



Memento
Formation



Le bien

en

Copropriété

MODULE 7



Les pièces à collecter lors de la signature du mandat de vente

Pour les maisons individuelles

- Pièce d'identité du mandant
- Titre de propriété
- Attestation de raccordement concernant l'assainissement
- Taxe foncière
- Diagnostics techniques (sauf la loi Carrez)

Pour les biens en copropriétés ou en lotissement

- Pièce d'identité du mandant
- Titre de propriété
- Attestation de raccordement concernant l'assainissement
- Taxe foncière
- Les 4 derniers relevés de charges
- Les 3 derniers PV d'Assemblée Générale
- Le règlement de copropriété
- L'état descriptif de division
- Diagnostics techniques (avec la loi Carrez)
- Diagnostics techniques de la copropriété (DTG)
- Fiche synthétique de la copropriété
- Pré-état daté

Pour les ventes réalisées par une société civile immobilière

- Statuts de la SCI
- KBIS
- Dernier bilan de la SCI

Règlement de copropriété (RCP)

Document **obligatoire** rédigé par un **professionnel** (notaire, avocat ou géomètre expert).

Définit les **règles de fonctionnement** de l'immeuble et les droits et obligations des copropriétaires

Détermine la **destination** des parties **communes** et **privatives**, les conditions **d'utilisation**, **l'organisation juridique** de la copropriété, et la **répartition** des charges.

État descriptif de division (EDD)

Obligatoire à la **création** de la copropriété et pour toutes les copropriétés.

Établi par un **géomètre**, un **notaire** ou un **huissier**.

Présente la **situation de l'immeuble**, la **nature** de chaque lot, la **situation** du lot dans l'immeuble, et la **quote-part** des parties communes.

Doit être remis lors de la **signature** de l'acte de vente depuis la loi Alur de 2014.

Le PV d'AG : Procès-Verbal d'Assemblée Générale

Qu'est-ce que l'AG de copropriété ?

C'est une **réunion annuelle** à laquelle les copropriétaires assistent pour discuter des **affaires courantes** et prendre des **décisions** concernant la gestion de la copropriété.

À la fin de chaque séance, un **Procès-Verbal (PV)** est rédigé pour consigner les **résolutions adoptées**.

- Ce document résume les **discussions** et les votes, sans nécessairement transcrire tous les échanges verbaux.

L'AG traite généralement des sujets tels que les **travaux à effectuer**, **l'approbation** des **comptes** de l'exercice précédent, et l'établissement du **budget prévisionnel** pour l'année à venir.

Réception et délai de notification du PV

Le **PV d'AG** doit être envoyé à **tous les copropriétaires** dans un délai maximal **d'un mois** après la tenue de l'Assemblée Générale.

Les **locataires** doivent également être **informés** des décisions prises lors de l'AG.

Les **informations pertinentes** sont affichées dans les **parties communes** de l'immeuble.

Contestation du PV d'AG

Les copropriétaires ont le droit de **contester** le PV d'une AG s'ils estiment qu'une **irrégularité grave** a été commise.

Cette contestation est possible dans les **deux mois suivant** la notification du PV et doit être déposée auprès du **Tribunal de grande instance**.

Les motifs de contestation peuvent inclure le **non-respect** des **délais** de convocation, **l'absence d'envoi** des pièces obligatoires, ou toute **violation** des règles de majorité.

Charges de copropriété en cas de vente

En cas de **vente** d'un bien en copropriété, la **répartition** des charges dépend de **différents facteurs**, notamment des dispositions prévues dans le règlement de copropriété et des accords entre les parties.

- Le **vendeur** est responsable des charges prévues dans le budget prévisionnel
- Les dépenses imprévues peuvent être à la charge du vendeur ou de l'acheteur

Des **régimes spécifiques** peuvent être convenus entre les parties pour définir la **répartition des charges**.

Immatriculation de la Copropriété

La loi Alur a instauré l'obligation pour toutes les copropriétés de s'immatriculer dans un registre national.

- Cette mesure vise à assurer la transparence et la gestion saine des copropriétés en France.
- L'Agence Nationale de l'Habitat (ANA) est chargée de gérer ce registre
- Cette immatriculation s'apparente à une validation de l'état de santé financier et organisationnel de la copropriété, évitant ainsi des situations problématiques.

Chaque année, le syndic doit fournir une **fiche synthétique** de la copropriété.

- Cela permet de tenir à jour les informations et d'éviter les interventions d'urgence qui pourraient mettre en péril la stabilité financière de la copropriété.

Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Le Diagnostic Technique Global (DTG) est une évaluation complète de l'immeuble.

- Il vise à informer les copropriétaires sur l'état général de leur immeuble et à envisager d'éventuels travaux.
- Si le DTG révèle la nécessité de travaux, le syndic doit inscrire cette question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

Le contenu du DTG

- **Analyse** de l'état des parties communes et équipements collectifs.
- **Situation** du syndicat de copropriétaires par rapport à ses obligations légales.
- **Propositions** d'amélioration de l'état de l'immeuble.
- **Diagnostic de performance énergétique** (DPE).
- Liste des **travaux nécessaires** sur les dix prochaines années et estimation de leur coût.

La réalisation du DTG est obligatoire dans deux cas :

- Pour les immeubles déclarés insalubres
- Pour la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 ans

Le DPE des Parties Communes

Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est obligatoire pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. Ce diagnostic doit être renouvelé tous les dix ans, sauf si le bâtiment est classé en catégorie A, B ou C.

- Le DPE des parties communes décrit **l'état initial** de la copropriété en termes de **consommation énergétique**.
- Il propose également des **recommandations** de travaux pour améliorer les **performances énergétiques** de l'immeuble.

Ce diagnostic doit être réalisé par un **diagnostiqueur immobilier certifié**, répondant à des critères **d'impartialité** et **d'indépendance**. Il constitue une opportunité pour préserver le **patrimoine** de la **copropriété** et bénéficier d'**aides financières** de l'État pour les travaux de rénovation énergétique.

Le DPE des Parties Privatives

Qu'est-ce que le DPE ?

Obligatoire depuis **2006**, il doit être annexé au compromis de vente avec une validité de 10 ans. Depuis **janvier 2022**, il doit être mentionné dès la **publication** de l'annonce de mise en vente, avec des **amendes** en cas de **non-respect**.

Objectif du DPE

Informer sur la **consommation énergétique** du logement, **sensibiliser** à la lutte contre l'effet de serre et proposer des **recommandations** pour améliorer la performance énergétique.

Comment faire un diagnostic de performance énergétique ?

Le calcul du **DPE** prend en compte plusieurs critères tels que le **nombre d'occupants**, le **climat local**, les **équipements** et le système de **chauffage** du logement.

Les nouvelles réglementations du DPE

Depuis juillet **2021**, certaines catégories de **logements énergivores** sont **interdites** à la location. Les vendeurs doivent mentionner l'**étiquette énergétique** du DPE dans les **annonces immobilières** et présenter l'attestation **d'entretien annuel** de la chaudière lors de l'acte de vente.

Les informations financière de la copropriété

Lorsque des difficultés financières surviennent au sein d'une copropriété, différentes mesures peuvent être prises pour y remédier. Trois cas sont couramment rencontrés :

Désignation d'un mandataire ad hoc

Lorsqu'une copropriété rencontre des **difficultés financières** définies par un **taux d'impayés** spécifique, un **mandataire ad hoc** peut être nommé. Sa mission consiste à **évaluer la situation financière** et à proposer des **solutions** pour rétablir l'équilibre financier.

Administration provisoire

Si un **syndicat de copropriétaires** est confronté à des **problèmes financiers graves** ou ne peut plus entretenir l'immeuble, un juge peut désigner un **administrateur provisoire**. Ce dernier remplace le syndic et prend les **mesures nécessaires** pour **restaurer le fonctionnement** normal de la copropriété.

Plan de sauvegarde

Lorsque des **difficultés graves** sont identifiées au sein d'une copropriété par le préfet, un **plan de sauvegarde** peut être instauré. Ce plan vise à **améliorer la situation financière** de la copropriété, simplifier les **règles de gestion**, effectuer les **travaux nécessaires** et restaurer les **relations sociales** au sein de l'immeuble.

Information relative à l'organisation de l'immeuble

Lors de la vente d'un bien en copropriété, deux aspects majeurs doivent être communiqués à l'acquéreur :

L'information sur le **syndic de copropriété**, précisant s'il est **professionnel** ou **bénévole**, accompagnée de ses coordonnées.

La clause en l'**absence de syndic professionnel**, si aucun n'a été désigné. Cette clause informe l'acquéreur que les informations fournies pourraient **ne pas répondre** intégralement aux exigences légales et qu'il accepte les **conséquences** de cette situation.

Le PED et le ED

Le pré-état daté et l'état daté sont des **documents similaires**, mais demandés à des **moments différents**.

- Le **pré-état daté** est requis **lors du compromis de vente**
- L'**état daté** est nécessaire lors de la **signature définitive de vente**.

Ces documents informent l'acquéreur des **charges à payer** et des **éventuelles procédures** en cours au sein de la copropriété.

Fond de travaux

Le **fonds de travaux** est obligatoire depuis **2017** pour la plupart des copropriétés :

- Il vise à **anticiper le financement des dépenses de travaux à venir**.
- Les copropriétaires **cotisent annuellement** pour constituer ce fonds, dont le **montant** est décidé en **assemblée générale**.
- Ce fonds ne peut être utilisé que pour des **travaux prescrits par la loi** ou **décidés en assemblée générale**.

En cas de refus de constituer un fonds de travaux, un recours juridique peut être envisagé.