



Novembre 2015

L'INFO LOGEMENT DU MOIS

Vente d'un lot en copropriété : simplification des modalités d'information des acquéreurs

L'information de l'acquéreur est renforcée et simplifiée afin qu'il puisse s'engager en connaissance de cause et **assumer ses futures obligations de copropriétaire**. Trois points nouveaux sont à retenir :

- **la remise des documents** (pour connaître la liste des documents, veuillez nous consulter) :

Désormais, il s'agit d'une remise qui doit intervenir au plus tard à la date de signature de la promesse de vente. Le support papier n'est plus la seule modalité autorisée, sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur. Ainsi, la remise peut être effectuée par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé. Ce procédé doit permettre d'identifier le destinataire des informations et sa date de remise.

L'acquéreur doit attester de la remise par écrit dans un document signé et daté.

L'obligation d'annexer les documents demeure uniquement lorsque la vente est régularisée directement par acte authentique ;

- **le procès-verbal d'assemblée générale (PV d'AG) :**

Seule l'impossibilité du vendeur d'obtenir du syndic communication des PV, permet de l'exonérer de son obligation de communiquer les PV d'AG des 3 dernières années ;

- **le contenu des informations à fournir :**

Il est allégé à plusieurs niveaux. D'une part, l'attestation de superficie Carrez de la partie privative, n'a plus à être transmise au motif que l'information figure déjà dans l'acte de vente. D'autre part, certaines informations financières, à jour de la dernière AG chargée d'approuver les comptes, doivent être communiquées à l'acquéreur. Le contenu précis des informations financières reste à définir par arrêté, mais cette transmission ne concernera pas l'acquéreur déjà copropriétaire, ou la vente d'un lot secondaire.

A noter :

Les règles de mise en œuvre du **délai de rétractation** (10 jours au lieu de 7, depuis la loi MACRON) et du **délai de réflexion** ont été modifiées, pour les adapter aux nouvelles modalités de remise des documents :

-en cas de promesse de vente, si tous les documents n'ont pas été remis avant la signature de la promesse de vente, alors le délai de rétractation ne court qu'à compter du lendemain de la communication des documents et informations à l'acquéreur ;

-en cas d'acte de vente (non précédé d'une promesse), si tous les documents nécessaires n'ont pas été joints au projet d'acte de vente, le délai de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication des documents et informations à l'acquéreur.

Les documents et informations qui n'ont pas été remis avant la signature de la promesse de vente, ou qui n'ont pas été joints au projet d'acte de vente, doivent être communiqués postérieurement à l'acquéreur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise (CCH : L.271-1), pour faire courir les délais.

Ces mesures sont entrées en vigueur le 29 août 2015, **à l'exception des informations financières dont l'application est conditionnée à la parution d'un arrêté.**

L'ADIL a pour mission d'apporter un conseil complet, gratuit, sur les questions juridiques, financières et fiscales relatives au logement : acquisition, construction, location, conditions d'accès à un logement, copropriété, travaux d'amélioration... L'ADIL 38 est agréée par le Ministère chargé du logement.

ADIL 38
2 boulevard Maréchal Joffre 38 000 Grenoble
04.76.53.37.30

ADIL 38 / Agence Nord Isère
Immeuble les Bouleaux - 1 rue Buffon
38300 Bourgoin-Jallieu
04.74.93.92.61

Et de nombreuses permanences en Isère. Pour plus d'informations, consultez : www.adil38.org