

L'information de l'acquéreur sur la copropriété

L'information reçue avant l'achat d'un lot de copropriété est de plus en plus complète. Encore faut-il la décrypter. Quelles sont les obligations liées à l'information de l'acquéreur lors de la vente d'un bien immobilier en copropriété ?

La Loi Alur du 24 mars 2014 a renforcé l'information de l'acquéreur d'un lot de copropriété. De nombreux documents doivent être annexés à l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente) ou remis à l'acquéreur : règlement de copropriété, état descriptif de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales, etc. Le vendeur peut demander la liste des pièces à réunir au notaire. A noter que les coûts liés à la délivrance des documents sont à sa charge.

En quoi ces documents sont-ils utiles à l'acquéreur ?

Ces documents constituent une mine d'informations.

Pour les décrypter, il est possible de faire appel au notaire, qui pourra donner toutes les explications nécessaires.

Ainsi, pour valider son budget lors de l'achat d'un lot de copropriété, il est essentiel de connaître le montant exact des charges annuelles correspondant à la quote-part dudit lot, de même que les travaux (ravalement, étanchéité...) prévus ou en cours dans les parties communes. Si des appels de fonds sont prévus pour des travaux importants, le syndic les fera auprès du copropriétaire acquéreur s'ils sont postérieurs à la vente. Cependant, vendeur et acquéreur peuvent se mettre d'accord pour les mettre à la charge du vendeur par une clause dans l'avant-contrat ou dans l'acte de vente. Avant de se lancer, l'acquéreur se fera une idée précise de l'état de la copropriété et des travaux à prévoir grâce au carnet d'entretien et aux procès-verbaux d'assemblée générale. Il doit également s'enquérir de la santé financière de la copropriété,



L'information reçue avant l'achat d'un lot de copropriété est de plus en plus complète. Photo d'illustration. Archives V.P.

qui peut souffrir de la présence de mauvais payeurs.

Enfin, l'ambiance de la copropriété transparaît également des PV d'assemblée générale...

Peut-on avoir de mauvaises surprises ?

Le notaire découvre parfois, par exemple, que l'annexion d'un palier ou de combles par le propriétaire vendeur (ou l'un de ces pré-décédés) n'a pas été offi-

cialisée et n'apparaît pas dans l'état descriptif de division, ou encore qu'un changement de destination (bureaux devenus logement...) n'a pas été soumis au vote de l'assemblée des copropriétaires.

Ce type de désagrément est plus fréquent qu'on ne le pense et peut compliquer considérablement la vente. Dans une telle situation, le notaire sera en première ligne pour résoudre cette situation juridique complexe.

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

AGENDA

Loi de finances 2016 et actualités fiscales.

Conférence des Notaires en partenariat avec les Experts-Comptables. Réservation sur <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>

- Lundi 23 janvier 2017, à la chambre des notaires de l'Isère, Seyssins, 10 rue Jean Moulin, à 18 heures, en partenariat avec les Affiches. Entrée gratuite. Réservation 04 76 84 06 09
- Jeudi 02 février 2017 à la Chambre des Notaires de la Drôme, Alixan, 5 av. de la Gare, Gare Valence TGV, à 18 heures. Entrée gratuite. Réservation 04 75 60 06 11

A consulter : <http://notairecom38-26-05.notaires.fr> - www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr - www.facebook.com/notairecom - www.twitter.com/notairecom