

ASSEMBLÉE NATIONALE

10 janvier 2014

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1670)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 506

présenté par

M. Piron, M. Benoit, M. Reynier, M. Sauvadet et M. Tuaiva

ARTICLE 25

I. – Substituer aux alinéas 25 à 34 l'alinéa suivant :

« 1° Une fiche récapitulative regroupant des données financières de la copropriété dont le contenu est déterminé par décret en Conseil d'État ; ».

II. – En conséquence, supprimer l'alinéa 41.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le 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 alinéas 25 à 34 de l'article 25 les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, tels le règlement de copropriété, les procès-verbaux des assemblées générales, 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 de copropriétaires, l'état global des impayés de charges au sein du syndicat, le montant cumulé des cotisations versées en cas de fonds de travaux.

Exiger d'annexer l'ensemble de ces documents à la promesse de vente complexifie et alourdit le processus de vente immobilière. En effet, certains de ces documents sont très volumineux, ce qui pourra engendrer des difficultés pratiques et 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 une plus accessible et suffisante information de l'acquéreur.

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 L. 721-2 ont été fournis.

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.