

**Nora Lazarini**

DESS droit immobilier

**Marie-Pierre Tournier**

Maîtrise de droit des affaires

L'ordonnance du 27 août 2015 visant à simplifier les modalités d'information des acquéreurs de lots de copropriété

Pour améliorer l'information des acquéreurs de lots de copropriété sur la situation financière, juridique et technique de la copropriété, la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, a imposé d'annexer à l'acte de vente (promesse de vente, ou à défaut de promesse, acte authentique de vente) d'un lot, d'une fraction de lot, 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 régime de la copropriété, un certain nombre de documents, qui ont été listés à l'article L.721-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Or, conformément à l'article L.721-3 du CCH dans sa version issue de la loi ALUR, tant que certains de ces documents (tous sauf le carnet d'entretien, la notice d'information, le diagnostic technique global et le plan pluriannuel) manquent à la notification faite à l'acquéreur conformément à l'article L.271-1 du CCH, le délai de rétractation ou de réflexion ne peut pas courir. Il ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur effectuée selon les modalités prévues à l'article L.271-1 du CCH.

Comme l'indique le rapport au Président de la République sur l'ordonnance n°2015-1075 du 27 août 2015, en pratique ces dispositions qui visaient à protéger les acquéreurs et à leur permettre de s'engager en connaissance de cause, n'ont pas produit tous les effets recherchés. On a pu en effet constater dans la pratique un *ralentissement des transactions immobilières, et une*

surinformation de l'acquéreur qui a nui en définitive à une information efficace. Par ailleurs il s'avère parfois impossible d'obtenir l'ensemble des pièces nécessaires, ce qui pose le problème de la *sécurité des actes*, puisque le défaut d'annexe de certaines pièces a pour effet de différer le point de départ du délai de rétractation ou de réflexion.

Entendant les critiques des praticiens, le législateur a donc, par l'article 15 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, autorisé le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L.721-2 et L.721-3 du CCH, et en préciser le champ d'application.

C'est donc en application de cette loi, qu'a été adoptée l'ordonnance n°2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs de lots de copropriété prévues aux articles L.721-2 et L.721-3 du CCH. Ce texte été publié au journal officiel du 28 août 2015.

Comme précisé dans le compte rendu du conseil des ministres du 26 août 2015, cette ordonnance vient amender les dispositions de la loi ALUR, *afin de fluidifier les transactions immobilières, tout en préservant l'objectif d'une meilleure information de l'acquéreur sur le ou les lots dont il va devenir propriétaire.*

L'ordonnance prévoit, pour atteindre ces objectifs, de simplifier les modalités de transmission de l'information à l'acquéreur (I), d'alléger les informations qui lui sont transmises (II), et de sécuriser le point de départ du délai de rétractation ou de réflexion (III).

Quelques précisions concernant l'entrée en vigueur du texte nous paraissent par ailleurs nécessaires (IV).

I. Simplification des modalités de transmission de l'information à l'acquéreur

L'ordonnance prévoit que les informations et documents requis pourront être remis à l'acquéreur au plus tard à la date de signature de la promesse, et que cette remise pourra avoir lieu sur tous supports et par tous moyens, y compris sous forme dématérialisée.

A. Remise des documents

- La loi ALUR prévoyait que les documents devaient être annexés à la promesse de vente, ou à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. La loi prévoyait cependant que certains documents, mais étaient uniquement visés le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division, pouvaient être remis à l'acquéreur par le notaire ou le vendeur au lieu d'être annexés (probablement compte tenu du caractère volumineux desdits documents).

Désormais, les modalités pratiques de l'information sont simplifiées par l'ordonnance du 27 août 2015.

En effet, il est institué une possibilité de remise des documents et informations requis en amont de la promesse de vente, et en tout état de cause au plus tard à la date de sa signature, en lieu et place de l'obligation d'annexion.

Le principe de la remise des documents à l'acquéreur est donc généralisé. Cette modification a pour but de réduire de façon significative le volume de l'avant-contrat.

- En cas de vente non précédée par une promesse de vente, l'ordonnance prévoit par ailleurs, que les documents et informations sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément à l'article L.271-1 du CCH. *Le texte se réfère donc à la purge du délai de réflexion, et c'est dans ce cadre que les documents devront être transmis à l'acquéreur.*

- Enfin, en cas de vente publique, le principe reste celui de l'annexion au cahier des charges.

B. Remise par un procédé dématérialisé

La loi ALUR ne prévoyait pas les modalités selon lesquelles devait être effectuée la remise du règlement de copropriété, du carnet d'entretien et de l'état descriptif de division, mais on pouvait penser que ces documents pouvaient par exemple être valablement remis en mains propres à l'acquéreur sur support papier contre récépissé ou via une mention dans la promesse, l'acquéreur attestant les avoir reçus. En revanche il ne nous semblait pas envisageable de procéder à la remise de ces documents sous une forme dématérialisée (clef USB...), en considération du fait que ce procédé n'était pas forcément utilisable par tous les acquéreurs, mais également et surtout pour des difficultés d'ordre probatoire.

Il est vrai que l'on pouvait s'étonner compte tenu de l'importance prise de nos jours par les échanges dématérialisés, du silence du législateur sur ce point.

Désormais, cette omission est réparée puisque l'ordonnance prévoit, sous réserve de l'acceptation de l'acquéreur, que la remise ne passera plus forcément par un support papier, mais pourra être effectuée sur « tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé ». On relève que la formulation employée est large.

Par conséquent, après s'être assuré de l'accord préalable de l'acquéreur, il devrait être possible de lui remettre un CD, un DVD, ou une clef USB... sur lesquels seront stockés les documents et informations à transmettre. Il devrait également être possible d'envoyer un courrier électronique à l'acquéreur accompagné, en pièces jointes, de l'ensemble des documents et informations requis¹.

L'acquéreur devra attester par écrit s'être vu remettre les documents et informations, soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique, soit, lorsque la promesse est établie sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

Cela devrait signifier en pratique, que l'attestation devra figurer dans la promesse s'il s'agit d'un acte authentique, l'acquéreur apposant sa signature au bas de cette mention, et dans un document à part, signé et daté par l'acquéreur, s'il s'agit d'un acte sous seing privé.

Enfin, il est précisé que la possibilité de remettre les documents sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé, est également applicable en cas de vente non précédée par une promesse de vente.

1- Cf Note ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) n°2015-28 « Transactions immobilières : simplification des modalités d'information des acquéreurs de lots de copropriété ». Cf Laurence Dartigeas-Reynard, Dictionnaire permanent Transactions immobilières, 3 septembre 2015 « Information des acquéreurs de lot de copropriété : simplification de la loi ALUR par ordonnance ».

II. Allègement des informations transmises à l'acquéreur

Comme l'indique le rapport au Président de la République sur l'ordonnance, les informations transmises sont allégées, lorsqu'elles sont superflues. Par ailleurs, une adaptation ciblée du champ d'application de l'obligation d'information est prévue lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire d'un lot de la copropriété. Enfin les documents exigibles en cas de vente de lots secondaires sont allégés pour cibler les plus pertinents.

A. Suppression des informations superflues

- L'attestation comportant la mention de la superficie privative du lot est supprimée. Dans la mesure où l'article 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 impose déjà la mention de cette superficie dans toute promesse ou tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot, il est en effet apparu inutile d'exiger une attestation supplémentaire portant sur la même superficie.

- Les informations financières, dont un arrêté ministériel devrait prévoir le contenu, sont par ailleurs désormais ciblées sur les seuls éléments utiles pour l'acquéreur.

Ainsi il n'est plus nécessaire d'indiquer les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat. Il est vrai comme l'indique le rapport au Président de la République que cette information ne présente pas un véritable intérêt pour l'information de l'acquéreur, et qu'elle revêt un caractère confidentiel.

Il est par ailleurs précisé que certains éléments financiers pris en considération (à savoir 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, l'état global des impayés de charges de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs, et le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu ainsi que le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre dudit lot, autrement dit tous sauf les sommes susceptibles d'être dues au syndicat par l'acquéreur), doivent être à jour de la dernière assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes.

Cette précision est la bienvenue car aucune règle n'avait été édictée par la loi ALUR s'agissant de la date d'établissement de ces documents financiers.

S'agissant des sommes susceptibles d'être dues au syndicat par l'acquéreur, une incertitude subsiste, mais on peut penser que faute de précision dans l'ordonnance, ce document devra être à jour à la date de signature de la promesse.

- La liste des informations à transmettre en cas de vente non précédée par une promesse de vente est réduite, car certaines informations faisaient double emploi avec celles requises dans le cadre de ce que l'on dénomme « l'état daté » ou « le questionnaire syndic », prévu à l'article 5 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Ainsi n'ont plus à être fournis 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 susceptibles d'être dues au syndicat par l'acquéreur, et le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal ainsi que le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre dudit lot.

B. Adaptation des informations transmises en fonction de la situation de l'acquéreur ou du lot

L'ordonnance vise à cibler les informations à communiquer en fonction de la situation ou de la qualité de l'acquéreur, mais également en fonction du type de lot cédé.

- Acquéreur copropriétaire

Alerté par les praticiens, le Gouvernement a constaté, après quelques mois d'application des dispositions de la loi ALUR en la matière, qu'une adaptation du champ d'application de l'obligation d'information s'imposait.

En effet, lorsque le futur acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot de la copropriété, il a normalement en sa possession tous les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble et le carnet d'entretien.

De même, lorsque les dispositions les concernant seront entrées en vigueur², le futur acquéreur déjà copropriétaire sera logiquement déjà détenteur de la notice d'information et des conclusions du diagnostic technique global.

Il serait, par conséquent, superflu de lui communiquer l'ensemble de ces documents une seconde fois.

Pour éviter toute redondance, une exception a donc été créée par l'ordonnance. S'agissant de cessions entrant dans le champ d'application de l'article L.721-2 du CCH, ladite exception ne vise que les ventes passées au profit d'acquéreurs déjà propriétaires d'au moins un lot de la copropriété. Dans cette hypothèse précise, le vendeur se trouve, par exception, dispensé de la communication à l'acquéreur des documents précités.

Constatant d'autres manquements, le gouvernement a également mis en place un dispositif spécifique en cas de vente de lots secondaires.

- Lots secondaires

Désireux d'alléger les obligations en matière de cession de lots annexes afin de cibler les documents les plus pertinents³ pour l'acquéreur, le Gouvernement a décidé de compléter l'article L.721-2 du CCH par une nouvelle dispense.

Désormais, en cas de vente ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe, le vendeur se trouve dispensé de la communication d'un certain nombre de documents.

Les documents qui n'ont pas à être communiqués pour la cession d'un lot annexe sont les suivants :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années⁴,
- Le carnet d'entretien,
- La notice d'information,
- Les conclusions du diagnostic technique global.

Pour l'application de cette dispense, le gouvernement a défini le lot annexe. Aux termes de l'article L.721-2 du CCH, « **est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier** ».

L'emploi du terme « notamment » nous conduit à penser que cette liste n'est pas exhaustive. On pourrait, à notre avis, y ajouter les galetas et combles...

2- A compter du 1^{er} janvier 2017 pour le diagnostic technique global et après parution d'un arrêté du Ministre du Logement pour la notice d'information.

3- Cf. Compte rendu du Conseil des Ministres du 26 août 2015.

4- On notera une rédaction du texte désormais plus contraignante et, par suite, plus protectrice des acquéreurs. Alors qu'auparavant les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années devaient être annexés à l'avant-contrat si le vendeur en disposait, ils sont désormais remis à l'acquéreur sauf si le vendeur n'a pas pu les obtenir du syndic.

III. Sécurisation du point de départ du délai de rétractation ou de réflexion

Parallèlement aux modifications apportées à l'article L.721-2 du CCH, l'ordonnance est venue compléter les dispositions de l'article L.721-3 du CCH dans l'optique de sécuriser le point de départ du délai de rétractation ou de réflexion.

Une distinction est désormais faite selon que la vente est ou non précédée de la signature d'un avant-contrat.

- Vente précédée d'une promesse

Les termes de l'article L.721-3 du CCH sont peu modifiés pour ce qui concerne les ventes de lots effectuées après la conclusion d'un avant-contrat.

Lorsque la vente n'entre pas dans le champ d'une des dispenses ou exceptions évoquées supra, l'ensemble des documents (ceux relatifs à l'organisation de l'immeuble ainsi que les informations financières) doit être communiqué à l'acquéreur pour que lui soit valablement purgé son délai de rétractation.

Dans cette hypothèse, il est rappelé la possibilité d'effectuer une remise à l'acquéreur de l'ensemble des documents et informations exigés. Lesdits documents doivent être remis à l'acquéreur au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente. A défaut, le délai de rétractation prévu à l'article L.271-1 du CCH ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

- Vente non précédée d'une promesse

La liste des documents ou informations à transmettre à l'acquéreur pour faire courir son délai de réflexion (au sens de l'article L.271-1 du CCH) a été allégée afin, encore une fois, d'éviter les doublons⁵.

Désormais, tant que les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble⁶ ainsi que l'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ne sont pas joints au projet d'acte authentique, le délai de réflexion ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'acquéreur.

Aux termes de l'article L.721-3 modifié, la communication de ces documents et informations est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L.271-1 du CCH⁷.

IV. Entrée en vigueur

Après avoir détaillé les modifications apportées par l'ordonnance aux dispositions des articles L.721-2 et L.721-3 du CCH, évoquons brièvement son entrée en vigueur.

- S'agissant de l'ordonnance

L'ordonnance du 27 août 2015, relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L.721-2 et L.721-3 du CCH, a été publiée au Journal Officiel du 28 août 2015.

5- Cf. développements supra II, A.

6- Article L.721-2 II 1° du CCH.

7- Cf articles D.271-6 et D.271-7 du CCH.

Par principe, en l'absence de dispositions spéciales, une ordonnance entre en vigueur le lendemain du jour de sa publication⁸. Les dispositions de la présente ordonnance trouvent, par suite, à s'appliquer dans leur majeure partie, à compter du 29 août 2015.

Il est à noter qu'aux termes de l'article 59 de la loi relative à la simplification de la vie des entreprises (texte qui a autorisé le Gouvernement à prendre l'ordonnance que nous évoquons), « *pour chaque ordonnance prévue à la présente loi, un projet de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de cinq mois à compter de la publication de l'ordonnance* ». Autrement dit, à défaut d'un dépôt sur le bureau de l'une ou l'autre assemblée du projet de loi ratifiant l'ordonnance d'ici le 28 janvier 2016⁹, celle-ci deviendra caduque.

- S'agissant des décrets ou arrêtés en attente

Certaines des dispositions des articles L.721-2 et L.721-3 du CCH ne sont pas encore applicables (pour reprendre les éléments dans l'ordre du texte) :

- nous sommes dans l'attente d'un décret d'application concernant la fiche synthétique,
- un arrêté du Ministre du Logement viendra définir la notice d'information,
- les dispositions relatives au diagnostic technique global n'entreront en vigueur qu'à compter du 1er janvier 2017.

Par ailleurs, l'ordonnance prévoit (curieusement) qu'un arrêté du Ministre chargé du Logement viendra **préciser le contenu** des informations financières prévues au 2° du II de l'article L.721-2 du CCH, alors pourtant que ces documents sont sensiblement les mêmes que dans l'ancienne version de l'article précité ; version applicable depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR c'est-à-dire depuis le 27 mars 2014¹⁰.

Nous supposons, en conséquence, que l'attente de cet arrêté ne remet pas en question l'application immédiate de l'article L.721-2 modifié quant aux informations financières à fournir à l'acquéreur.

8- Cf. Article 1er du Code civil.

9- Cf Article 38 de la Constitution.

10- Rep. min. n°57834 JOAN 16/09/2014 p. 7867.

Annexe : Liste des documents à communiquer à l'acquéreur (disponible en couleur sur notre site internet : www.cridon-lyon.fr)

1- Organisation de l'immeuble : *Sauf pour les acquéreurs déjà propriétaires d'au moins 1 lot dans la copropriété.*

- a) La fiche synthétique (en attente d'un décret),
- b) Le règlement de copropriété et l'EDD ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés,
- c) Les PV des assemblées des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic. *Sauf pour la cession d'un lot annexe.*

2- Situation financière (le contenu des documents sera précisé par Arrêté du Ministre du Logement)

- a) Montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget payées par le vendeur au titre des 2 exercices précédents (à jour de la dernière AG approuvant les comptes, avant la signature de la promesse), *sauf lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse.*
- b) Sommes susceptibles d'être dues au syndicat par l'acquéreur. *Sauf pour les petites copropriétés (art. 14-3 de la loi du 10 juillet 1965), Sauf lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse.*
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et la dette vis-à-vis des fournisseurs (à jour de la dernière AG approuvant les comptes, avant la signature de la promesse). *Sauf pour les petites copropriétés (art. 14-3 de la loi du 10 juillet 1965).*
- d) Le cas échéant, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et montant de la dernière cotisation au fonds versée au titre dudit lot (à jour de la dernière AG approuvant les comptes, avant la signature de la promesse). *Sauf lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse.*

3- Le carnet d'entretien

Sauf pour les acquéreurs déjà propriétaires d'au moins un lot dans la copropriété. Sauf pour la cession d'un lot annexe.

4- Notice d'information (droits et obligations des copropriétaires, fonctionnement des instances du syndicat) à définir par arrêté du Ministre du logement.

Sauf pour les acquéreurs déjà propriétaires d'au moins un lot dans la copropriété. Sauf pour la cession d'un lot annexe.

5- Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global, (entrée en vigueur à compter du 1er janvier 2017)

Sauf pour les acquéreurs déjà propriétaires d'au moins un lot dans la copropriété. Sauf pour la cession d'un lot annexe.