

✳ Immobilier : 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.*

INFOS

A lire dans **Conseils des notaires** en juillet

Modes de garde, droits des beaux parents, congé parental... *Conseils des notaires* consacre son dossier d'été aux parents d'aujourd'hui. Un numéro hors-série consacré au couple et à son patrimoine est également disponible chez les marchands de journaux. **Conseils des notaires est à découvrir sur le site www.notaires.fr**



Comptes inactifs, contrats d'assurance vie en déshérence

La Cour des comptes estime que près de 1,2 milliard d'euros dorment sur des comptes bancaires inactifs et que les contrats d'assurance-vie non réclamés représentent 2,7 milliards d'euros. Pour y remédier, la loi du 13 juin 2014 rend plus efficace la recherche des bénéficiaires et des ayants-droits en renforçant les obligations des banques et des compagnies d'assurances. De plus, les notaires mandatés pourront avoir communication des informations contenues dans les fichiers nationaux Ficoba (comptes bancaires et assimilés) et Ficovie (assurance vie). Au terme d'un certain délai, les sommes non réclamées seront transférées à la Caisse des dépôts. Ces dispositions entreront en vigueur le 1^{er} janvier 2016.

Quelles sont les nouvelles 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 désormais être annexés à l'avant-contrat (compromis ou promesse de vente) ou remis à l'acquéreur : règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales, etc. D'autres documents (fiche synthétique, attestation de superficie du lot...) viendront s'y ajouter, mais leur contenu n'a pas encore été défini par les textes. 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, qui peut souffrir de la présence de mauvais payeurs. Enfin, l'ambiance de la copropriété transparaît également des PV d'assemblée générale...



Le délai de rétractation de sept jours court à partir de la remise de l'ensemble des documents. Il faut le mettre à profit pour effectuer toutes ces vérifications.

Peut-on avoir de mauvaises surprises ?

Le notaire découvre parfois, par exemple, que l'annexion d'un pallier ou de combles par le propriétaire vendeur (ou l'un de ces prédécesseurs) n'a pas été officialisée 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.

Spécialiste du droit de l'immobilier votre notaire est à votre écoute pour vous renseigner et vous aider sur ce sujet. Si vous n'avez pas de notaire, consultez www.notaires.fr pour trouver les coordonnées de celui qui est le plus proche de chez vous.