

VENTE D'UN BIEN EN COPROPRIÉTÉ QUELS DOCUMENTS FOURNIR A L'ACQUÉREUR ?

Lorsqu'un copropriétaire souhaite vendre son bien, il a l'obligation de transmettre à l'acheteur certains documents sur son lot et sur la copropriété, et ce, à la date de la signature de la promesse de vente, et au plus tard, avant la signature de l'acte authentique de vente, en cas d'absence de promesse de vente.

LES DOCUMENTS SUR L'ORGANISATION DE LA COPROPRIÉTÉ A REMETTRE A L'ACHETEUR

Le copropriétaire vendeur doit remettre à l'acquéreur les documents suivants :

- **La fiche synthétique de la copropriété** regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti
- **Le règlement de copropriété** et ses modificatifs
- **Les procès-verbaux** des assemblées générales des 3 dernières années
- **Le carnet d'entretien** de l'immeuble
- **Les conclusions du diagnostic technique global (DTG)** s'il existe
- **La notice d'information** relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété

En cas de vente d'un lot annexe (parking, cave, garage...), il convient de transmettre à l'acheteur :

- **La fiche synthétique de la copropriété**
- **Le règlement de copropriété**
- **Les conclusions du diagnostic technique global (DTG)** s'il existe

OU RETROUVER CES DOCUMENTS ?

Ils sont disponibles sur **votre Espace Client** ou bien en sollicitant votre syndic. A noter qu'ils peuvent être transmis à l'acheteur par tout moyen y compris dématérialisé sous réserve de son accord préalable.

LES DOCUMENTS COMPTABLES A REMETTRE A L'ACHETEUR

L'état-daté

Afin de répondre aux obligations du vendeur, le **syndic doit obligatoirement lui fournir l'état daté**, et ce, **avant la signature de l'acte de vente**.

Il se présente en 3 parties :

- **Sommes restant dues par le vendeur** au syndicat des copropriétaires
- **Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur** à l'égard du copropriétaire vendeur
- **Sommes qui devraient incomber à l'acheteur** du lot

Pour les sommes dues à l'acheteur, l'état daté indique les informations suivantes :

- **Sommes des charges de copropriété** correspondant au lot pour les 2 derniers exercices
- **Objet et état des procédures judiciaires** éventuellement en cours (impayés de charges par exemple)

A NOTER

L'état daté est facturé au copropriétaire vendeur. Depuis le 1er juin 2020, son montant est fixé dans le contrat du syndic et est plafonné à 380 € TTC.

Le pré état-daté

La Loi ALUR du 24 mars 2014 vient renforcer l'obligation d'information à l'acquéreur. En effet, le vendeur doit également fournir un document, appelé en pratique **pré état-daté**, avant même la signature du compromis de vente.

Les éléments comptables devant figurer sur le pré état-daté sont les suivants :

- **Montant des charges courantes** du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur pour les 2 exercices comptables précédant la vente
- **Sommes susceptibles d'être dues par l'acheteur au syndicat des copropriétaires**
- **État global des impayés de charges** au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- **Montants de la part du fonds de travaux** rattachée au lot principal vendu et de la dernière cotisation versée par le copropriétaire vendeur lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux

A NOTER

Le pré état-daté peut être réalisé directement par le vendeur ou bien en faisant appel au syndic. Il fera, alors, l'objet d'une prestation complémentaire.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Outre les documents liés à votre syndic, le vendeur doit fournir à l'acquéreur un **ensemble de diagnostics** liés à son bien à vendre :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) sauf en cas de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)
- Constat de risque d'exposition au plomb (Crep)
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans
- État relatif à la présence de termites
- État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)
- Diagnostic Bruit