

## Acquérir un logement

s'il y a lieu :

» l'année de réalisation des travaux les plus importants, l'identité des entreprises les ayant réalisés, les références des contrats d'assurance dommages-ouvrage, des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que l'indication de leur terme ;

» s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et s'il existe, du diagnostic technique. Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété peut demander au vendeur à en prendre connaissance.

### ■ Le diagnostic technique

Dans le cas d'un immeuble de plus de quinze ans, s'il s'agit de la première vente après sa mise en copropriété, ou d'une vente intervenant dans les trois ans à compter de la date du diagnostic, tout candidat acquéreur peut prendre connaissance auprès du notaire, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble (solidité du clos et du couvert, état des canalisations et conduites collectives, ainsi que des équipements communs de sécurité...). Au-delà des trois ans, il peut le demander au vendeur. Le coût de la communication du diagnostic est à la charge du vendeur.

### ■ Demandez le dossier de diagnostic technique

Plusieurs diagnostics doivent, selon l'âge du bâtiment ou la zone géographique dans laquelle il se situe, être établis : l'ensemble de ces constats ou états relatifs à l'amiante, au plomb, aux termites, aux risques naturels et technologiques, à l'installation de gaz, à la performance énergétique, à l'installation électrique, doivent être regroupés dans un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. Vous avez toutefois intérêt à demander à les consulter avant de vous engager.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'un des documents en cours de validité relatif au plomb, à l'amiante, aux termites, au gaz et à l'installation électrique, le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente de l'état des risques naturels, l'acquéreur peut demander au juge la résolution du contrat ou une diminution de prix.

En revanche, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative.

Pour en savoir plus sur ces diagnostics voir brochure ANIL : « Acheter ou vendre un logement : quels diagnostics » ou renseignez-vous à l'ADIL.

### ■ Vérifiez la superficie exacte du lot (loi Carrez).

Elle doit figurer dans l'avant-contrat et dans l'acte de vente définitif. Le mesurage par un professionnel est recommandé, pour éviter tout risque d'erreurs.

Si la superficie est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut, dans le délai maximum d'un an à compter de la date de signature de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m<sup>2</sup> manquants.

### ■ PENSEZ À VOUS ASSURER

Le syndic souscrit les polices d'assurance de l'immeuble : en général, il s'agit d'une assurance collective multirisques pour les parties communes, qui doit couvrir à la fois les dommages éventuellement subis par l'immeuble, et la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Vous devez vous-même, à partir du jour où vous êtes propriétaire, souscrire une assurance multirisques habitation pour les lots que vous occupez, pour couvrir les dégâts dont vous pourriez être victime, ainsi que ceux que vous pourriez causer aux autres copropriétaires et aux tiers. L'assurance prise par le syndic ne peut en aucun cas couvrir les dégâts que vous causeriez vous-même aux autres copropriétaires ou aux tiers.



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau : [www.anil.org](http://www.anil.org)

Les précautions  
avant de signer

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



# ACQUÉRIR UN LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Lorsque vous achetez un logement dans un immeuble en copropriété, vous devenez propriétaire du volume intérieur de votre logement, mais aussi d'une partie indivise de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dans lequel il se situe.

Cette part de propriété indivise, appelée « quote-part des parties communes », porte sur les éléments de structure de l'immeuble (murs porteurs, toitures...), ainsi que sur les espaces et équipements communs (couloirs, paliers, espaces verts, ascenseurs...).

Chaque copropriétaire a intérêt à la conservation, au bon état de l'immeuble et à l'harmonie des rapports au sein de la copropriété.

*La copropriété est régie par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.*

Avant l'achat d'un lot de copropriété, vous devez prendre connaissance de certaines informations. Les unes doivent vous être obligatoirement communiquées ; d'autres relèvent de votre propre vigilance : il vous appartient de les demander.

## PRÉVOYEZ DANS VOTRE BUDGET UNE MARGE DE SÉCURITÉ

Etre copropriétaire entraîne l'obligation de participer financièrement à l'entretien et aux réparations de tout l'immeuble.

En plus des frais de fonctionnement et d'entretien de votre logement et, le cas échéant, du remboursement de votre emprunt, vous aurez à supporter les charges de copropriété et les travaux des parties communes. Ceci engendre des dépenses généralement plus élevées que si vous étiez locataire.

## AVANT LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT, DES PRÉCAUTIONS S'IMPOSENT

Le notaire doit vous fournir avant l'établissement de l'acte de vente, une note de renseignements, appelée « état daté », qui doit indiquer distinctement et de façon détaillée :

- ▶ les sommes éventuelles dues par le vendeur à la copropriété ;
- ▶ les sommes dues par le syndicat de copropriété au vendeur, le cas échéant ;

▶ les charges qui vous incomberont en tant que nouveau copropriétaire (provisions non encore exigibles, reconstitution des avances).

Il vous informe également sur le niveau des charges, des deux exercices précédents, correspondant au lot que vous achetez et sur les éventuelles procédures en cours, dans lesquelles la copropriété est impliquée.

Sans attendre l'état daté, avant-même la signature de l'avant-contrat (compromis de vente ou promesse de vente), informez-vous...

### ■ Vous avez intérêt à demander au vendeur

- ses relevés de charges des deux dernières années au moins, afin d'évaluer celles qui vous incomberont ;
- les derniers procès-verbaux d'assemblée générale (au moins les trois derniers) pour savoir si des travaux sont envisagés ou si des litiges sont en cours (malfaçons, impayés de charges...).

Vous acquittez les dépenses exigibles à compter de la vente, même si elles ont fait l'objet d'un vote avant cette date.

- le paiement des provisions prévues dans le budget prévisionnel est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est exigible à la date et selon les modalités votées par l'assemblée générale.

La reconstitution des avances éventuellement remboursées au vendeur incombe à l'acquéreur.

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. Un accord différent passé entre vous et le vendeur est possible mais il n'est pas opposable au syndicat : il n'a d'effet qu'entre les parties au contrat de vente. Il vous appartiendra de vous retourner contre le vendeur pour obtenir le remboursement des sommes qu'il se serait engagé à payer (cf. dépliant n°7).

Dans le cas de services collectifs avec comptage individuel (eau froide, eau chaude, chauffage, climatisation...) vous avez intérêt à procéder avec le vendeur aux relevés des compteurs divisionnaires le jour du transfert de propriété, c'est-à-dire le jour de la signature de l'acte de vente.

*S'il s'agit de l'acquisition d'un logement HLM dont vous êtes locataire : préalablement à la vente, l'organisme HLM vendeur doit vous indiquer par écrit le montant des charges locatives et, le cas échéant, des charges de copropriété des deux dernières années. Il doit vous transmettre la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il vous fournit une liste de travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.*

■ **Etudiez bien le règlement de copropriété** que vous aurez demandé au vendeur ou au notaire. Vous devrez le respecter. Il précise notamment les droits et obligations de chaque copropriétaire, fixe la répartition des charges et détermine les conditions d'utilisation des parties privatives et communes de l'immeuble.

Vous pourrez vous assurer que le lot correspond bien à sa description dans l'**état descriptif de division** (cf. dépliant n°5).

■ **Vérifiez l'état de l'immeuble** (toitures, cage d'escaliers, façades...) et des équipements communs (chauffage collectif...). Faites-vous, si possible, accompagner d'un professionnel pour évaluer l'état de l'immeuble.

Renseignez-vous auprès du syndic, sur l'état de l'immeuble, les travaux à prévoir, l'existence éventuelle d'impayés.

Celui-ci n'a pas l'obligation de vous répondre à ce stade, mais bien souvent il acceptera de vous fournir des informations précises et objectives.

Il se peut qu'à court terme des travaux soient décidés et vous devrez alors obligatoirement participer à leur financement.

Consultez le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique

### ■ Le carnet d'entretien

Dans le cadre de sa mission de gestion courante, le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien qui contient pour chaque bâtiment :

- ▶ l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice ;
- ▶ les références des contrats d'assurance et date d'échéance ;

