

# La vente du lot de copropriété / la vente d'une partie commune



# Plan de l'exposé

Nous nous attacherons aux conséquences de la mutation d'un lot pour les copropriétaires :

- Dans les rapports entre le vendeur et l'acquéreur ;
- Dans les rapports entre le syndicat des copropriétaires et le nouveau propriétaire ;

[I/ La mutation d'un lot à titre onéreux](#)

[II/ La vente d'une partie commune](#)



# A. Les grandes étapes de la vente

1°) Une offre acceptée

2°) Une promesse de vente/un compromis de vente

3°) La signature de l'acte de vente

4°) Après la vente



# Mutation à titre onéreux : la vente d'un lot de copropriété

**Article 1582 et suivants du code civil** : La vente est une convention par laquelle l'un s'oblige à livrer une chose, et l'autre à la payer.

Elle peut être faite par acte authentique ou sous seing privé.

**Article 1583 du Code civil** : Elle est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé.

Dès lors qu'on s'est mis d'accord sur la chose et sur le prix il y a vente. Attention quand vous échangez des e-mail avec des acquéreurs.



# Les grandes étapes de la vente : 1<sup>re</sup> étape : une offre acceptée

Une offre acceptée vaut vente entre les parties. Toutefois, de manière générale, on suspend le transfert de propriété et le paiement du prix à la réalisation de certaines conditions : les "conditions suspensives" : exemple :

- Que l'acquéreur obtienne son financement,
- Que l'acquéreur ait son permis de construire,
- Que l'acquéreur ait signé la vente de son ancienne résidence,
- Si c'est une société qui achète, qu'elle soit constituée au moment de l'achat,
- Que le vendeur puisse fournir un certains nombres de documents,
- Que la commune ait renoncé à son droit de "préemption"

Au stade de l'offre acceptée, l'acquéreur peut encore se rétracter. Le vendeur ne peut plus se rétracter en principe, sauf à verser des dommages-intérêts.

# Focus sur l'obligation d'information

L'obligation d'information du vendeur (à noter que l'acquéreur est également redevable de cette information) (article 1112-1 du Code civil) :

**« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.**

**Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation (droit de « faire des affaires » !) (sous réserve de la lésion de plus des 7/12<sup>ème</sup> au détriment du vendeur, mais non de l'acquéreur (article 1674 du Code civil). Action possible dans les deux années à compter du jour de la vente. Nécessite un rapport établi par trois experts.**

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles [1130 et suivants](#). »

Attention également au dol et à la réticence dolosive, visés par l'article 1137 du Code civil :

*« Le dol est le fait pour un contractant d'obtenir le consentement de l'autre par des manœuvres ou des mensonges.*

*Constitue également un dol la dissimulation intentionnelle par l'un des contractants d'une information dont il sait le caractère déterminant pour l'autre partie.*

*Néanmoins, ne constitue pas un dol le fait pour une partie de ne pas révéler à son cocontractant son estimation de la valeur de la prestation. »*

# Le piège à débusquer par le notaire : l'annexion de partie commune non régularisée

Dans les vieilles copropriétés, il est fréquent que des fractions de parties communes (anciens WC communs, fraction de couloir, combles...) aient été annexées de façon « occulte ».

Pour les notaires, il s'agit d'une cause fréquente d'engagement de leur responsabilité ; cas type : l'acquéreur découvre, plusieurs années après la vente, qu'une pièce de son appartement provient d'une partie commune, et que cette annexion n'a jamais été régularisée par une vente... Il peut alors se retourner contre son vendeur et le notaire.

Dans le cadre de l'instruction du dossier de vente, il est important pour lui de comparer plusieurs documents : le titre de propriété du vendeur, les plans de la copropriété, la désignation du lot tel que figurant dans le règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels, avec les plans établis aux termes du dossier de diagnostic technique, afin de vérifier qu'il n'y a pas d'incohérence...

# La promesse de vente et le compromis de vente

C'est un contrat qui "officialise" l'accord de la vente et ses conditions. On se met d'accord sur le bien qui va être vendu et sur le prix sous réserve que l'ensemble des conditions suspensives soient "levées".

Article 1589 du Code civil :

« La promesse de vente vaut vente, lorsqu'il y a consentement réciproque des deux parties sur la chose et sur le prix. »

Par abus de langage, on l'appelle un **avant-contrat** de vente (il s'agit d'un contrat à part entière) :

- La promesse de vente est reçue par un notaire : c'est un acte authentique
- Le compromis de vente est un document "sous seing privée", généralement rédigé par une agence immobilière

Il fixe des délais de réalisation de ces conditions : afin de signer l'acte de vente.

En général, il faut compter 3 mois entre la signature de la promesse de vente et la vente





# A la promesse : les documents devant être remis par le vendeur à l'acquéreur

Ces documents sont nécessaires à la parfaite information de l'acquéreur, qui doit savoir "dans quoi il s'engage": le notaire vérifie le consentement "éclairé" des parties.

- Quel est l'état du bien qu'il achète ?
- Quelles sont les règles dans cette copropriété ? Peut-on louer le bien? Peut-il faire de la location saisonnière ? Puis-je ouvrir exercer mon activité commerciale ? Ma profession libérale dans le logement?...)
- Quel est l'état de la copropriété ? Quel est le montant des charges de copropriété ? Y a t-il des travaux à venir qu'il va falloir financer ? Y a t-il beaucoup d'impayés ?



# Les documents à fournir lors de la promesse

## 1) Sur l'état du bien vendu

- Titre(s) de propriété du bien (que le vendeur remet à son notaire, et au notaire seulement) ;
- Plans du/des lots vendus tels qu'annexés au règlement de copropriété;
- Dossier de diagnostics techniques concernant les parties privatives ;
- Le certificat de mesurage loi Carrez ;

## 2) Sur l'état de la copropriété (article L. 721-2 du CCH)

- Le règlement de copropriété et tous ses modificatifs publiés
- La fiche synthétique de la copropriété
- Dossier de diagnostics techniques concernant les parties communes
- Les procès-verbaux d'assemblée générale (ordinaires et extraordinaires) des 3 dernières années
- Le carnet d'entretien de la copropriété
- Informations financières concernant la copropriété contenues dans le "pré-état daté "
- **Le Projet de plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) s'il a été établi /!\**

## 3) Si la copropriété est incluse dans le périmètre d'une ASL

- Statuts de l'ASL
- 3 Derniers PV d'Assemblée générale de l'ASL
- Questionnaire de situation à remplir par le président de l'ASL

# Précisions sur certains documents : le certificat de superficie

- On part du principe que le prix de vente dépend de la surface mesurée selon les critères de la loi "carrez" : il doit être annexé dès la promesse
- Il est souvent inclus dans le dossier de diagnostics techniques mais peut avoir été établi antérieurement ;
- A la fin de la vente, le notaire remet à l'acquéreur un certificat de superficie "carrez" signé par les parties ;
- L'acquéreur a 1 an à compter de la signature de la vente pour faire remesurer le bien ;
- S'il voit une différence de plus de 5% par rapport au mesurage effectué : Il peut agir contre le vendeur en diminution du prix ;




# Précisions sur certains documents : le dossier de diagnostics technique parties privatives

Diagnostique	Dans quels cas?	Durées de validité
<b>Amiante : "état" ou "constat" mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.</li> <li>- si le diagnostic a été réalisé avant le 1er avril 2013, il doit être renouvelé en cas de vente du logement, même en l'absence d'amiante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Illimité si constat négatif</li> <li>- 3 ans si de l'amiante a été détecté en bon état de conservation</li> </ul>
<b>Plomb : constat de risque d'exposition au plomb (CREP)</b>	Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Illimitée si le diagnostic est négatif.</li> <li>- Si diagnostic positif : il doit avoir été établi moins d'un an avant la signature de la promesse de vente</li> <li>- Toutefois, si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document</li> </ul>
<b>Termites : Etat relatif à la présence de termites</b>	Tous les immeubles bâtis situés dans les zones contaminées, (délimitées par arrêtés préfectoraux).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Validité 6 mois</li> <li>- A refaire en cas de nouvel arrêté municipal déclarant une zone nouvelle d'infestation (art. D 271-5 CCH). Et si l'état produit lors de la promesse n'est plus valide au moment de l'acte authentique, il devra être remplacé par un nouveau document</li> </ul>
<b>Mérules : information sur la présence d'un risque de mérule.</b>	tous les immeubles bâtis situés dans les zones contaminées et délimitées par arrêté préfectoral (article L 131-3 du CCH).	pas de durée fixée
<b>Assainissement : contrôle de l'installation individuelle d'assainissement.</b>	Tous les immeubles bâtis non raccordés au réseau public (à vérifier avec le service d'assainissement des communes)	3 ans
<b>Etat des risques et pollution des sols</b>	tout type d'immeubles situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé, dans une zone à potentiel radon ou dans une zone de sismicité définie par décret.	<b>Validité 6 mois.</b>



# Précisions sur certains documents : le dossier de diagnostics technique parties privatives

<p><b>DPE (diagnostic de performance énergétique)</b></p>	<p>les immeubles concernés par le DPE sont les bâtiments clos et couverts situés en France métropolitaine et dotés d'une installation de chauffage ou d'eau chaude . Par exception, les immeubles listés à l'article R R126-15 du CCH ne donnent pas lieu à diagnostic (par exemple un bâtiment destiné à être habité moins de 4 mois par an).</p>	<p>Durée de validité : dix ans.  <b>Attention</b> : lorsque les diagnostics de performance énergétique ont été réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 1er juillet 2021, leur durée de validité est fixée dans les limites suivantes :          Les diagnostics réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 sont valides jusqu'au 31 décembre 2024.  <b>Nouveauté arrêté ministériel à paraître : nouvelle méthode de calcul pour les DPE d'une surface de moins de 40 m<sup>2</sup> : il faut aller sur le site de l'observatoire de l'ADEME pour mettre à jour l'étiquette d'un ancien DPE</b></p>
<p><b>Etat de l'installation intérieure d'électricité</b></p>	<p>Immeubles d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation dont l'installation a été réalisée depuis plus de 15 ans.</p>	<p>3 ans</p>
<p><b>Etat de l'installation intérieure de gaz</b></p>	<p>Immeuble d'habitation ou partie(s) d'immeuble affectés à l'habitation, dont l'installation de gaz a été réalisée depuis plus de 15 ans.</p>	<p>3 ans</p>
<p><b>Diagnostic Bruit : état des nuisances aériennes sonores</b></p>	<p>Les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation ou les immeubles non bâtis constructibles qui font l'objet d'une vente. Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone, l'adresse du service d'information en ligne permettant de consulter le plan d'exposition au bruit ainsi que la mention de la possibilité de consulter le plan d'exposition au bruit à la mairie de la commune où est situé l'immeuble doit être intégré au dossier de diagnostic technique.</p>	<p>En général inclus dans l'état des risques et pollution</p>
<p><b>Appareils chauffage à bois- Nouveauté de le loi Climat de 2022</b> partant du constat que les cheminées à foyer ouvert sont à l'origine d'importantes émissions de dioxyde de carbone non compensées par la plantation de nouvelles forêts et d'une pollution aux particules fines.</p>	<p>Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un « plan de protection de l'atmosphère » prévu à l'article L. 222-4 du Code de l'environnement, le vendeur doit joindre au dossier de diagnostic technique (DDT) un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet du département.</p>	

# Précisions sur certains documents : le "pré-état daté"

Article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

"2° Les informations financières suivantes :

- 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 susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires 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.*

*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.*

*Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.*

*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 ;"*

(syndicat composé de moins de 5 lots max ou si le budget sur une période de 3 exercices consécutifs est inférieur à 15.000 € :article 41-8 de la loi 10 juillet 1965)



# Précisions sur certains documents : le "pré-état daté"



- Le notaire qui rédige la promesse adresse au syndic un questionnaire pré-état daté
- Ces informations peuvent être fournies par le vendeur ou le questionnaire peut être rempli par le syndic
- Vous trouverez ces informations sur votre extranet accessible aux copropriétaires et sur les annexes comptables lors de l'approbation des comptes
- Elles seront "renouvelées" à la signature de la vente par la remise de l'état daté.
- Attention : le montant maximum de l'état daté est fixé par décret en 2020 : 380€ : **seul l'état daté est facturable par le syndic au vendeur.**
- **Le pré-état daté n'a pas à être sur-facturé** : Arrêt de la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence, Chambre 1-5, 18 février 2021, n° 18/18902 précise explicitement que les frais de pré-état daté n'étant pas inclus dans le forfait du syndic n'ont pas à être facturés.

# Les charges de copropriété : Convention entre le vendeur et l'acquéreur négociée dès la promesse

Après la vente, le syndic appellera les fonds à celui qu'il sait propriétaire au moment où il émet l'appel.

## **Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :**

*"A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :*

- 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;*
- 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;*
- 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes."*





# Les charges de copropriétés : Convention entre le vendeur et l'acquéreur négociée dès la promesse



## Article 6-3 du décret du 17 mars 1967

*"Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux."*

Dès la promesse qui fixe les modalités de la vente, il faut penser à négocier les remboursements des charges de copropriété entre les parties :

- **Pour les provisions comprises dans le budget prévisionnel** : l'acquéreur rembourse au vendeur le trimestre déjà payé par le vendeur au prorata du temps de jouissance (entre le moment où il entre dans les lieux et la fin du trimestre)
- **Pour les provisions des dépenses hors budget (travaux)** : on prévoit en général que celui qui a pu assister à l'assemblée générale qui a décidé ces travaux, les a budgétisés et a pu y voter, les paye.
- En cas d'AG entre la promesse et la vente qui prévoit le vote de travaux, le vendeur doit penser à donner pouvoir à l'acquéreur d'être présent et de voter !
- On peut prévoir qu'à **la fin de l'exercice**, s'il y a un trop ou un moins perçu au-delà d'une certaine somme il soit appelé au vendeur ou remboursé par l'acquéreur au vendeur à première demande.
- **Attention penser au remboursement des charges d'eau / de chauffage** : le syndic les facture à la fin de l'année à celui qui est copropriétaire !

# Conventions entre les parties dès la promesse : les impôts

**De même que pour les charges il faut penser à se faire rembourser les impôts** - c'est conventionnel : le fisc ne connaît que la personne qui est propriétaire au moment où il émet son rôle. Le fisc est informé du changement de propriétaire : 6 mois environ

- **Taxe d'habitation** : en général on n'en prévoit pas le remboursement : celui qui est propriétaire au 1er janvier de l'année la règle (exonération pour les résidences principales dorénavant...)
- **Taxe foncière** : On prévoit que le vendeur (qui en général reçoit la taxe foncière) la paye, mais qu'il se fait rembourser par l'acquéreur au prorata du temps passé (entre la date de la vente et la fin de l'année) sur la base du montant de la taxe de l'année précédente (attention cependant : la taxe foncière peut augmenter de manière importante – d'une année sur l'autre ex : à Paris : entre 2023, 2024...)





# Autres conventions de remboursement

- **Si vente d'un logement loué** : remboursement des loyers et du dépôt de garantie par le vendeur à l'acquéreur
- **Si diagnostic assainissement non conforme** : des travaux doivent être effectués (dans l'année qui suit la date du diagnostic) : ce sont des travaux qui devront être entrepris par l'acquéreur - éventuellement prévoir une négociation à ce sujet dès la promesse (voir dès l'émission de l'offre) pour que le vendeur en prenne une partie à sa charge à prélever sur le prix
- **Si procédure en justice en cours avec le syndicat des copropriétaires** : le vendeur ne pouvant bénéficier de l'issue (heureuse ou non) peut prévoir que son acquéreur lui rembourse les frais avancés pour la procédure
- **Fonds de travaux** : il est attaché au lot : s'il n'est pas utilisé il bénéficiera à l'acquéreur : on en prévoit le remboursement au vendeur.



# Après la signature de la promesse

- **L'acquéreur a 10 jours pour changer d'avis**
- C'est également le délai qu'on prévoit en général pour le versement du dépôt de garantie / indemnité d'immobilisation
- L'acquéreur doit au moyen de la copie de la promesse déposer son dossier dans plusieurs banques pour obtenir son financement (si une condition suspensive de financement est prévue) : Il faut être très réactif !
- **Le vendeur doit rester assuré** : c'est lui qui a la garde du bien : en cas de dégât des eaux entre la promesse et la vente : il devra faire la déclaration de sinistre auprès de son assurance : il y aura subrogation de l'acquéreur dans les droits du vendeur.
- **Le notaire constitue le dossier de la vente :**
  - Vérifie l'état civil et la capacité des parties (pas de tutelle ou de curatelle)
  - Vérifie que le l'acquéreur n'est pas condamné comme « marchand de sommeil »
  - Vérifie que l'acquéreur, son conjoint/partenaire de PACS ou associé de société, n'est pas déjà copropriétaire dans l'immeuble ou que s'il l'est, qu'il ne fait pas l'objet d'une mise en demeure de payer ses charges restée infructueuse depuis plus de 45 jours (article 2011 L 10 juillet 1965) : si c'est le cas : l'acquéreur peut pas acheter !

# Après la signature de la promesse : contenu de l'état daté



**Le notaire récupère les derniers éléments manquants auprès du syndic et notamment : l'état daté (de moins d'un mois à la date de la vente) - Article 5 Décret du 17 mars 1967**

*"Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot ou les lots objets d'une même mutation, un état daté comportant trois parties.*

*1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour chaque lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :*

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;*
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;*
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;*
- d) Des sommes mentionnées aux articles 26-6 et 33 de la loi du 10 juillet 1965 ; (si un emprunt a été souscrit ou si étalement de sommes dues au titres des travaux sur 10 annuités)*
- e) Des avances exigibles.*

*Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.*

*2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour chaque lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :*

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1; (avances de fonds destinées à constituer des réserves et qui sont remboursables au copropriétaire sortant)*
- b) Des provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.*

*3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour chaque lot considéré, au titre :*

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;*
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;*
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.*

*Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente à chaque lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie."*



# Contenu de l'état daté

## PARTIE FINANCIERE

### I/ Sommes dues par le copropriétaire vendeur au syndicat au moment de la mutation

Conseil : le vendeur doit vérifier ces sommes et en demander toutes les explications au syndic

### II/ Sommes dues par le syndicat des copropriétaires au vendeur

- Avances de trésorerie ou emprunt du syndicat des copropriétaires auprès du copropriétaire vendeur
- Provisions pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à la suite d'une mise en demeure pour des provisions impayées du budget prévisionnel

### III/ Sommes qui pourraient être appelées à l'acquéreur (futurs appels de fonds)

L'acquéreur doit être informé des provisions de charges qu'il va être amené à payer quand il sera propriétaire

## PARTIE ADMINISTRATIVE

Toute information utile sur la copropriété : références du contrat d'assurance de l'immeuble, date de construction, diagnostics parties communes effectués, état des procédures en cours...

IV/ Montant de l'opposition faite par le syndic sur le prix de vente : sommes qui sont dues par le vendeur au syndicat et qui sera prélevée sur le prix de vente avant de le verser au vendeur (article 20 de la loi du 10 juillet 1965) : A vérifier par le vendeur

# A l'approche du jour de la vente

- **La veille ou le jour J** : prévoir une dernière visite du bien pour vérifier :
  - Qu'il n'y a pas eu de dégât des eaux ;
  - Faire les relevés de compteurs ;
  - Vérifier que le vendeur a bien déménagé : notamment que la cave est bien débarrassée ;
- L'acquéreur doit se faire assurer pour le jour de la signature de la vente ;
- Penser à faire suivre son courrier ;
- On calcule les proratas : venir avec un chéquier pour le jour de la signature.



# La signature de la vente : le grand jour

Toutes les conditions suspensives prévues à l'acte de vente ont été levées :

- l'acquéreur a eu son financement,
- Tout le monde est bien capable d'acheter,
- Les diagnostics périmés ont été renouvelés ,
- On a obtenu l'état daté du syndic avant la vente.

L'acte authentique de vente réitère les accords pris aux termes de la promesse et constate la levée de toutes les conditions suspensives.

C'est le moment où l'acquéreur paye le prix et le vendeur remet les clés.

Pensez à venir à vos RDV chez le notaire avec vos pièces d'identité





# Après la vente : Notification au syndic - Avis de mutation (article 6)

## Article 6 du décret du 17 mars 1967

*"Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, (...) est notifié sans délai, au syndic :*

- *soit par les parties,*
- *soit par le notaire qui établit l'acte, (...)*
- *Cette notification comporte :*
  - *la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé*
  - *ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit*
  - ***et, le cas échéant, du mandataire commun (...)***
  - *Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi : si un emprunt a été souscrit pour financer des travaux par exemple : les sommes restant dues sont immédiatement exigibles mais l'acquéreur peut reprendre le prêt avec l'accord de la banque et de la caution)*
- *Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée. »*

**C'est au moment où il reçoit l'avis de mutation que le syndic sait qu'on a changé de propriétaire : pas avant !**





# Après la vente : Notification article 20

## Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 :

- I.- Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et **si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat,**
- **avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété.**
- Avant l'expiration d'un **délai de quinze jours** à compter de la réception de cet avis, **le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds** dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. **Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues.** A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.
- Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.
- L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1. (Hypothèque légale du syndicat)

# II/ La vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires

- Le syndicat des copropriétaires a la personnalité morale et peut décider en assemblée générale de vendre une partie commune dont il n'a plus l'utilité : ex : loge du gardien, combles communs, anciens WC communs...
- La décision d'aliéner une partie commune se prend en assemblée générale à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si pas d'atteinte à la destination)
  - Majorité des copropriétaires par tête,
  - Représentant les 2/3 des voix des copropriétaires
- Si le vote n'a pas recueilli la majorité des 2/3 en première lecture mais a recueilli :
  - la moitié membres des copropriétaires par tête présents représentés ou ayant votés par correspondance (les absents ne sont pas comptés)
  - qui représentent 1/3 des voix

En seconde lecture, vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- **Attention si l'aliénation de cette partie commune porte atteinte à la destination de l'immeuble ' vote à l'unanimité**



# II/ La vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires

- Il faut **individualiser le lot** (« allotir ») avant de le vendre : recourir à un géomètre et lui attribuer un nombre de tantièmes,
- Un notaire devra également intervenir pour rédiger le modificatif de RCP et l'acte de vente (dans le même acte ou par acte séparé),
- Si vous avez déjà une idée de l'acquéreur : pensez à négocier que les honoraires de géomètre et de notaire soient pris en charge par l'acquéreur.
- Concernant la détermination du prix de vente : pas de règle générale. Il faut tenir compte néanmoins du prix du mètre carré du quartier avec une décote tenant compte du fait que cette partie commune ne peut être rachetée que par un petit nombre de personnes... Une décote de 50 % peut ainsi être admise.



# II/ La vente d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires

La résolution d'assemblée générale qui décide de la vente doit être rédigée avec soin et comporter :

- La description précise du lot vendu (la chose)
- Le prix de vente,
- Le nom de l'acquéreur (éventuellement, ou délégation de pouvoirs),
- **Précision que le transfert de propriété est suspendu jusqu'à la signature de l'acte authentique de vente,**
- Dans les grandes lignes : les modalités de la vente (ex : si l'acquéreur compte recourir à un prêt pour acheter/ le fait que l'ensemble des frais de modificatifs- honoraires du géomètre et du notaire soient à la charge de l'acquéreur )
- Eventuellement : annexe du projet de modificatif s'il a été déjà établi par le géomètre;

## **Délégation de pouvoirs :**

- Pouvoir spécial du syndic pour signer les actes de modificatif et de vente au nom du syndicat ;
- Eventuellement : délégation de pouvoirs spéciale au conseil syndical pour choisir un acquéreur dans les conditions fixées par l'AG (avec mention d'un prix minimum);
- Délégation de pouvoirs au conseil syndical ou au syndic pour réunir les documents nécessaires à la rédaction de ces actes et notamment effectuer les diagnostics auprès des diagnostiqueurs de leurs choix.



MERCI DE VOTRE ATTENTION

