

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

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

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT**N ° 571**

présenté par
M. Vitel

ARTICLE 26

Substituer aux alinéas 47 à 50 l'alinéa suivant :

« II. – Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le syndic doit, lorsque le notaire lui a préalablement précisé que le candidat acquéreur ou les dirigeants sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leur conjoint ou leur partenaire liés à eux par un pacte civil de solidarité, sont déjà copropriétaires dans l'immeuble concerné par la mutation, délivrer un certificat ayant moins d'un mois attestant que l'une de ces personnes n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer le syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le texte du projet prévoit qu'il appartient au syndic, à la demande du notaire préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente, de vérifier que tout candidat acquéreur d'un lot ou d'une fraction de lot, personne physique ou dirigeant social ou associé d'une société, ou leurs conjoints ou partenaires liés par eux par un pacte civil de solidarité, ne soit pas déjà copropriétaire dans la même copropriété, et s'il l'est, qu'il n'est pas en situation d'impayé.

Cette mesure, qui part d'un bon sentiment, a pour objectif, d'éviter qu'un copropriétaire déjà débiteur dans la copropriété puisse acquérir directement ou indirectement un autre lot dans le même immeuble.

Toutefois, le syndic n'a pas la possibilité de vérifier ce type d'information. En effet, il est impossible de savoir par exemple pour le syndic que le partenaire du candidat acquéreur lié par un pacte civil de solidarité est déjà copropriétaire dans l'immeuble.

Le syndic n'a pas à sa disposition de tels moyens d'investigations.

C'est la raison pour laquelle, il est préférable que cette vérification puisse être opérée par le notaire, ce dernier disposant de moyens de recherches plus appropriés que le syndic.