

IMMOBILIER

Le rôle du Notaire dans la vente d'un bien en copropriété



Le statut de la copropriété est régi par la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 et le décret numéro 67-223 du 17 mars 1967.

Un bien en copropriété se compose de parties privatives et de parties communes. Chaque copropriétaire détient une ou des parties privatives appelées « lots » (appartement, parking, cave,...) et une quote-part de parties communes (exprimée en tantièmes).

L'ensemble des copropriétaires constitue le syndicat qui se réunit au moins une fois par an en assemblée générale pour procéder au vote des questions qui lui sont soumises.

L'exécution des décisions votées en assemblée est confiée à un ou plusieurs syndics qui peuvent être professionnels ou bénévoles.

Parce qu'elle présente des particularités, la vente d'un bien immobilier en copropriété requiert la vigilance du Notaire tout au long du dossier.

① EN AMONT DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Le Notaire doit réunir des informations sur la copropriété afin de s'assurer qu'il n'existe aucun obstacle juridique avant de procéder à la signature de l'acte de vente.

- **Les points sensibles**

Dans le cadre de la vente d'un lot de copropriété, le Notaire doit s'assurer que l'utilisation du lot est conforme à la destination de l'immeuble dont il dépend. Par exemple, un copropriétaire ne peut pas exercer une activité commerciale ou libérale dans un immeuble à usage exclusif d'habitation.

En outre, le Notaire doit vérifier que la consistance du lot vendu et les tantièmes qui lui sont affectés n'aient pas été modifiés depuis leur acquisition par le vendeur. Les tantièmes déterminent le nombre de voix en assemblée générale et la quote-part dans les charges générales.

Il doit également veiller à apurer le compte ouvert au nom du vendeur auprès du syndic. En effet, sauf s'il est propriétaire d'autres lots dans la copropriété, le vendeur perd la qualité de copropriétaire du fait de la vente de ses lots.

- **Les aspects pratiques**

Ces démarches contribuent à assurer la sécurité juridique de la transaction.

Le Notaire se rapproche du syndic afin de l'informer de la vente du ou des lots de copropriété et lui demander plusieurs documents :

- une copie du règlement de copropriété contenant notamment un état descriptif de division et ses éventuels modificatifs qui concernent le ou les lots vendus. Le Notaire se base sur ces documents pour vérifier :

- ⇒ La conformité entre l'utilisation des biens vendus et la destination de l'immeuble. Le règlement de copropriété ne peut restreindre l'usage des parties privatives que si cela est justifié par la destination de l'immeuble.

- ⇒ La corrélation entre la mention de la consistance des lots et des tantièmes attachés prévue dans le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et ses éventuels modificatifs avec celle du titre de propriété du vendeur.

La consistance d'un lot consiste à décrire le bien et notamment à énumérer les pièces qui le composent.

En cas de discordance entre la consistance d'un lot telle qu'elle est indiquée dans le règlement de copropriété et telle qu'elle figure dans le titre de propriété, le Notaire doit vérifier si les travaux réalisés par le vendeur ou un précédent propriétaire, ont donné lieu à l'obtention d'une autorisation de l'assemblée générale et exiger la production du modificatif du règlement de copropriété.

En cas de modification des tantièmes attachés au lot vendu, le Notaire doit vérifier que le changement résulte bien d'une décision votée en assemblée (en général à l'unanimité). Pour cela il consulte le procès-verbal de ladite assemblée ainsi que le modificatif du règlement de copropriété.

- un état daté aussi appelé « questionnaire syndic ». Ce document comprend plusieurs parties :

⇒ La première partie récapitule les sommes dues par le vendeur au syndicat au titre :

- * des provisions exigibles du budget prévisionnel,
- * des provisions exigibles sur dépenses hors budget prévisionnel,
- * des charges impayées sur les exercices antérieurs,
- * de la part des dépenses d'amélioration que le copropriétaire a refusé de voter et pour lesquelles il bénéficie d'un paiement fractionné,
- * des avances exigibles.

⇒ La deuxième partie précise, sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dues au vendeur par le syndicat au titre :

- * des avances remboursables au copropriétaire (fonds destinés par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée à constituer des réserves ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires),
- * des provisions du budget prévisionnel non encore échues mais appelées par anticipation à titre de sanction auprès d'un copropriétaire défaillant.

⇒ La troisième partie contient les sommes dues par l'acquéreur au titre de la reconstitution des avances et des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel et des dépenses hors budget prévisionnel.

Elle doit être accompagnée d'une annexe précisant, pour les deux exercices précédents, la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Cette annexe mentionne également toutes les informations relatives au fonctionnement de la copropriété telles que la police de l'assurance incendie, l'état des procédures en cours et l'état sanitaire et administratif de l'immeuble.

L'établissement de l'état daté donne lieu à une rémunération spécifique prévue dans le contrat de syndic. Elle est supportée par le vendeur. Elle est généralement versée au syndic professionnel par le Notaire qui la prélève sur le prix de vente.

- une copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales. Bien qu'il ne s'agisse pas d'une obligation légale, l'étude de ces documents par le Notaire va lui permettre de savoir :

⇒ Si des travaux ont été votés mais n'ont pas encore été appelés auprès des copropriétaires.

⇒ Si le vote de travaux a été reporté.

⇒ Si des procédures judiciaires sont en cours.

- une copie du carnet d'entretien établi et tenu à jour par le syndic afin que l'acquéreur puisse en prendre connaissance. Ce document comprend notamment :

⇒ L'adresse de l'immeuble,

⇒ L'identité du syndic en exercice,

⇒ Les références des contrats d'assurance et la date d'échéance de ces contrats,

⇒ L'année de réalisation des travaux importants et l'identité des entreprises qui sont intervenues,

⇒ La référence des contrats d'assurance dommages ouvrages.

⇒ Les contrats d'entretien des équipements communs.

- une copie du dossier de diagnostic technique établi lors de la mise en copropriété des immeubles construits depuis plus de 15 ans. Il porte constat de :

⇒ L'état apparent de l'immeuble,

⇒ La solidité du clos et du couvert,

⇒ L'état des conduites, des canalisations et des équipements communs.

- une copie des diagnostics réalisés dans les parties communes, à savoir :

⇒ Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante : dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, le syndic doit faire procéder à une recherche sur la présence éventuelle d'amiante concernant les flocages, les calorifugeages et les faux plafonds. La validité de cet état n'est pas limitée dans le temps lorsque l'état mentionne l'absence d'amiante.

⇒ Constat des risques d'exposition au plomb : dans les immeubles collectifs à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949, le syndic doit faire établir une recherche de plomb. Ce constat est valable un an. Sa durée de validité n'est pas limitée s'il n'y a pas de traces de plomb ou si les concentrations sont très faibles (< 1 mg/cm²).

⇒ Etat relatif à la présence de termites : dans les immeubles bâtis situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral, le syndic doit faire intervenir une entreprise afin de détecter l'éventuelle présence de termites ou d'autres insectes xylophages. Cet état est valable six mois.

Concernant les parties privatives, le vendeur doit fournir au Notaire dès avant la signature de l'avant-contrat :

- le certificat de mesurage « loi CARREZ » pour chaque lot principal objet de la vente. En vertu de la loi CARREZ du 18 décembre 1996, la mention de la superficie du lot privatif doit obligatoirement être indiquée dans l'acte authentique de vente. A défaut, la nullité de l'acte pourra être invoquée par l'acquéreur (règle d'ordre public).

Attention, cette obligation ne s'applique pas aux caves, garages, emplacements de stationnement et aux lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

Bien que l'intervention d'un professionnel ne soit pas obligatoire, le calcul de la superficie d'un lot privatif doit respecter certaines règles. Les frais sont à la charge du vendeur.

- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante lorsque le ou les lots vendus dépendent d'un immeuble collectif dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. La validité de cet état n'est pas limitée dans le temps lorsque l'état mentionne l'absence d'amiante.

- le constat des risques d'exposition au plomb lorsque le ou les lots vendus dépendent d'un immeuble collectif à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949. Ce constat est valable un an. Sa

durée de validité n'est pas limitée s'il n'y a pas de traces de plomb ou si les concentrations sont très faibles (< 1 mg/cm²).

- l'état relatif à la présence de termites lorsque le ou les lots vendus dépendent d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral. Cet état est valable six mois.

- l'état des risques naturels et technologiques lorsque le ou les lots vendus dépendent d'un immeuble situé dans une zone concernée. Cet état est valable six mois.

- le diagnostic de performance énergétique lorsque le ou les lots sont clos et couverts et affectés à l'habitation. Cet état est valable dix ans.

- l'état de l'installation intérieure de gaz lorsque le ou les lots vendus sont à usage d'habitation et comportent une installation intérieure de gaz de plus de quinze ans. Cet état est valable trois ans. En cas d'installation modifiée ou complétée, le certificat de conformité de moins de trois ans tient lieu d'état.

- l'état de l'installation intérieure d'électricité lorsque le ou les lots vendus sont à usage d'habitation et comportent une installation intérieure électrique de plus de quinze ans. Cet état est valable trois ans.

Particularité : lors de la vente isolée d'un lot à usage exclusif de stationnement, les copropriétaires disposent d'un droit de priorité s'il a été institué dans le règlement de copropriété.

Ce droit ne peut être instauré qu'au sein d'immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un autre document d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement

Le Notaire doit envoyer un courrier recommandé avec avis de réception indiquant l'intention de vendre avec le prix et les conditions de vente au syndic qui le transmet, aux frais du vendeur, à chaque copropriétaire également par lettre recommandée avec avis de réception. Cette lettre vaut offre de vente pendant 2 mois à compter du lendemain du jour de la présentation du courrier au domicile du destinataire.

② AU MOMENT DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Le Notaire doit informer les deux parties sur les règles applicables en matière en copropriété afin qu'elles contractent chacune en toute connaissance de cause.

- Les points sensibles

Pour la bonne information des parties, le Notaire doit indiquer au vendeur les sommes dont il est redevable à l'égard du syndicat.

De même, il rappelle à l'acquéreur les droits et les obligations de tout copropriétaire et l'informe notamment sur les dernières résolutions votées par l'assemblée générale et sur l'état des procédures en cours.

- **Les aspects pratiques**

Le Notaire donne lecture de l'acte de vente. Il énonce oralement les règles légales du statut de la copropriété.

S'agissant de la répartition des charges, l'article 6-1 du décret de 1967 prévoit que :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur,

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité,

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

En revanche, le vendeur et l'acquéreur peuvent en convenir autrement dans l'acte de vente mais leur accord n'est pas opposable au syndicat.

Par exemple, ils peuvent prévoir dans l'acte de vente que le montant des travaux exigibles entre la promesse de vente et la vente sont à la charge de l'acquéreur à condition que le vendeur lui ait transmis la convocation à l'assemblée générale, l'ordre du jour et les pouvoirs dûment remplis et signés.

Malgré cet accord entre les parties, le syndic va considérer que les travaux sont à la charge du vendeur car les provisions ont été appelées avant la signature de la vente. Dans ce cas, elles seront généralement payées par prélèvement sur le prix de vente et l'acquéreur les remboursera au vendeur lors de la signature.

En outre, l'état daté du syndic et les diagnostics « parties communes » sont en principe annexés audit acte de vente afin qu'il puisse en être délivré une ou plusieurs copies.

Enfin, le Notaire remet à l'acquéreur :

- une copie du règlement de copropriété contenant état descriptif de division et de ses éventuels modificatifs,
- une copie du carnet d'entretien, du diagnostic technique et des trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale si elles sont en sa possession.

③ EN AVAL DE LA SIGNATURE DE L'ACTE DE VENTE

Le Notaire doit notifier au syndic le changement de copropriétaire pour le ou les lots vendus.

- **Le point sensible**

La vente a opéré le transfert de propriété du ou des lots du vendeur à l'acquéreur. Le vendeur n'étant plus propriétaire, le syndic doit en être informé et procéder à la mise à jour de ses fichiers. De la sorte, les prochains appels de charges et les futurs courriers lui seront adressés.

Les aspects pratiques

Le vendeur doit fournir au Notaire un certificat du syndic de moins d'un mois attestant qu'il est à jour de ses paiements vis-à-vis du syndicat.

A défaut ou si le vendeur n'est pas à jour de ses paiements, le Notaire doit adresser au syndic de copropriété :

- un avis de mutation par lettre recommandée avec avis de réception dans les quinze jours de la signature de l'acte authentique. Ainsi informé de la vente, le syndic peut faire opposition au versement du montant du prix de vente à hauteur des sommes restant dues au syndicat par le vendeur.

- le cas échéant, un chèque du montant des sommes dues par le vendeur au syndicat qui sont exigibles à la date de l'acte.

Par ailleurs, le Notaire doit transmettre au syndic une notification du transfert de propriété par lettre recommandée avec avis de réception dès la signature de l'acte authentique.

Ce document permet au syndic de prendre connaissance de l'identité de l'acquéreur qui est désormais tenu des obligations résultant de sa qualité de copropriétaire et de mettre à jour la liste des copropriétaires.

Plusieurs cas particuliers peuvent se présenter :

⇒ La pleine propriété du bien est acquise par une personne physique ou morale : la notification doit indiquer son nom, ses prénoms et son domicile.

⇒ Le bien est acquis par plusieurs personnes en indivision ou en démembrement de propriété (usufruit / nue-propriété) : la notification doit être adressée au mandataire désigné d'un commun accord par les intéressés. Si ces derniers ne parviennent pas à se mettre d'accord, l'un d'eux ou le syndic peut, par voie de requête, demander la désignation d'un mandataire au président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble en copropriété. Cette règle s'applique également lorsqu'un lot est grevé d'un droit d'usage et d'habitation.

BON A SAVOIR :

La **loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** a été adoptée définitivement par l'Assemblée nationale le 18 février 2014 et par le Sénat le 20 février 2014. Un recours devant le Conseil constitutionnel a été déposé le 24 février 2014. Sa publication doit intervenir très prochainement. Elle comporte des dispositions concernant le statut de la copropriété.

> Surélévation de bâtiments :

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficieront d'un **droit de priorité** à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés.

Préalablement à la conclusion de toute vente d'un de ces lots, le syndic devra notifier à chaque propriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre. Cette notification mentionnera le prix et les conditions de la vente et vaudra offre de vente pendant une durée de deux mois.

Il appartiendra donc au notaire de vérifier, en cas de cession de ce type de lots, que la notification a bien été faite, aux copropriétaires concernés, par le syndic.

> Obligation d'immatriculation des immeubles en copropriété :

La loi instaure la création d'un **Registre National des Copropriétés** et l'obligation de s'immatriculer à ce registre pour les syndicats de copropriété à destination partielle ou totale d'habitation.

Les syndicats sont chargés des démarches d'immatriculation des copropriétés existantes.

Il a été confié au Notaire l'obligation :

- d'effectuer les démarches d'immatriculation pour les immeubles neufs et les immeubles mis en copropriété lorsqu'ils publient au fichier immobilier le règlement de copropriété et l'état descriptif de division,
- et de mentionner dans tout acte de vente le numéro d'immatriculation de la copropriété sur le registre.

> Informations concernant la situation de l'acquéreur :

- **Situation financière :**

Préalablement à la vente d'un lot, le cas échéant après purge du droit de préemption urbain, le Notaire devra notifier au syndic le nom du candidat acquéreur (ou le nom des dirigeants sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ou le nom de leur conjoint ou de leur partenaire de PACS).

Le syndic délivrera alors au Notaire un certificat ayant moins d'un mois de date attestant :

- soit que l'acquéreur n'est pas copropriétaire dans l'immeuble concerné par la mutation,
- soit, s'il est copropriétaire, qu'il n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges, le notaire notifiera aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où il existe un avant-contrat, l'acquéreur disposera d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de sa dette vis-à-vis du syndicat.

Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat sera réputé nul et non avenu aux torts de l'acquéreur.

- **Situation pénale :**

Une peine sera créée pour empêcher les personnes condamnées pour hébergement contraire à la dignité humaine de pouvoir acquérir des biens immobiliers pour les mettre en location : **l'interdiction d'acheter pour une durée de 5 ans** au plus, soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous formes de parts immobilières, un bien à usage d'habitation, à **d'autres fins que son occupation à titre personnel.**

Pour l'application de cette peine d'interdiction d'acheter, il est prévu que le notaire chargé d'établir l'acte de vente d'un logement vérifie si l'acquéreur a fait l'objet d'une de ces condamnations en interrogeant le casier judiciaire national par l'intermédiaire de l'ADSN.

> Informations des acquéreurs de lot(s) de copropriété :

Jusqu'à maintenant, les futurs copropriétaires ne recevaient d'informations que sur le ou les lots qu'ils étaient sur le point d'acquérir (par l'intermédiaire de l'état daté délivré par les syndicats en cas de mutation).

La loi impose désormais une information sur le syndicat des copropriétaires. Le vendeur devra communiquer au futur acquéreur une liste de documents lui permettant d'avoir une parfaite connaissance de l'état de la situation financière de la copropriété dans laquelle il achète.

Elle détermine des annexes désormais obligatoires à toute promesse de vente ou à tout acte de vente d'un lot :

- Des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- la fiche synthétique de la copropriété regroupant comme nous l'avons vu toutes les données financières et techniques essentielles relatives à l'immeuble bâti ;
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant s'ils ont été publiés. (TOUS les modificatifs sans différenciation et même s'ils ne concernent pas directement les lots vendus) ;
- les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années.

- Des 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.

- Du carnet d'entretien de l'immeuble

- D'une attestation de superficie de la partie privative de l'article 46

Sur ce point il est à noter que la loi a modifié l'article 46 : concernant l'obligation de mentionner la surface de la partie privative du lot. La loi rajoute « *ainsi que sa surface habitable* ».

- D'une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. (Un arrêté du ministre chargé du logement déterminera le contenu de cette notice)

- Le cas échéant, d'un diagnostic technique global et le plan pluriannuel de travaux.

En pratique, afin de pouvoir satisfaire ces nouvelles obligations le Notaire devra :

- lever un état hypothécaire pour connaître les références de tous les modifications au règlement de copropriété,

- sans doute demander des renseignements d'urbanisme, d'hygiène et d'insalubrité,

- obtenir tous les documents visés par la loi et notamment les informations sur la situation du vendeur à l'égard du syndicat – autrement dit obtenir un état daté avant la promesse.

A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur pourra reconnaître que le Notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division. La possibilité de remise ne concernerait que ces trois documents seulement.

Lorsque ces documents ou certains d'eux ne sont pas annexés à l'acte notifié, 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.

Dès la publication de la loi, le Notaire devra donc annexer toutes ces pièces à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte de vente d'un lot d'immeuble à usage partiel ou total d'habitation.

Les nouvelles mesures ne seront toutefois pas applicables aux avant-contrats signés avant l'entrée en vigueur de la loi, et dont le délai de rétractation a été régulièrement purgé sous l'empire de la loi en vigueur à cette date.

> En aval de la signature de la vente de lot(s) de copropriété :

En suite d'une vente, le Notaire libèrera les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic d'une opposition régulière, il versera les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par le vendeur.