L'obligation d'assurance

L'acquéreur en qualité de copropriétaire doit souscrire une assurance multirisques habitation afin de couvrir les dégâts subis ou ceux causés à des tiers.
Le syndic, quant à lui, souscrit au nom de la copropriété le contrat d'assurance multirisques pour les parties communes de la copropriété (toiture, murs porteurs, structure,…). Il couvre à la fois les dommages subis (dégâts des eaux, incendie, bris de glaces,…) et la responsabilité civile de la copropriété pour les dommages dont elle serait à l'origine (blessure suite à une chute dans l'escalier non entretenu).

La répartition des charges de copropriété

À partir de la notification de la vente par le notaire le nouveau propriétaire d'un lot de copropriété est redevable :

- des provisions pour charges,
- des appels de fonds pour travaux.

La régularisation des charges intervenant en fin d'exercice comptable est versée ou réclamée à celui qui est copropriétaire au moment de l'approbation des comptes. Le vendeur et l'acheteur peuvent convenir d'appliquer des règles de répartition différentes. Elles n'auront d'effet qu'entre les parties à l'accord et ne seront pas opposables au syndic.

L'ADIL établit à votre demande un diagnostic ou un plan de financement personnalisé.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial. Consultez-la.

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers.
Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un **conseil complet, neutre et gratuit** sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Pour contacter votre ADIL
08 20 16 75 00 *(0,06 €/min.+ prix appel)*
ou **www.anil.org**

EDITION ANIL DÉCEMBRE 2015 - RÉALISATION GRAPHIQUE ARZIMUT.COM - IMPRIM'VERT®

Acheter un logement en copropriété

Quelles précautions avant d'acheter ?

Quels sont les documents obligatoires ?

L'ADIL vous conseille gratuitement, consultez-la

ADIL / AGENCE DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

Acheter en copropriété signifie devenir propriétaire d'un ou plusieurs lots dans un immeuble appartenant à plusieurs personnes. Chaque copropriétaire dispose de parties privatives (appartement, parking, cave) et d'une quote-part de parties communes appelée « tantièmes de copropriété ».
Tout nouveau copropriétaire devient membre de la collectivité des propriétaires appelée le syndicat des copropriétaires *(voir le dépliant « les acteurs de la copropriété »)*. Il peut ainsi accéder aux espaces collectifs (aires de jeux, espaces verts,…) et bénéficier des équipements communs (chauffage, ascenseurs, piscine,…). En contrepartie, le copropriétaire doit participer à hauteur de ses tantièmes ou de sa quote-part de charges aux dépenses d'entretien des parties communes (murs porteurs, toitures, couloirs,…) et des équipements communs (chauffage collectif, ascenseurs,…), ainsi qu'au fonctionnement de la copropriété (assurances, honoraires du syndic,…). Les futurs copropriétaires doivent tenir compte de ces charges dans leur budget au moment de l'achat *(voir les dépliants « Les Travaux » et « L'Assemblée générale »)*.

Quelques vérifications avant d'acheter

Dès la consultation d'annonces immobilières (presse, affichage ou sites Internet), le futur copropriétaire a accès à certaines informations sur la copropriété, comme son nombre de lots, le montant des charges versées par le vendeur et les éventuelles difficultés rencontrées par la copropriété.
Lorsque le bien visité est conforme aux attentes de l'acquéreur et qu'un achat est envisagé, il lui est conseillé de prendre connaissance de :

■ ***l'environnement de l'immeuble*** et des éventuels risques liés à la zone géographique où il se situe (inondation, avalanches…) auprès de la mairie ou sur le site www.risques.gouv.fr ;

■ ***l'état d'entretien de l'immeuble :*** le carnet d'entretien qui répertorie les informations techniques sur la maintenance et les travaux réalisés (ravalement, contrat d'entretien du chauffage collectif, assurance,…) est consultable auprès du vendeur. Il est également recommandé de vérifier, éventuellement accompagné d'un professionnel, l'état de la toiture, de la cage d'escaliers, des façades et des équipements communs (chauffage collectif...) ;

■ ***l'état du logement*** en consultant le dossier de diagnostic technique qui comprend notamment le diagnostic de performance énergétique (DPE), le constat de risque d'exposition au plomb, l'état d'amiante, l'état de l'installation intérieure de l'électricité et de gaz, l'état parasitaire relatif aux termites,…

Les documents et informations obligatoirement remis au plus tard lors de la signature de la promesse ou du compromis de vente sont :

■ ***les documents de la copropriété :***
- le règlement de copropriété (RC) et l'état descriptif de division (EDD) permettent de connaître les règles de fonctionnement de la copropriété, la répartition des charges, la définition des lots et les conditions d'utilisation des parties privatives et communes,
- les procès-verbaux des assemblées générales (AG) des trois dernières années comportent les décisions votées par la copropriété (budget, travaux, procédures,…),
- la fiche synthétique de la copropriété regroupant les informations financières et techniques de la copropriété dont la transmission sera obligatoire à compter du 31 décembre 2016, 2017, 2018 selon la taille de la copropriété.

■ ***les informations financières de la copropriété :***
- le montant des charges payées par le vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- les sommes susceptibles d'être dues à la copropriété par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges dans la copropriété et des dettes vis à vis des fournisseurs (gaz, électricité, fioul,…),
- le montant de la cotisation au fonds de travaux ainsi que le dernier versement effectué par le vendeur (à compter du 1er janvier 2017).

■ ***la superficie exacte du lot*** (loi Carrez) 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'erreur. Si la superficie est inférieure de plus de 5 % à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m² manquants (dans un délai maximum d'un an à compter de la date de signature de l'acte authentique).

■ ***les diagnostics techniques*** (DPE, plomb, amiante,…).

■ ***la notice d'information*** relative aux droits et obligations des copropriétaires et les conclusions du Diagnostic technique global (DTG) seront également mis en place progressivement.

Ces documents doivent être joints au projet d'acte de vente lorsqu'il est directement signé devant notaire et non précédé d'une promesse ou d'un compromis de vente.

La remise des documents peut désormais être effectuée par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé (mail, clé USB, CD,…), sous réserve de l'accord exprès de l'acquéreur.

Le délai de réflexion ou de rétractation

L'acheteur dispose de 10 jours à partir du lendemain de la communication de tous ces documents et informations pour revenir sur sa décision par courrier recommandé avec demande d'avis de réception. Les sommes versées au vendeur doivent être restituées dans les 21 jours.

Des règles spécifiques peuvent s'appliquer au projet d'achat en copropriété (bien situé dans une copropriété de moins de 10 lots, logement du parc social,...).

L'ADIL vous donnera des informations et des conseils personnalisés, gratuits et neutres et vous aidera à élaborer un plan de financement.