

EXTRAITS DE LA LOI ALUR
PUBLICITE ET REDACTION D'UNE PROMESSE DE VENTE D'UN LOT EN COPROPRIETE

b) *Publicité lors de la vente d'un lot de copropriété (article L. 721-1 du CCH)*

Les annonces immobilières relatives à la vente de lot d'un immeuble bâti devront mentionner :

- ✓ que le bien est situé dans une copropriété,
- ✓ le nombre de lots,
- ✓ le montant moyen annuel de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965,
- ✓ si le syndicat fait l'objet de procédures menées sur le fondement des articles 29-1 A et 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

c) *Rédaction de la promesse de vente d'un lot de copropriété (article L. 721-2 dit CCH)*

En cas de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété, **devront être annexés** à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus du dossier de diagnostic technique :

1. Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

La **fiche synthétique** de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée (voir IIIc nouvelles missions du syndic),

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 copropriétaire vendeur en dispose.

2. 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 copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,

Les **sommes** pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,

L'état **global des impayés** de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs,

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.

3. Le carnet d'entretien de l'immeuble.

4. Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot.

5. Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

Nota: Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice.

6. Le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Lorsque le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division n'auront pas été annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaîtra que le notaire ou le vendeur les lui a remis.

En cas de vente publique, les documents mentionnés du 1^e à 6^e devront être annexés au cahier des charges.