

---

# Acheter un bien immobilier dans une copropriété

Publié le 20/03/2012



*Quels sont les informations et les documents à fournir à l'acquéreur d'un lot de copropriété ?*

## Qu'est-ce que la copropriété ?

Une copropriété est un ensemble de règles particulières qui s'appliquent dès lors que nous sommes en présence d'un immeuble bâti (ou groupe d'immeubles) dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots. Chaque lot (exemple: chaque appartement) comprend chacun une partie privative et une quote-part de partie commune.

La loi sur la copropriété s'applique à la fois aux immeubles construits en hauteur, mais également en largeur. On parle de copropriété « verticale » ou de copropriété « horizontale ».

Son fonctionnement est régi par le règlement de copropriété, rédigé par le notaire lors de la création de la copropriété. Il détermine les règles applicables au sein de l'immeuble, s'agissant des parties privatives comme des parties communes.

L'ensemble des copropriétaires constitue le syndicat des copropriétaires, lequel prend les décisions en assemblée générale annuelle.

## L'annonce immobilière d'un lot de copropriété

L'annonce immobilière destinée à la vente d'un lot de copropriété doit mentionner plusieurs informations :

- le fait que le bien est soumis au statut de la copropriété
- le nombre de lots
- le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble .
- si le syndicat des copropriétaires fait l'objet d'une mesure de sauvegarde

## Les documents à fournir à l'acheteur en copropriété

---

L'achat d'un appartement ou d'un parking s'effectue dans les conditions de vente classique. Toutefois, certains documents et informations spécifiques à la copropriété doivent être remis à l'acquéreur et au notaire :

### **1. les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble**

- la fiche synthétique de la copropriété établie par le syndic, regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf si le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic

### **2. Les informations financières**

- 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 ;
- les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot ;

**3. le carnet d'entretien de l'immeuble** : permet à l'acquéreur d'apprécier l'état technique de l'immeuble , au travers des travaux effectués dans le passé et de ceux prévus ou nécessaires à l'avenir. Il mentionne notamment l'année des travaux effectuées, les références des contrats d'assurance, etc...

**4. la notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires** ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété dont le contenu a été fixé par l'arrêté ETLL1511666A du 29 mai 2015 ;

### **5. le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global**

Les documents obligatoires peuvent être remis en mains propres (copie papier ou clé USB), adressés par un courrier électronique ou encore par le biais d'un site de téléchargement. Cette remise doit être acceptée par l'acquéreur.

Le délai de rétractation ou de réflexion ne commence à courir que le lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

**Quel est le rôle du syndic lors de la vente d'un lot de copropriété ?**

---

## **L'état daté de l'article 5 du décret du 17 mars 1967**

A la demande du notaire ou du vendeur, le syndic envoie ce qu'on appelle "l'état daté". Il contient notamment les sommes pouvant rester dues au syndicat par le copropriétaire cédant et celles dont le syndicat pourrait être débiteur à son égard, ainsi que les sommes incombant au nouveau copropriétaire.

Bon à savoir : pour satisfaire l'obligation d'information due par le vendeur à l'acquéreur, la pratique notariale a instauré la délivrance du pré-état daté avant la signature du compromis de vente d'un lot de copropriété. Il doit comporter les mêmes informations que l'état daté.

## **Les certificats de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965**

Lors de l'achat d'un lot de copropriété, si le vendeur n'a pas adressé au notaire avant la signature de l'acte authentique un certificat du syndic de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à son égard, le notaire doit informer le syndic de la vente par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai de quinze jours suivant la signature de l'acte.

Si le candidat acquéreur est déjà copropriétaire de l'immeuble, le notaire doit obtenir auprès du syndic un certificat attestant, soit que l'acquéreur ou son conjoint n'est pas copropriétaire au sein du même immeuble ou s'ils sont copropriétaires, qu'ils n'ont pas fait l'objet d'une mise en demeure du syndic restée infructueuse depuis plus de 45 jours. A défaut, la vente ne pourra pas être conclue.

## **La superficie loi CARREZ**

Si le lot mis en vente est un logement, sa superficie doit être mentionnée. On parle de superficie dite « Carrez ». À défaut, la nullité de la vente peut être demandée par l'acquéreur dans le mois suivant l'acte authentique. Si la superficie annoncée est supérieure de 5 % à la superficie réelle, l'acquéreur peut engager une action en diminution du prix proportionnelle.

La mention de la superficie n'est pas obligatoire pour les caves, garages, emplacement de stationnement et d'une manière générale, les lots ou fraction de lots inférieurs à 8 m<sup>2</sup>.

**Pour plus de renseignements, n'hésitez pas à consulter votre notaire.**