

LOI ALUR – Article 54

Promesse de vente de lot de copropriété – Entrée en vigueur

L'article 54 III de la loi ALUR qui entre en vigueur aujourd'hui introduit un titre II nouveau dans le livre VII du code de la construction et de l'habitation.

Ce titre II comporte un chapitre unique intitulé « dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété ».

Dans ce chapitre, un article L721-2 du CCH dispose qu'un certain nombre de documents sont annexés obligatoirement à la promesse de vente ou à défaut de promesse, à l'acte authentique ou pour certains, remis à l'acquéreur s'ils ne sont pas annexés.

Rien dans l'article 54 de la loi ne prévoit de reporter l'application de ce chapitre unique. Toutefois, la production des documents suivants est différée :

- La fiche synthétique prévue par l'article 8-2 de la loi de 1965
- L'attestation sur la superficie de la partie privative
- La notice d'information

La sanction figure à l'article L 721-3 du CCH qui dispose que : « 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. »

En conséquence, dès aujourd'hui, pour pouvoir purger valablement le délai de rétractation à la suite d'une promesse de vente, ou le délai de réflexion préalablement à une acte authentique de vente qui n'aura pas été précédé d'une promesse, l'acquéreur doit trouver annexé à la promesse ou au projet d'acte qui lui est adressé :

- 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, si le copropriétaire vendeur en dispose ;
- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur, savoir :
 - 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 ;

- 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 ;
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- 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.

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 (c'est-à-dire qui comporte moins de dix lots principaux), 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 ;

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.

À retenir

Sont concernées toutes les promesses unilatérales ou synallagmatiques (compromis) portant sur la vente d'un lot de copropriété (immeubles déjà soumis au statut de la copropriété).

Période transitoire

1) Promesses de vente conclues avant le 27 mars 2014 et dont la notification ou la remise a déjà été effectuée :

Application de la loi ancienne, pas de nouvelle purge et pas de nouvelle transmission de document.

2) Promesse de vente conclue avant le 27 mars 2014 et dont la notification ou la remise n'a pas encore été effectuée à ce jour :

La prudence nous conduit à conseiller une purge conforme aux nouvelles dispositions.

3) Promesse conclue à compter de ce jour : application des nouvelles dispositions impératives.