

Immeuble relevant du statut de la copropriété
Information des acquéreurs

Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation, publiée au JO du 28 août 2015

L'objectif de l'ordonnance est double :

- simplifier la forme de la remise des documents et informations à l'acquéreur ;
- et sécuriser les informations transmises, tout en permettant leur allègement.

Situation ancienne	Situation nouvelle
Article L721-2 du code de la construction et de l'habitation	
<p>Modifié par LOI n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 15</p> <p>En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, sont annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L. 271-4, les documents suivants :</p> <p>1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :</p> <p>a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;</p> <p>b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;</p> <p>c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;</p>	<p>Modifié par l'ordonnance n°2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs</p> <p>I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.</p> <p>II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :</p> <p>1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :</p> <p>a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (1) ;</p> <p>b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;</p> <p>c) 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 ;</p>

<p>2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :</p> <p>a) Le 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 ;</p> <p>b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;</p> <p>c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;</p> <p>d) 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.</p> <p>Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;</p> <p>3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;</p> <p>4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot, prévue à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;</p>	<p>2° Les informations financières suivantes :</p> <p>a) Le 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 ;</p> <p>b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;</p> <p>c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;</p> <p>d) 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.</p> <p>Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées.</p> <p>Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.</p> <p>Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.</p> <p>3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;</p> <p>4° 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 détermine le contenu de cette notice ;</p>
--	---

5° 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 détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à [l'article L. 731-1](#) et le plan pluriannuel de travaux prévu à [l'article L. 731-2](#).

A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges.

NOTA :

(1) Conformément à l'article 54 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le a du 1° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable à compter du :

1° 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ;

2° 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots ;

3° 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1 ;

Par exception, les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

Les documents mentionnés au c du 1°, au 3°, au 4° et au 5° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.

Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.

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.

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 5° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

IV. - En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à 5° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des dix-huitième et dix-neuvième alinéas du II sont applicables au présent IV.

NOTA :

Le 5° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la présente ordonnance entre en vigueur le 1er janvier 2017.

Observations

Les documents et informations remis à l'acquéreur sont simplifiés.

Lorsqu'une promesse de vente est établie, la remise a lieu au plus tard à la date de sa signature.

1. Les documents et informations remis à l'acquéreur

Le texte précise concernant les documents remis à l'acquéreur :

- **pour les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années**, le vendeur est exempté de leur remise s'il n'a pu les obtenir auprès du syndic ;
- **pour les informations financières** : ne sont plus communiquées les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires.

Exception :

Lorsqu'un syndicat comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, qui n'est pas tenu à une comptabilité en partie double, **le vendeur n'est pas tenu de remettre à l'acquéreur les informations relatives :**

- aux sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ;
- et à l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

Les éléments financiers (montant des charges payées par le copropriétaire vendeur et état global des impayés de charges de la copropriété).pris en considération sont **arrêtés à la date de la clôture des comptes de l'exercice comptable et correspondent à ceux qui sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle précédant la vente.**

Le contenu des informations financières est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Une adaptation ciblée du champ d'application de cette obligation d'information est également prévue **lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire d'un lot de la copropriété**, qu'il est donc déjà en possession des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, du carnet d'entretien de l'immeuble, de la notice d'information et des conclusions du diagnostic technique global.

Les documents exigibles en cas de vente de lots secondaires sont allégés pour cibler les plus pertinents.

L'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative du lot mis en vente est supprimée, l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 imposant déjà la mention de cette superficie dans toute promesse de vente.

2. La remise des documents à l'acquéreur

Sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur, la remise des informations sur support papier n'est plus la seule modalité autorisée : le texte prévoit la possibilité de remise **par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé** dans le respect des principes permettant de s'assurer de l'identité de la personne à qui les informations sont remises et de la date de cette remise.

La remise des informations exigibles doit être attestée par l'acquéreur par écrit dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main en cas de promesse de vente établie sous seing privé.

Lorsque l'acte authentique n'est pas précédé d'une promesse de vente, certains documents et informations sont joints au projet d'acte de vente notifié ou remis à l'acquéreur.

4. Les ventes publiques :

Les nouvelles dispositions sont étendues aux ventes publiques.

Article L721-3 du code de la construction et de l'habitation

Lorsque les documents mentionnés aux 1°, 2° et 4° de [l'article L. 721-2](#) ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à [l'article L. 271-1](#), le délai de rétractation ou de réflexion, prévu à ce même article, ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur. Cette communication est réalisée selon les modalités de notification de l'acte prévues audit article L. 271-1.

Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 721-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L. 721-2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L. 721-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

La communication mentionnée aux premier et deuxième alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L. 271-1.

Observations

Le texte modifie les dispositions de l'article L721-3 du code de la construction et de l'habitation afin de les adapter :

- au délai de rétractation applicable à la promesse de vente ;
- et au délai de réflexion applicable au projet d'acte authentique non précédé d'une promesse.

Dans ces deux hypothèses, le délai de rétractation et le délai de réflexion ne courent qu'à compter du lendemain de la communication des documents et informations à l'acquéreur.