

VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Vous vendez votre lot de copropriété : appartement et/ou parking :

- **Voir fiche 15A ce que le notaire va vous demander** (informations générales et informations plus spécifiques aux copropriétés)
- **Voir Fiche 15B où trouver les documents concernant la copropriété**

Fiche 15 A

Lors d'une vente immobilière, le propriétaire-vendeur doit fournir au notaire tout un ensemble de documents destinés à l'acquéreur, dont une partie est annexée dès la promesse de vente.

1) **Rappel Général** des papiers nécessaires pour toutes les ventes

Le vendeur a une obligation d'information à l'égard de l'acheteur. Le dossier de vente doit lui permettre de donner les informations indispensables à la transaction. On doit donc y trouver les informations sur le vendeur telles que :

- la copie de la pièce d'identité du ou des vendeur(s),
- les justificatifs sur sa situation familiale : contrat de mariage ou de pacs, jugement de divorce, livret de famille, etc.
- **le titre de propriété** attestant de sa capacité à disposer du bien. Ce document contient également toutes les informations sur la superficie, l'adresse et les spécificités du bien. C'est le document le plus important de la vente, il s'agit d'un acte officiel signé par un notaire qui constate un droit de propriété.

Si vous avez perdu l'acte de propriété de votre logement, vous avez la possibilité de solliciter une copie auprès du notaire ou du service de la publicité foncière et de l'enregistrement dont vous dépendez.

- Le plan de l'appartement (facultatif).
- Le vendeur doit impérativement fournir un **Dossier de diagnostic technique (DDT) propre au bien concerné** (=appartement) qui comprend :
 - Diagnostic de performance énergétique (DPE).
 - Diagnostic plomb (Crep) **de la partie privative**.
 - État spécifiant la présence ou l'absence d'amiante.

- Diagnostic électricité (si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans).

[Plus audit énergétique si le bien immobilier est une « passoire thermique » classée F ou G sur le DPE (depuis le 1^{er} avril 2023).

Global pour un immeuble : État des risques et pollutions : naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon... Risque de mérule, s'il est situé dans une zone géographique identifiée par un arrêté. Diagnostic termites et autres insectes xylophages.]

2) En copropriété, il y a des documents spécifiques à fournir à l'acheteur

Lorsque le bien à vendre fait partie d'une copropriété, le vendeur doit présenter un **document attestant de la surface du logement** (à l'exception des caves, garages, emplacements de stationnement ainsi que tous les lots inférieurs à 8 m²). L'information à l'acheteur prend la forme d'un mesurage appelé **métrage « loi Carrez »**.

La loi Alur de 2014 est venue alourdir les obligations des propriétaires qui vendent un bien en copropriété. Ils doivent fournir un ensemble de documents visant à informer l'acheteur sur l'organisation et la situation financière de la copropriété.

a) Il s'agit :

- du Règlement de copropriété, accompagné de l'état descriptif de division établi par un géomètre. Il permet d'identifier chaque lot issu de la division avec ses quote-parts des **parties communes** de l'immeuble, ainsi que les éventuels actes modificatifs publiés. Ce document fixe les règles de fonctionnement de la copropriété, la répartition des charges, l'usage des **parties privatives**, les règles en matière de travaux...
- des procès-verbaux d'Assemblée générale des trois dernières années. L'acquéreur peut y retrouver toutes les décisions prises notamment sur les travaux discutés ou votés ;
- de la fiche synthétique de la copropriété ; ce document regroupe les données financières et techniques de la copropriété ;
- du carnet d'entretien de l'immeuble ; ce document détaille les travaux effectués dans l'immeuble, les contrats de d'entretien et de maintenance, les contrats d'assurance, etc. ;
- de la notice d'information sur la copropriété relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété ;
- dans certains cas, du diagnostic technique global de l'immeuble, et notamment du Diagnostic de Performance Énergétique DPE (voir en Annexe 3).

b) L'acheteur doit également obtenir du vendeur toutes les informations financières de la copropriété. Il s'agit :

- du montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel acquittées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- de l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- du 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 vendeur au titre de son lot, si la copropriété est dotée d'un fonds de travaux
- des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- **d'un état daté.**

Ces informations sont souvent regroupées dans un document appelé « **pré-état daté** » que le syndic génère avec toutes les informations, mais qui reste facultatif.

L'état daté indique, à la date de sa réalisation, les sommes que vous devez au syndicat des copropriétaires et inversement les sommes qu'il pourrait vous devoir. Ce document permet à l'acheteur d'apprécier les dépenses liées à son lot de copropriété, partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes. Il peut ainsi anticiper les charges qu'il aura à payer une fois l'appartement acheté.

- c) La vente consistant en une transmission de propriété, pour assurer la continuité de l'entretien du bien notamment, il est utile que l'acheteur puisse récupérer certaines informations :
- les factures d'électricité et même les relevés de compteurs (électricité et eau) au moment de la signature définitive ;
 - les factures d'entretien
 - le cas échéant les factures d'achat de meubles, encore sous garantie, et laissés dans le logement.

La taxe foncière ne fait pas partie des documents obligatoires, mais est nécessaire lorsqu'il y a un remboursement au prorata à faire au vendeur. En effet, c'est celui qui est propriétaire au 1er janvier qui en est redevable, mais l'acheteur doit le rembourser au prorata du temps d'occupation dans l'année.

3) Cas Particulier d'un logement loué

Si le logement est loué, quels documents doit-on fournir à l'acheteur ?

Il y a plusieurs cas de figure à prendre en compte

a) **Le logement est vendu occupé.** Cela signifie que l'acheteur « hérite » d'un locataire avec l'achat du bien. Le vendeur doit transmettre à l'acheteur tous les documents qui vont lui permettre de prendre la suite de la gestion locative. Il s'agit :

- de la copie du bail de location
- de la copie de l'état des lieux d'entrée
- le montant des derniers loyers et charges
- le montant du dépôt de garantie.

b) Le logement a fait l'objet d'un congé pour vente. Le vendeur doit fournir une copie du congé pour vente donné au locataire. Si le logement était loué vide, le vendeur doit apporter la preuve qu'il a bien respecté le droit de préemption du locataire.

c) La vente est consécutive à un congé du locataire. Le vendeur doit donner la copie de la lettre de congé du locataire.

Fiche 15B

Où trouver les documents pour la vente de votre lot de copropriété dans la Résidence Aquitaine?

Pré état daté	A demander au Syndic via ESEIS
Fiche synthétique immeuble	Site ESEIS Syndic
PV assemblées générales Aquitaine	Site ESEIS Syndic
Diagnostics immeuble (DTA et autres)	Site ESEIS Syndic
Règlement de copropriété	Site ESEIS Syndic
Performance énergétique immeuble	Site ESEIS Syndic
Carnet d'Entretien	Site ESEIS Syndic
Notice d'Information	Site ESEIS Syndic
PV AG sortie ASL Tête du Pont de Sèvres du 28 février 2020	Site Aquitaine et en annexe 1 de cette fiche
Plans immeuble	Site Aquitaine et en annexe 2 de cette fiche
Diagnostic de Performance Energétique de l'immeuble	Sites Aquitaine, ESEIS du Syndic et en annexe 3 de cette fiche