

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° 564**

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 25

Substituer aux alinéas 17 à 23 l'alinéa suivant :

« 2° Une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété dont le contenu est déterminé en décret en Conseil d'État ; ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte du projet de loi prévoit que doit être annexée à la promesse de vente portant sur un lot en copropriété une liste de pièces nécessaires à l'information de l'acquéreur, listées par un nouvel article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation.

Au titre de ces informations, figurent notamment aux aliéas 14 à 20 de l'article 25 les documents suivants :

Pour les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- 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 vendeur en dispose.

Et pour les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

- les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire cédant au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat ;
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

Et enfin le carnet d'entretien de l'immeuble.

Exiger d'annexer l'ensemble de ces documents d'information à la promesse de vente complexifie et alourdit le processus de la vente immobilière. En effet, demander au vendeur de joindre à la promesse de vente des documents tels que le règlement de copropriété, l'état descriptif de division ou le carnet d'entretien de l'immeuble, qui sont souvent des documents très volumineux, engendrera des difficultés pratiques et peut s'avérer totalement inutile.

S'agissant des documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur : le présent amendement propose de les remplacer par une fiche récapitulative des données financières de la copropriété les plus pertinentes pour une parfaite mais suffisante information de l'acquéreur. En pratique, l'acquéreur aura beaucoup plus de facilités à prendre connaissance d'une fiche récapitulative de ces éléments en lieu et place de l'ensemble des pièces exigées par le texte du projet de loi.

Le contenu de cette fiche récapitulative sera précisé en décret en Conseil d'État.

En outre, le texte du projet de loi ajoute un article L. 721-3 dans le code de la construction et de l'habitation qui prévoit que le délai de rétractation ou de réflexion prévu à l'article L. 271-1 du même code ne court qu'à compter de la date à partir de laquelle les documents exigés par l'article L721-2 ont été fournis.

Si la première partie de cet amendement était rejeté, les pièces concernées peuvent, pour certaines, mettre un certain temps à être obtenues.

En effet, seul le syndic de l'immeuble concerné par la vente du lot est en mesure de délivrer ces informations. Le vendeur ou son mandataire seront donc tenus de se rapprocher du syndic pour en prendre possession. Toutefois, la remise des pièces ne sera pas immédiate, certaines d'entre elles nécessitant un travail d'analyses et de recherches de la part du gestionnaire qui pourra ne pas considérer cette demande comme prioritaire. Lorsque le syndic est un syndic bénévole, l'obtention de ces documents pourra parfois se révéler impossible s'ils n'ont pas été établis ou mis à jour, comme le carnet d'entretien ou les procès-verbaux des assemblées générales, notamment.

Dans ces conditions, retarder le délai de rétractation ou de réflexion qu'à partir du moment où l'ensemble des pièces exigées sont fournies, revient en fait à retarder d'autant le processus de la vente et laisser les parties dans l'expectative.

Dans une période de crise immobilière, où le délai de vente d'un bien s'est considérablement allongé, il n'y a pas lieu de rajouter de contraintes supplémentaires venant ralentir les ventes.