Loi ALUR : quelles sont les pièces à fournir pour vendre son logement ?

Publié le 19/05/2014

Depuis l'adoption de la loi ALUR, en cas de vente d'un appartement, de nombreux documents supplémentaires doivent être remis à l'acquéreur.

Dès la mise en vente d'un bien immobilier, le vendeur a une obligation d'information envers l'acquéreur : il doit lui fournir certaines pièces afin que celui-ci achète en toute connaissance de cause.

Depuis l'adoption de la **loi ALUR en mars 2014 (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové)**, en cas de vente d'un appartement, de nombreux documents supplémentaires doivent être remis à l'acquéreur avant la signature du compromis (ou promesse de vente).

C'est pourquoi, dès votre projet de vente ou d'achat arrêté, consultez au plus tôt votre notaire qui vous accompagnera dans la constitution de votre dossier.

Quels sont les documents à fournir par le vendeur après la Loi ALUR ?

1. Les documents relatifs au droit de propriété du vendeur :

Son titre de propriété afin de justifier qu'il est bien propriétaire du bien et qu'il peut donc le vendre, et son dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière ;

2. Les documents relatifs à la situation personnelle du vendeur :

Le livret de famille ou extrait d'acte de naissance, la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, l'adresse, etc.

3. Les documents relatifs aux travaux réalisés sur le bien vendu (par exemple la réunion de lots) :

Le vendeur doit justifier avoir obtenu les autorisations administratives et celles de la copropriété (procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires) relatives à ces travaux.

4. Le mesurage du lot vendu (ou certificat «loi Carrez »).

Il sert à informer l'acquéreur de la la superficie du lot de copropriété qu'il achète.

Le vendeur d’un tel lot doit en indiquer la superficie. Pour en savoir plus

5. Le Dossier de Diagnostic Technique (DDT)

Il comporte obligatoirement le diagnostic de performance énergétique, l’état des risques naturels et technologiques et le cas échéant le constat de risque d’exposition au plomb, l’état relatif à l’amiante, l’état parasitaire, l’état des installations de gaz et d’électricité si elles datent de plus de 15 ans et le nouveau diagnostic informant du risque de présence de mérules.

Quelles sont les annexes désormais obligatoires pour toute promesse de vente ou pour tout acte de vente d’un lot en copropriété ?

En plus du DDT et du dossier d’urbanisme, la loi ALUR prévoit désormais d’autres annexes obligatoires :

1. Les documents relatifs à l’organisation de l’immeuble :

Le règlement de copropriété et l’état descriptif de division ainsi que tous les actes modificatifs publiés même s’ils ne concernent pas directement les lots vendus et les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

2. Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente ; les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l’acquéreur; l’état global des impayés de charges au sein du syndicat ; lorsque le syndicat dispose d’un fonds de travaux, la quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.

3. Le carnet d’entretien de l’immeuble.

4. Le diagnostic de la mise en copropriété des immeubles de plus de 15 ans (il sera progressivement par le diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux).

N'hésitez pas à consulter votre notaire à ce sujet.

A NOTER : 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 (CCH), le délai de rétractation ou de réflexion ne pourra courir qu’à compter du lendemain de la communication de ces documents à l’acquéreur".