

Les obligations du vendeur en matière d'information à délivrer au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente

Afin de renforcer l'information de l'acquéreur d'un bien immobilier la loi ALUR du 24 novembre 2014 a prévu de communiquer des documents relatifs à la santé financière de la copropriété et de celle du vendeur, et ce dès la signature de la promesse de vente.

Cette disposition a été complétée par l'ordonnance n°2015-675 du 27 août 2015, simplifiant les modalités d'information qui ont été reproduites dans les articles L 721-2 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

A travers ce dossier, nous allons indiquer les documents et données à fournir et surtout préciser à qui revient la charge de leur production.

I. Les informations et documents à délivrer au plus tard lors de la signature de la promesse de vente du bien

L'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation prévoit deux types de documents à fournir à l'acquéreur d'un lot.

Ces derniers doivent être délivrés au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente.

Tout d'abord nous retrouvons les documents propres à la copropriété. Il s'agit :

- La fiche synthétique de la copropriété ;
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté toujours en attente de publication doit en déterminer le contenu.
- Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.

Par ailleurs, doivent être aussi fournies des informations financières qui concernent aussi bien la copropriété que le copropriétaire vendeur.

Il s'agit en l'occurrence :

- du montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente (voir notice) ;
- des sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- de l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le 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 copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Point important : Les informations à fournir sont celles soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Autrement dit, il ne s'agit pas des données comptables au jour de la vente ou de la promesse, mais bien celles présentées lors de la dernière assemblée générale ayant approuvé les comptes, ce qui implique la présentation de données qui peuvent remonter à plusieurs mois, voire presque à un an.

Dans le cas où le copropriétaire vend un lot annexe tel qu'un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier, il n'est pas tenu de fournir les informations indiquées précédemment.

Ce même article précise que : « [...] La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main. [...] »

L'article L 721-3 du même code précise qu'à défaut de présentation des documents et informations cités précédemment, le délai de rétractation ne commence pas à décompter jusqu'à la mise à disposition de l'ensemble des documents et données comptables.

II. Les documents qui doivent être remis par le copropriétaire vendeur ou l'agence immobilière chargée de la vente du bien

A la différence de l'état daté, prévu à l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, les documents et informations à fournir au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente ne doivent pas être forcément remis par le syndic.

En effet, ni la loi ALUR, ni l'ordonnance du 27 août 2015 ne mentionnent l'intervention du syndic que ce soit pour délivrer ces documents ou pour assister le copropriétaire vendeur.

C'est d'ailleurs pour cela que le contrat type de syndic, défini par le décret du 26 mars 2015, ne prévoit nullement de facturation spécifique à l'égard du copropriétaire vendeur pour la réalisation de cette tâche.

Par conséquent, il en revient au copropriétaire vendeur ou à l'agence immobilière mandatée pour se charger de la vente du bien de fournir au notaire de l'acquéreur les informations et données comptables.

Ceci étant, pour obtenir les informations, par facilité ou par connivence, les notaires interrogent directement le syndic de copropriété, entraînant de la part de ce dernier une facturation illégale à destination du copropriétaire vendeur.

D'ailleurs, pour embrouiller les pistes, les syndics ont volontairement baptisé cette intervention le « pré-état daté ».

Face aux nombreux abus des syndics, et même de certains notaires, les pouvoirs publics ont rappelé que le « pré-état daté » n'avait pas d'existence légale et que le syndic n'avait aucun monopole sur la fourniture de ce document.

Par conséquent, le notaire de l'acquéreur est dans l'impossibilité d'imposer au copropriétaire vendeur de passer par le syndic de l'immeuble et ce dernier n'est pas en mesure de lui réclamer des honoraires pour la réalisation de cette tâche.

Comme indiqué au point précédent, les informations comptables concernent la situation du copropriétaire vendeur et sont indiquées dans la convocation de l'assemblée générale annuelle précédente approuvant les comptes, notamment dans les annexes 1 et 2.

La difficulté majeure concerne la production des documents de la copropriété sachant que le syndic peut facturer au copropriétaire vendeur la production des documents demandés.

Le coût de ces documents figure au point 9.3 du contrat type. Ceci étant, certains syndics mettent ces documents à disposition dans l'extranet de la copropriété.

En leur absence et sachant les prix exorbitants proposés par les syndics pour délivrer ces documents (plus de 80 euros l'unité), le copropriétaire vendeur peut demander au conseil syndical de les lui fournir.

Et pour cause, conformément à ses prérogatives prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut les obtenir gratuitement.

III. Un modèle type de questionnaire

Bien souvent, les copropriétaires vendeurs se heurtent à la difficulté de ne pas disposer d'un document type pour pouvoir produire les informations précisées à l'article L 721-2 du CCH.

Pour cela, nous vous mettons à disposition un questionnaire type validé par le Conseil Supérieur du Notariat, disponible à partir du lien suivant :

https://arc-copro.fr/system/files/pre-etat-alur_questionnaire_avant_contrat.pdf

Précisons que ce document est un support de travail, sachant qu'à aucun moment ni la loi, ni l'ordonnance n'imposent la production de documents mais uniquement la fourniture d'informations.