

par M^e Christophe Marchand, notaire

Vente de biens et loi Alur : trois ans après

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué, dite loi Alur, fête ses trois ans de sa promulgation. C'est donc une loi récente, dont certains des dispositifs sont encore en cours de mise en œuvre. Il est à noter qu'elle a déjà fait l'objet d'ajustements.

La loi Alur a eu un certain impact sur les ventes immobilières, même si son champ d'intervention était dans ce domaine assez large :

encadrement des annonces des agences immobilières, réforme du droit de préemption appartenant aux mairies ou communautés de communes, extension du contrôle de l'habitat avec la possibilité de la recherche de mérites ou la lutte contre l'habitat indigne avec les mesures mises en place contre les marchands de sommeil.

L'un des objectifs de la loi était d'améliorer l'information du candidat acquéreur quant à la situation de la copropriété. Il y a lieu de se féliciter de l'efficacité des dispositifs mis en place, même si cela n'a pas été simple et qu'il est parfois difficile pour l'acquéreur de retrouver ce qui s'avère être vraiment utile dans cette masse d'informations.

L'amélioration de l'information des acquéreurs de lots de copropriété

Cette information présente ainsi plusieurs aspects : techniques, juridiques et financiers. Elle présente dorénavant surtout un avantage temporel. Auparavant, il était en effet reproché que l'information du candidat acquéreur

était à la fois incomplète et surtout trop tardive, comme arrivant lors de la signature définitive de la vente.

Pour améliorer la situation, la loi Alur a donc prévu de nouvelles informations dès le stade de l'annonce immobilière ou l'anticipation de la communication des principaux documents relatifs à la copropriété au moment de l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente). C'est dorénavant au plus tard à ce stade, où l'acquéreur engage sa signature, que ce dernier aura reçu les informations relatives à la copropriété. Cela lui permettra en dernier ressort d'exercer son droit de rétractation si la prise de connaissance de ces informations le dissuade d'acheter.

Ainsi, il appartient au vendeur d'un lot de copropriété, en plus des diagnostics techniques (recherche d'amianté, état des installations de gaz et d'électricité...), de transmettre à son acquéreur le règlement de copropriété et ses modificatifs, le carnet d'entretien, la fiche synthétique de la copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales du syndicat des copropriétaires des trois derniers exercices comptables, certaines données comptables, dont le montant réel des charges courantes et des travaux des deux derniers

exercices comptables clos, l'état global des impayés de charges au sein de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs et dans un proche avenir, une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété et le diagnostic technique global de la copropriété : rien que ça !

Les difficultés constatées par les professionnels lors de la mise en œuvre de ces dispositions se sont généralement atténuées grâce aux efforts des syndicats pour transmettre rapidement les documents utiles et aux modifications apportées au dispositif par une ordonnance de 2015 permettant d'alléger dans certaines circonstances le volume des documents à transmettre (vente de garage par exemple), et d'autoriser l'usage de moyens dématérialisés (e-mail ou clé USB) ou en précisant que les informations financières étaient celles soumises à la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

Il subsiste néanmoins une réelle problématique de perception pour l'acquéreur de l'intérêt de ces éléments : où est l'intérêt pour lui par exemple d'avoir la copie d'une modification

du règlement de copropriété lors de la subdivision d'un appartement localisé dans un autre bâtiment ? Le risque demeure que noyé dans un flot important d'information, il ne puisse desceller les informations réellement pertinentes : les explications données par le notaire ou l'agent immobilier lors de la signature de l'avant-contrat sont alors essentielles.

La fluidité du dispositif devrait s'améliorer par la possibilité de plus en plus avérée pour les copropriétaires vendeurs d'être eux-mêmes en possession des informations à transmettre à l'acquéreur sans avoir besoin de les demander à leur syndic. Cela se matérialise par la mise en place d'extranet par de nombreux syndic, permettant aux copropriétaires d'avoir accès à un certain nombre de documents de la copropriété : règlement de copropriété, procès-verbaux, carnet d'entretien, relevés annuels de compte... la dernière pierre à l'édifice viendra de l'accès aux fiches de synthèse de copropriété qui se mettront en place d'ici 2018.

Il est cependant souvent à déplorer une mauvaise appréhension des vendeurs sur la question du coût facturé par les syndicats de la transmission de ces informations. Les vendeurs oublient souvent qu'ils ont eux-mêmes validé ce coût dans le contrat de syndic soumis à l'assemblée générale de la copropriété lors du renouvellement du mandat et que ce coût est la contrepartie d'exigences nouvelles pour le syndic, nécessitant la mise en place de moyens humains ou techniques à cette fin. Sans parler de l'éventuelle responsabilité du syndic au titre des informations qu'il transmet.

Certaines associations de consommateurs ont ainsi dénoncé l'augmentation des tarifs des syndicats à la suite des différentes réformes décidées par la loi Alur. Un rapport d'information parlementaire rendu par la commission étudiant la mise en application de ces dispositions de la loi s'en est fait l'écho tout en se gardant de la confirmer, en l'absence de données fiables à ce sujet.

Il n'en demeure pas moins que la question ne sera pas réglée par le contrat type de syndic également prévu par la loi Alur. Si celui-ci prévoit à l'avenir un plafonnement des honoraires dus au syndic par le vendeur pour l'établissement des documents nécessaires à l'acte définitif de vente (appelés état daté), le gouvernement a déjà précisé que ce contrat n'encadrera pas les honoraires spécifiques des informations transmises par le syndic pour le compromis, dans la mesure où le vendeur est censé pouvoir compiler tous ces documents de lui-même sans nécessairement avoir recours au syndic. Par ailleurs, le contrat type de syndic prévoit une facturation spécifique uniquement pour la transmission de documents sur support papier du carnet d'entretien, des diagnostics techniques et d'une copie certifiée conforme d'un procès-verbal d'assemblée générale.

L'absence de positionnement clair sur cette question doit sans doute embrouiller l'esprit du vendeur, alors qu'il serait préférable qu'il se convainque la transmission de tous ces documents, même si elle peut entraîner un coût, participe à la bonne information de l'acquéreur et par la suite à instaurer un climat plus serein dans la transaction immobilière.

Les prochaines difficultés vont peut-être naître au sujet des fonds de travaux qui doivent se mettre en place dans la plupart des copropriétés d'habitation. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2017, chaque syndicat de copropriétaires doit alimenter annuellement un fonds de travaux à hauteur de 5 % minimum du budget prévisionnel pour prévenir des dépenses futures importantes jusqu'à ce que ce versement puisse être suspendu (quand le fonds sera équivalent à un an de budget !). Dans la mesure où la quote-part de fonds de travaux reste attachée au lot et non au propriétaire, le syndic ne devra pouvoir à son remboursement en cas de vente. Seul un accord direct entre vendeur et acquéreur dans le cadre de la vente pourra prévoir une compensation comme cela est déjà souvent prévu pour les fonds dits de réserve ou de roulement. Il est à espérer que le montant de cet éventuel remboursement puisse être aisément déterminable.

Pratique

- Du 31 mars au 2 avril : salon de l'immobilier, à Alpeexpo, à Grenoble. Préparez votre projet avec les notaires, experts-conseils en projet immobilier. Plusieurs conférences sont organisées : *31 mars, à 11 heures : *Acheter à deux, les précautions à prendre* *1^{er} avril, à 13h45 : *Achat en VEFA : tout ce qu'il faut savoir de la réservation à la livraison* *2 avril, à 10 heures : *Les étapes du compromis de vente* Participez au quiz « Achetez serein ! » et tentez de gagner un lot.

- Vendredi 7 avril : permanences des notaires dans les maisons de territoire de l'Isère, de 11 heures à 15 heures. Plus de détail sur les lieux de permanence sur <http://notairecom38-26-05.notaires.fr>