
Les documents à fournir lors de la vente d'un bien en copropriété

Publié le 17/02/2012



Quels sont les documents que le vendeur d'un bien en copropriété doit fournir au notaire ?

Le vendeur d'un bien immobilier doit informer l'acquéreur des caractéristiques de ce bien et de l'immeuble où il se situe. Cette obligation d'information de l'acquéreur a été renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), entrée en vigueur le 27 mars 2014.

Pour rédiger l'avant-contrat ou l'acte de vente d'un lot de copropriété (appartement, cave, parking...) dans un immeuble à usage total ou partiel d'habitation, le notaire a besoin des pièces relatives à la situation personnelle du vendeur et de documents dont la liste a été allongée par la loi ALUR.

Les documents relatifs à la situation personnelle du vendeur

Le notaire doit recueillir les documents établissant l'identité de chaque vendeur et de chaque intervenant à l'acte (conjoint, donateur, codonataire...) et leur capacité.

Si le vendeur est un particulier

- la copie de la carte d'identité et/ou du passeport si vous êtes de nationalité française,
- la copie de la carte de séjour et/ou de la copie de la carte de résident et une copie de moins de trois mois de votre acte de naissance traduit en Français, si vous êtes de nationalité étrangère,
- la copie complète du livret de famille,
- la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, le cas échéant,
- la copie du jugement de divorce ou de l'ordonnance de non-conciliation ou de séparation de corps, le cas échéant,
- la copie du changement de régime matrimonial, le cas échéant,
- la copie de la dénonciation du PACS au greffe, le cas échéant,
- la copie du jugement d'émancipation, le cas échéant,
- la copie des documents justifiant le placement sous un régime de protection,
- l'extrait K Bis si le vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés,

-
- l'extrait D1 si le vendeur est immatriculé au Répertoire des Métiers,
 - l'original du RIB,
 - le questionnaire « vendeur/vente d'un lot de copropriété » renseigné. **Cliquez ici pour le télécharger.**

Si le vendeur est une société

- l'extrait K bis,
- la copie des statuts enregistrés et mis à jour, certifiée conforme à l'original par le gérant,
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant nommé le gérant (s'il n'a pas été désigné dans les statuts),
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant donné pouvoir au gérant de vendre le bien concerné et à cet effet de signer l'avant-contrat et l'acte authentique de vente.,
- l'original du RIB,
- le questionnaire « vendeur/vente d'un lot de copropriété » renseigné. **Cliquez ici pour le télécharger.**

Les documents relatifs au(x) lot(s) vendu(s)

Chaine de propriété trentenaire

Le notaire doit également vérifier la chaîne de propriété sur une période de 30 ans en arrière et les caractéristiques du (ou des) lot(s) vendus.

- le(s) titre(s) de propriété du (ou des) lot(s) vendu(s) (actes d'acquisition, de donation, attestation de propriété après décès...),
- le(s) titre(s) de propriété antérieur(s) sur une durée d'au moins 30 ans,
- la copie du dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière,
- les plans du (ou des) lot(s),
- la liste du mobilier détaillée article par article avec leur valeur, le cas échéant.

Dossier de diagnostic technique (articles L 271-4 à L 271-6 du CCH)

Le dossier de diagnostic technique qui regroupe selon la nature du bien, sa date de construction et sa localisation les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule ;

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code (depuis le 1er juin 2020, en application de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019).

L'attestation comportant distinctement la mention de la superficie de la partie privative (métré « Loi Carrez »)

En effet, l'article 46 de la loi de 1965 prévoit que "Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie".

Les documents et informations relatifs à la copropriété

Certains documents spécifiques à la copropriété doivent être transmises à l'acquéreur avant tout avant-contrat de vente. Ils concernent l'organisation et la situation financière de la copropriété.

1° Les documents concernant l'organisation de l'immeuble (article L721-2, 1° du CCH)

-la fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

- le règlement de copropriété ainsi que tous les actes le modifiant s'ils ont été publiés

- l'état descriptif de division ainsi que tous les actes le modifiant s'ils ont été publiés,

- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic,

.

2° Les informations concernant la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur (article L721-2, 2° du CCH)

-
- le montant des charges courantes (eau, électricité...) du budget prévisionnel au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
 - le montant des charges hors budget (travaux) au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
 - s'il existe, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation à ce fonds versée par le vendeur au titre du lot vendu.

Sauf lorsque le syndicat comporte moins de 10 lots et à un budget prévisionnel moyen sur une période de trois années consécutives inférieur à 15.000 €, le vendeur doit en outre communiquer :

- les sommes pouvant rester dues par lui au syndicat de copropriétaires,
- les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges au sein de la copropriété,
- la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs.

Ces informations peuvent être obtenues auprès du syndic de la copropriété.

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble (article L721-2, 3° du CCH)

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances des syndicats de copropriété (un arrêté ministériel définissant son contenu est attendu) (article L721-2, 4° du CCH)

5° Le cas échéant les conclusions du diagnostic technique global (article L721-2, 5° du CCH)

Ces conclusions sont mentionnées au dernier alinéa de l'article 731-1 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les documents complémentaires nécessaires dans certains cas

Si le bien est vendu loué

- la copie du bail en cours,
- la copie de la dernière quittance de loyer,
- la copie de l'état des lieux.

Si le bien vendu était loué

- la copie du dernier bail ,
- la copie des justificatifs du départ du locataire,
- ou la copie du congé pour vendre adressé par le vendeur (copie de la lettre recommandée avec accusé de réception et copie de l'accusé de réception) ou fait délivrer par huissier (copie de la signification) ou jugement d'expulsion (même si le locataire est déjà parti).

Si le bien vendu a fait l'objet de travaux

Si le bien vendu a fait l'objet de travaux qui ont modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou ont touché aux parties communes, l'affectation de certains de vos locaux (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété), aboutis à la division ou la réunion de certains lots :

- la copie des autorisations obtenues (demande et arrêté de permis de construire ou de déclaration de travaux et/ou d'autorisation de la part de la copropriété, déclaration d'achèvement, certificat de conformité, déclaration volontaire de conformité, le procès-verbal de réception si l'immeuble a moins de 5 ans),
- les plans de construction,
- les copies des polices d'assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale souscrites pour ces travaux avec le justificatif du paiement des primes (quittance),
- la copie des factures de travaux de construction ou d'amélioration,

Si le bien a été financé par un emprunt bancaire

- la copie de l'offre de prêt ou l'attestation du prêteur indiquant que le prêt est définitivement soldé et, le cas échéant, son accord de mainlevée.

Si le bien fait l'objet d'un contrat

Si le bien fait l'objet d'un contrat, tel un contrat de fourniture d'électricité conclu avec ERDF, un contrat d'alarme ou d'intervention, une convention avec l'ANAH :

- la copie des contrats signés.

Si le bien fait l'objet d'un sinistre

Si le bien a subi un sinistre reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- la copie du courrier de la compagnie d'assurance mentionnant l'indemnisation à ce titre.

Attention : la loi ALUR précise expressément que lorsque, ces documents ou certains d'eux "ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai de rétractation ou de réflexion ne pourra courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur". Cette communication étant réalisée selon les modalités de notification prévues audit article.