé le bien immobilier (l'obligation de communiquer certains de ces documents n'est pas immédiate, dans l'attente de textes qui en définiront le contenu).

Loi ALUR : quels nouveaux documents d'information à fournir par le vendeur ?

Les documents devant, dès l'application de la **loi ALUR**, être annexés ou remis à l'acquéreur sont les suivants :

- Règlement de copropriété avec tous ses modificatifs publiés.
- État descriptif de division de l'immeuble avec tous ses modificatifs publiés.
- Carnet d'entretien de l'immeuble, délivré par le syndic.
- Informations financières sur, notamment, le montant des charges attachées aux lots de copropriété vendus, et des charges restant à payer tant au titre du lot qu'à celui de la copropriété en général, délivrées par le syndic.
- Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Diagnostic sur la présence de mэрule (dans les communes où il est demandé).

Plus tôt les vendeurs se seront préoccupés de la réunion de ces documents, notamment en les demandant à leur syndic, plus rapides seront les délais de réalisation de l'avant-contrat.

La délivrance de ces documents va générer des coûts à la charge du vendeur.

L'ensemble de ces documents doit désormais être annexé à l'acte ou remis à l'acquéreur, puis notifié dans les mêmes conditions que l'avant-contrat de vente lui-même, pour que le délai légal de rétractation commence à courir.

Loi ALUR : le renforcement de la prévention des difficultés des copropriétés

La **loi ALUR** veut également prévenir l'aggravation des impayés de charges dans les copropriétés.

Désormais, le syndic doit être interrogé, sous peine de ne pouvoir conclure la vente, sur la question de savoir si l'acquéreur, son conjoint ou son partenaire, sont déjà copropriétaires dans l'immeuble et, dans l'affirmative, s'ils n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure non régularisée de payer leurs charges. Dans ce dernier cas, l'acquéreur dispose d'un mois pour justifier du règlement ; à défaut la vente ne peut être signée à ses torts.

A NOTER : la **loi ALUR** a également renforcé les informations que peut réclamer une personne publique (État, commune...) avant d'exercer son droit de préemption. Les demandes en ce sens suspendent, le temps de la réponse du vendeur, le délai d'instruction du dossier.

(C) Photo : Fotolia