



# ACHETER EN COPROPRIÉTÉ

Avec des chiffres annoncés à un record de 1 200 000 ventes de logements anciens en 2021 et la promotion immobilière qui maintient son effort malgré les difficultés liées à la crise sanitaire, l'achat d'un bien immobilier demeure en bonne place des projets des Français.

Acheter un appartement en copropriété est-il un vrai choix ou un choix guidé par des questions de conjoncture immobilière, la volonté d'habiter ou de louer, le secteur géographique et la capacité financière ?

Primo accession, investissement locatif, l'achat d'un appartement en copropriété devient la norme dans les grandes agglomérations en raison du coût du mètre carré immobilier.

Pour répondre à la question du neuf ou de l'ancien les mêmes interrogations reviennent.

Lors d'un achat immobilier, il ne faut jamais se priver du devoir de conseil du professionnel intermédiaire de la vente le cas échéant et du notaire pour franchir sereinement toutes les étapes.

---

Céline Capayrou, juriste UNPI 31-09

## L'emprunt bancaire

### Actualité des crédits immobiliers

Les taux d'emprunt ont enregistré une hausse en novembre dernier. Toutefois, les taux restent attractifs pour les candidats à l'acquisition d'un bien immobilier. Il ne faut pour autant pas mettre de côté la décision du 29 septembre 2021 relative aux conditions d'octroi de crédits immobiliers du Haut Conseil de stabilité financière dépendant du ministère de l'Économie. En quelques articles, cette décision recadre l'octroi de prêts immobiliers car « *l'endettement des ménages est passé de 53,4 % du revenu disponible brut à 100,9% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2001 et le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et le crédit à l'habitat contribue significativement à cette dynamique* » selon les précisions d'introduction de la décision.

Dans les quelques articles qu'elle comporte, on note principalement :

- en article 1<sup>er</sup>, les critères cumulatifs à appliquer par principe : « *le taux d'effort des emprunteurs de crédit immobilier n'excède pas 35 % ; la maturité du crédit n'excède pas 25 ans* » ;
- en article 3, les exclusions qui concernent les crédits relais, les crédits renégociés, les crédits pour remboursement anticipé d'un crédit souscrit auprès d'un autre établissement bancaire, les crédits résultant d'un regroupement de crédits ;
- en article 6, l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour tous les crédits dont le premier décaissement est effectué à partir de cette date.

Pour de nombreux candidats au crédit immobilier, ces conditions étaient déjà une réalité, les établissements bancaires

appliquant ces critères stricts à de nombreux dossiers. On note la volonté de freiner les dérogations pour des personnes ayant un reste à vivre important tout en favorisant raisonnablement l'accès à la propriété de la résidence principale, notamment pour les primo-accédants. Les prêts accordés sur 30 ans devraient se faire encore plus rares.

### Les composantes de l'emprunt

#### Le prêt

Avoir un apport n'est pas une condition légale à l'obtention d'un prêt immobilier mais il peut être une condition à l'acceptation du dossier par la banque. L'apport démontre la capacité d'épargne, c'est aussi un argument pour une meilleure négociation du taux du prêt.

À ce stade, le travail du courtier s'avère utile aussi bien pour un primo-accédant qui doit séduire les banques que pour

multiplier critères est qu'ils s'adressent à l'acquisition de la résidence principale.

À noter, dans l'ancien, le prêt à taux zéro contribue au financement de manière très restrictive. Il faut réaliser d'importants travaux de rénovation représentant 25 % du coût total de l'opération et permettant d'atteindre un niveau de performance énergétique et très important, il peut être limité à certaines zones géographiques.

Ces conditions de PTZ étant déterminées par la loi de finances annuelle, il faut toujours vérifier les conditions pour l'année concernée.

Des subventions locales (municipales, régionales) et par Action Logement qui sont des opérations ponctuelles (20 000 Primes Accession de 10 000€ à l'automne 2021), existent également pour des profils ciblés d'acquéreurs, toujours en résidence principale.

“ Avoir un apport n'est pas une condition légale à l'obtention d'un prêt immobilier mais... ”

un propriétaire en lien avec une banque depuis longtemps. Les frais de courtage seront dus par l'acquéreur s'il obtient son prêt grâce au courtier.

Ce crédit peut être composé, selon les établissements bancaires et le projet et le profil de l'acquéreur, de plusieurs prêts à des taux différents : emprunt immobilier classique, prêt à taux zéro (PTZ) dans le neuf, prêt Action Logement pour certains salariés, prêt des collectivités locales, prêts primo-accédants des banques... Le point commun de ces prêts spécifiques à

#### L'assurance emprunteur

Elle est incluse dans le prêt mais elle a un taux propre. Il est possible de contracter avec un organisme indépendant que la banque ne peut refuser à condition d'apporter des garanties identiques au contrat proposé par celle-ci. En cas de dossier financier un peu juste, il est peut-être préférable d'éviter cette mise en concurrence de la banque. Il sera possible de changer d'assurance emprunteur aux échéances annuelles du contrat!

1- Loi n° 2010-737 du 1<sup>er</sup> juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation dite « loi Lagarde » et Loi n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation dite « loi Hamon »

Le titulaire d'un contrat d'assurance vie, avec une épargne substantielle, peut l'utiliser pour garantir le prêt auprès de la banque et ainsi s'éviter le coût de l'assurance emprunteur.

## La garantie

Un emprunt immobilier doit être garanti afin que la banque récupère les sommes prêtées si l'emprunteur est dans l'incapacité de rembourser et que l'assurance emprunteur ne couvre pas. La garantie peut prendre plusieurs formes et son coût est à la charge de l'emprunteur.

**L'hypothèque :** la banque saisit le logement en cas de non-remboursement du prêt. L'hypothèque est soumise à un acte notarié et un enregistrement, cela influe sur son coût.

**La caution :** un organisme s'engage à payer la banque à la place de l'emprunteur et se retournera ensuite vers celui-ci. Le coût est moins élevé que l'hypothèque mais l'organisme doit valider le dossier emprunteur au préalable. S'il le refuse, la banque n'accordera pas le prêt. Toutes les banques ne proposent pas cette caution.

## Acheter dans le neuf : la VEFA

*« La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux. »<sup>2</sup>.*

<sup>2</sup>- Article L261-3 du Code de la construction et de l'habitation (qui reprend l'article 1601-3 du Code civil).  
<sup>3</sup>- Article 261-II du CCH

Les acquéreurs en VEFA achètent donc un appartement sur plan qui sera livré à une échéance souvent supérieure à un an et financent la construction au fur et à mesure sans en être le maître de l'ouvrage.

La VEFA est un parcours en paliers et relativement à l'écart de la construction. C'est pourquoi il ne faut pas relâcher sa vigilance de la réservation à la livraison.

## Les points clés de la VEFA

### Le promoteur

Avec le projet d'acheter un appartement neuf, la première démarche est la découverte des programmes des promoteurs sur le secteur géographique souhaité. Au-delà de la sélection du projet le plus séduisant, il faut impérativement vérifier la fiabilité du promoteur. Des données, telles que le Kbis, sont disponibles sur [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr) ou [www.societe.com](http://www.societe.com) pour connaître la forme de la société, la publication des bilans, l'éventuelle procédure de règlement judiciaire en cours (redressement, liquidation)...

Rechercher des actualités sur son activité, se rendre sur le site d'implantation du projet et visiter de loin les constructions en cours ou terminées permet de se faire une première impression. Sans en avoir la certitude, cela peut permettre d'éviter des déconvenues qui font la une des journaux.

### Le contrat de réservation

Il s'agit de la vraie première étape de l'acquisition du bien en l'état futur d'achèvement. Il fixe les conditions de la vente dont le prix du bien, le descriptif de l'immeuble et du bien qui sont des mentions obligatoires ... Il est possible de demander des compléments

écrits si la fiche descriptive est trop succincte. Des mentions supplémentaires sont aussi à envisager sur des travaux dont l'acquéreur souhaite se réserver l'exécution et les choix de personnalisation possibles. Dans le langage VEFA, il s'agit des travaux modificatifs acquéreurs. Au-delà du fait que ces travaux soient conformes au Code de la construction et de l'habitation et techniquement réalisables, ils ne doivent pas retarder la livraison du bien. Ils ne peuvent concerner que l'intérieur du logement comme déplacer ou supprimer une cloison, ajouter des prises électriques spécifiques, modifier des finitions de type peinture et revêtement de sol, déplacer des équipements ... Classiquement, les promoteurs proposent, dès la phase de réservation du logement, les options possibles et leurs tarifs. Avant la signature du contrat de réservation, il faut vérifier le plan de masse de la construction qui comprend tous les bâtiments et leur environnement.

Le versement d'un dépôt de garantie est prévu au contrat de réservation ; 5% du prix si livraison dans l'année, 2% si livraison entre 1 an et 2 ans, non obligatoire au-delà.

### Le contrat de vente

Il reprend la description du bien, les conditions de prix et notamment de paiement, la date d'achèvement et de livraison, les garanties financières d'achèvement des travaux, l'attestation dommages-ouvrage et les autorisations administratives obtenues, au-delà des clauses classiques d'un contrat de vente<sup>3</sup>. Il est bien évidemment conclu par acte authentique.



## Particularités fiscales d'un achat dans le neuf

Les frais de notaire sont à environ 2 à 3% du prix du bien et il est possible que dans le cadre de campagnes promotionnelles, le promoteur les offre. Il ne s'agit pas d'un réel avantage car un achat dans le neuf est soumis à TVA.

La taxe foncière bénéficie d'une exonération pour une construction neuve qui s'étale sur deux ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier suivant la fin de la construction. Une déclaration<sup>4</sup> doit être déposée dans les 90 jours de l'achèvement de la construction.

Une construction est considérée comme achevée dès qu'elle peut être affectée à l'usage prévu, même s'il reste encore des travaux accessoires à réaliser, peintures et revêtements de sols par exemple. Spécificité liée à la VEFA, l'acte notarié d'acquisition du bien étant signé avant son achèvement, il faudra vérifier que le promoteur a bien déposé la déclaration au centre des impôts fonciers.

- 35 % à l'achèvement des fondations,
- 70 % à la mise hors d'eau,
- 95 % à l'achèvement de l'immeuble,
- le solde de 5% à la livraison qu'il est possible de consigner chez le notaire en cas de réserves lors de la livraison. Il ne faut le faire que si ces réserves sont telles que le bien ne peut pas être considéré comme achevé et donc habitable.

### Les visites de chantier

La visite prévue par le contrat est celle de livraison. Contrairement à la législation relative au contrat de construction de maison individuelle, les visites cloison et de pré-livraison ne sont pas obligatoires.

Cela s'explique légalement par le fait que le promoteur reste maître de l'ouvrage pendant toute la construction et par la nature de la construction qui n'est pas une maison mais un immeuble collectif. Organiser ces visites serait compliqué pour des raisons de sécurité et de prise de retard. Une visite de pré-livraison peut être organisée par le promoteur mais cela reste rare.

### La livraison

Elle marque la remise des clés à l'acquéreur, elle est postérieure à la réception qui a eu lieu entre le constructeur et le promoteur, dont il faut se faire remettre le procès-verbal pour la livraison. Il est de nouveau dressé un procès-verbal sur lequel il est possible de signaler des problèmes. Il est judicieux de se faire assister d'un professionnel du bâtiment pour lister ces anomalies.

### Les garanties légales

En matière de VEFA, la garantie des vices apparents<sup>8</sup> débute à la livraison du bien et permet aux acquéreurs de signaler en recommandé au promoteur vendeur toutes les mauvaises finitions, malfaçons, non-conformités au contrat dans le mois suivant la livraison si cela n'a pas été fait sur le procès-verbal de livraison. Le délai pour poursuivre le promoteur qui ne s'exécute pas en réparation est d'un an après le terme de ce premier mois. Il s'agit de la version VEFA de la garantie de parfait achèvement.

La réception de l'immeuble entre le constructeur et le promoteur marque le point de départ des garanties constructeur dont le promoteur va bénéficier. Il transfère ces garanties aux acquéreurs au moment de la livraison<sup>9</sup> car elles sont attachées au bien :

- la garantie biennale de bon fonctionnement pour les deux années suivant la livraison portant sur le bon fonctionnement des équipements dissociables de la construction<sup>10</sup>;
- la garantie décennale pour les vices sur le bâti le rendant impropre à sa destination, compromettant la solidité de l'ouvrage, les éléments constitutifs ou d'équipement nécessaires à sa destination<sup>11</sup>. Elle entre en jeu au terme de la garantie des vices apparents. La garantie dommages-ouvrage<sup>12</sup> est souscrite par le constructeur avant l'ouverture du chantier. Elle garantit le financement des réparations

### La garantie financière d'achèvement

Il s'agit d'une garantie bancaire en cas de défaillance du promoteur qui couvre la période de construction pour faire l'avance des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux.

La garantie<sup>5</sup> doit être incluse dans le contrat.

### Les conditions de prix

Le paiement est échelonné car « les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux »<sup>6</sup> en fonction de l'avancement des travaux avec au maximum<sup>7</sup> :

4- Modèle HI (Formulaire 6650 pour une maison) ou H2 (Formulaire 6652 pour un appartement)

5- Article L261-10-1 du CCH

6- Idem note 2

7- Article R. 261-14 du CCH

8- Article L261-5 du CCH, (qui reprend l'article 1642-1 du Code civil)

9- Article L261-6 du CCH, (qui reprend l'article 1646-1 du Code civil)

10- Article 1792-3 du Code civil

11- Articles 1792 et suivants du Code civil

12- Article L242-1 du Code des assurances

“ La livraison marque la remise des clés à l'acquéreur ”

des désordres de nature décennale après expertise. Elle permet d'exécuter les travaux de réparation sans attendre la recherche de la responsabilité du constructeur.

### Les retards de livraison

La date de livraison doit figurer dans le contrat ou plus exactement une période de livraison, ce qui protège le promoteur. Ce contrat comprend également une clause suspensive de livraison pour des phénomènes indépendants de sa volonté (intempéries, défaillance d'une entreprise mise en liquidation judiciaire...). Le promoteur doit les justifier. Tout retard non justifié et non prévu dans le contrat sera sanctionné par une pénalité de retard si elle est inscrite au contrat VEFA, ce qui n'est pas une obligation légale.

A défaut d'indemnisation prévue au contrat, le recours sera judiciaire en cas de retard non justifié et important, sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.

La question plus actuelle des difficultés d'approvisionnement de matériaux ou de manque de main d'œuvre en raison de la crise sanitaire n'a pas encore été tranchée par les tribunaux, elle est donc en suspens pour justifier un retard de chantier.

### Le dossier de diagnostics techniques

Ce dossier, le DDT, est plus léger dans le neuf que dans l'ancien. Il doit contenir un diagnostic de performance énergétique (DPE), un état des risques et pollutions dans les zones géographiques où il existe un plan de prévention des risques naturels, technologiques, sismiques, pollution et radon et pour finir un plan d'exposition au bruit à proximité des aéroports et certains aérodromes.

“ Lorsque les appartements ont été livrés, la copropriété est créée ”



Le promoteur est tenu de les fournir au plus tard à la date de livraison de l'ouvrage.

### La création de la copropriété

Lorsque les appartements ont été livrés, la copropriété est créée et plus exactement « *Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.* » selon l'article 1-1alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. En amont, pendant la phase d'élaboration du programme, le promoteur va préparer l'état descriptif de division ainsi que le règlement de copropriété qu'il transmet ensuite aux acquéreurs en annexe du contrat de vente.

Le règlement de copropriété va désigner un premier syndic, appelé syndic provisoire, choisi par le promoteur et souvent une de ses filiales ou partenaire. En raison de cette particularité d'un syndic intégré juridiquement à la société du promoteur, son mandat ne peut excéder une durée de 12 mois à compter de la livraison du premier lot pendant la période de garantie décennale lorsque ce syndic a,

« *directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble* » (article 28 du décret du 17 mars 1967).

Ces syndicats le représentant légal du syndicat des copropriétaires face au promoteur et doit donc représenter les copropriétaires pour la levée des réserves sur les parties communes par exemple, pour engager la garantie décennale... Cela n'est pas sans difficulté pour certains copropriétaires de se faire entendre lorsque ce syndic est une filiale du promoteur. La tendance à laisser traîner ce type de dossier est le reproche souvent fait par les acquéreurs.

Le syndic provisoire a l'obligation de convoquer une assemblée générale avant la fin de son mandat car « *Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après*

*mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires. »<sup>13</sup>.*

Cette assemblée va permettre aux copropriétaires de choisir un autre syndic et est nécessaire au vote d'un budget prévisionnel pour réaliser des appels de fonds, le cas échéant de contrats d'entretien choisis par les copropriétaires après une année où tout leur a été imposé en raison de la création de la copropriété.

Les dépenses de la copropriété de la première année sont réglées soit par des provisions prévues dans le contrat de vente des acquéreurs, soit après une assemblée générale ayant lieu immédiatement après livraison des lots pour voter un budget et les contrats fournisseurs nécessaires.

## Acheter dans l'ancien

Achat plus rapide que dans le neuf, aides à la rénovation énergétique, biens atypiques, biens moins onéreux avec travaux... sont des arguments qui incitent à se tourner vers l'ancien. Néanmoins l'entrée dans une copropriété existante est tout aussi méticuleuse avec une masse d'informations à vérifier.

## Des visites pointues

Acheter en copropriété et acheter dans l'ancien sont deux facteurs qui orientent la visite de chaque bien, au-delà de sa correspondance avec les critères recherchés.

Les préoccupations doivent être centrées sur l'état des parties communes de l'immeuble, des équipements collectifs et les finances de la copropriété car si des travaux sont nécessaires à court ou moyen terme, il faudra



© Bruno Bleu

contribuer et les dettes ne sont jamais bon signe.

La façade, la toiture, l'ascenseur, la cage d'escalier, le parking, le chauffage collectif... sont des points sur lesquels il ne faut pas rester sans réponse par le vendeur ou son intermédiaire à l'appui des justificatifs de travaux réalisés et des documents de la copropriété. Il faut demander rapidement ces documents en vue d'une offre, au minimum les procès-verbaux des trois dernières années qui constituent une source d'information sur les projets de la copropriété.

Pour compléter les informations recueillies lors des visites, des documents doivent être transmis à l'acquéreur dès lors qu'il s'engage.

## Les informations transmises à l'acquéreur

Les diagnostics techniques doivent être transmis dans toute vente. En copropriété, ils ne concernent que le bien vendu, les parties privatives. D'autres

documents sont spécifiques à la copropriété, toujours dans le cadre de l'information des acquéreurs. Le vendeur d'un lot de copropriété doit transmettre ces documents à la signature de l'avant-contrat de vente qu'il s'agisse d'une promesse ou d'un compromis. À défaut de ce contrat préliminaire, ce qui est extrêmement rare, ces documents sont fournis à l'acheteur avec le projet d'acte authentique de vente.

Le notaire ou l'intermédiaire chargé de la rédaction de l'avant-contrat de vente doit s'assurer de la remise de ces documents à l'acquéreur. Cette remise peut être effectuée en version dématérialisée sous réserve de l'accord exprès de l'acquéreur.

## Les diagnostics techniques

L'article L271-4 du Code de la construction et de l'habitation liste les diagnostics qui composent le dossier de diagnostic technique (DDT) :

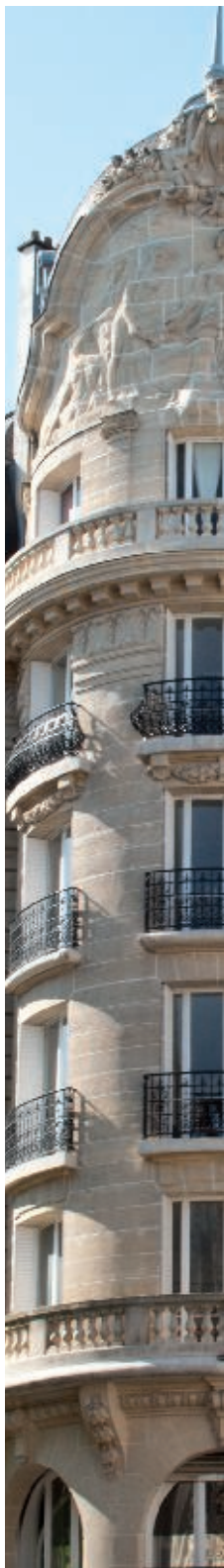
- le diagnostic de performance énergétique (DPE) ;

<sup>13</sup>- Article 17 de la loi du 10 juillet 1965



- le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949 ;
- l'état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 ;
- l'état de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans ;
- l'état de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans ;
- l'état relatif à la présence de termites si le bien est situé dans une zone à risques ;
- l'état des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) si le logement est situé dans une zone à risques ;
- l'état des nuisances sonores aériennes pour les biens situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit ;
- le diagnostic méré lorsque le logement est situé dans une zone ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de présence d'un risque de méré ;
- le métrage Loi Carrez, particularité de la copropriété, prévu par l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit de la surface de la partie privative déduction faite de certaines surfaces<sup>14</sup> ;
- le contrôle des installations d'assainissement non collectif pour les immeubles d'habitation non raccordés au réseau public de collecte des eaux usées.

Ces diagnostics techniques permettent de déterminer les travaux indispensables pour assurer la sécurité et la salubrité du logement et par conséquent d'affiner l'enveloppe financière nécessaire pour l'acquisition du bien. Ils peuvent être le moteur ou le frein d'une vente.



© pixarno

14- Articles 4-1 et 4-2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967

15- Article L721-2 du CCH

16- Article 5 du décret du 17 mars 1967

## Les documents de la copropriété

Ce dossier comprend de nombreux documents répertoriés en deux catégories<sup>15</sup>.

- Informations sur l'organisation de la copropriété ;
- fiche synthétique de la copropriété (données financières et techniques) ;
- règlement de copropriété avec état descriptif de division et les actes modificatifs publiés ;
- procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années ;
- carnet d'entretien de l'immeuble avec en annexe les diagnostics portant sur les parties communes (amiante, plomb, assainissement) ;
- conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe ;

Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété devrait s'y ajouter, le texte la précisant étant toujours en attente.

Ces documents ne sont pas exigés lorsque l'acheteur est déjà propriétaire d'un lot dans la même copropriété.

- Informations financières

Il s'agit de l'état daté<sup>16</sup>. Il est réalisé par le syndic à titre provisoire pour la signature de l'avant contrat et mis à jour pour l'acte définitif, sans que son antériorité par rapport à la date de l'acte soit supérieure à un mois. Ces informations concernant l'état financier de la copropriété doivent être transmises à l'acquéreur impérativement avant l'acte de vente.

Le notaire chargé de rédiger l'acte adresse cette demande au syndic à moins que le vendeur ait anticipé. Il est facturé au vendeur par le syndic.

Pour l'essentiel, ce bilan comptable du lot vendu vis-à-vis de la copropriété précise :

- les sommes pouvant rester dues au syndicat par le copropriétaire cédant (provisions exigibles du budget prévisionnel, provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel comme des travaux, charges impayées sur les exercices antérieurs, avances exigibles, emprunt) ;
- les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant (avances, provisions pour les périodes postérieures rendues exigibles en raison d'impayés) ;
- les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire (reconstitution des avances, provisions non encore exigibles du budget prévisionnel, provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel).
- le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot vendu et de la dernière cotisation versée par le copropriétaire vendeur lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux.
- l'état global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.

Toutes ces informations sont données par le syndic « d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes » d'après l'article 5 du décret de mars 1967 qui traite de l'état daté. Il comprend de nombreuses données financières sur la copropriété pas toujours très lisibles pour un non aguerri et donc il ne faut pas hésiter à se faire expliquer les montant reportés par le notaire.

## Les frais spécifiques à l'achat dans l'ancien

Le plan financier de l'achat dans l'ancien, que l'on a fait et refait maintes fois, doit contenir une ligne travaux avec un montant en point d'interrogation. D'autres frais peuvent et doivent être anticipés. Comme tout achat dans l'ancien, il faut régler le prorata de taxe foncière de l'année en cours et les frais de copropriété lors de la signature de l'acte.

### La taxe foncière

Le prorata de la taxe foncière de l'année en cours se calcule en fonction du nombre de jours restant à courir jusqu'au terme de l'année civile. Lorsque le vendeur n'a pas reçu la taxe de l'année, cas des signatures avant l'automne, on se base sur celle de l'année précédente.

Dans le cadre de leur devoir de conseil, les notaires sont obligés depuis un certain temps de préciser aux acquéreurs qu'ils ne recevront certainement pas la taxe foncière l'année suivant leur acquisition en raison d'un retard important des services fiscaux chargés des mises à jour. Le vendeur recevra certainement la taxe et devra la retourner aux services fiscaux accompagnée d'une attestation de vente établie par le notaire. Pour l'acquéreur, il ne reste plus qu'à provisionner en prévision du jour où l'avis de taxe foncière arrivera.

### Les frais de copropriété

Sur la base de l'état daté, le notaire calcule les sommes dues par l'acquéreur en raison de l'achat en copropriété.

S'agissant des provisions exigibles, l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 précise :

« A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel,

en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° 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. »

L'article 6-3 ajoute : « Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

En pratique, il s'agit du prorata des charges de copropriété du mois, trimestre ou semestre selon la fréquence des appels de fonds en fonction du dernier paiement acquitté par le vendeur. Pour le fonds de travaux, le dernier alinéa du I de l'article 14-2

de la loi de 1965 précise : « Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot. »

L'acquéreur rembourse donc ce montant au vendeur à l'acte.

S'agissant des avances de trésorerie, le montant versé jusqu'à la vente est remboursé au vendeur par le syndic le jour de la vente et cette avance doit être reconstituée par l'acquéreur du lot<sup>17</sup>.

### Le regard de la copropriété sur les projets de travaux

Nouvel appartement rime souvent avec projet de travaux. Il faut le savoir avant de signer, les travaux privatifs sont encadrés et même limités pour certains d'entre eux en copropriété.

Supprimer des cloisons, installer une climatisation, transformer

## Les plans pluriannuels de travaux<sup>18</sup>

La loi Climat et résilience<sup>19</sup> acte le projet ELAN de plans pluriannuels de travaux (PPT) dans les copropriétés pour assurer leur rénovation énergétique. Le DPE collectif devient obligatoire pour toutes les copropriétés existantes équipées ou non d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif de manière échelonnée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 (copropriétés de plus de 200 lots principaux), 1<sup>er</sup> janvier 2025 (entre 50 et 200 lots), 1<sup>er</sup> janvier 2026 (jusqu'à 50 lots).

Ensuite, si le diagnostic révèle un besoin de travaux dans les 10 ans à venir, le PPT devra être adopté et appliqué s'il relève que des travaux sont nécessaires.

Le financement va être rattaché au fonds de travaux, pour lequel la dérogation pour les petites copropriétés de moins de 10 lots va disparaître. De plus, l'affectation des fonds sera recentrée sur les travaux de rénovation énergétique et la cotisation sera soumise à un double seuil, 5% du budget prévisionnel et 2,5 % du montant de travaux adoptés.

Cette législation s'appliquant à compter de 2024, il faut anticiper au mieux cette éventuelle future dépense lors de son achat.

17- Article 45-1 du décret du 17 mars 1967

18- Sur ce sujet, voir le numéro d'octobre 2021 (pages 15 et s.)

19- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021



une terrasse en véranda, remplacer les équipements au gaz par des équipements électriques, modifier la distribution des pièces, changer le type de revêtements de sol... Tous ces projets qui sont des grands classiques de la rénovation en copropriété doivent être regardés d'abord sous l'œil du droit de la copropriété. La possibilité technique et les règles d'urbanisme viennent ensuite.

La loi de la copropriété étant le règlement, ils devront y être conformes et certains seront impossibles pour des raisons du respect de l'harmonie esthétique de l'immeuble, de sa structure, de sa tranquillité ...

Certains devront obtenir l'autorisation de l'assemblée générale. Cela impose de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour et d'y annexer le projet de travaux afin que les copropriétaires puissent délibérer de manière éclairée.

Faire réaliser un dossier technique par un professionnel (architecte, maître d'œuvre) à présenter en

assemblée générale pour les travaux nécessitant un vote et plus globalement pour rassurer les copropriétaires est idéal.

Réaliser les travaux sans les autorisations du syndicat des copropriétaires peut se solder par une demande de remise en l'état initial, avec décision judiciaire à l'appui en cas de non-exécution.

Point à anticiper, il faut faire avec les contraintes de la copropriété lors de la réalisation des travaux. Le chantier ne doit pas encombrer les parties communes et il faut limiter le bruit à des jours et horaires corrects. Une gêne modérée et temporaire peut être facilement acceptée si elle est annoncée et

expliquée. Il est possible de demander d'entreposer les matériaux à un endroit précis sans créer de trouble de circulation ou de danger pour les passants.

En cas d'assemblée générale proche de la vente, il est possible de faire la demande, le syndic l'inscrira au nom du vendeur ou de l'acquéreur en fonction de la date de rédaction de la convocation par rapport à celle de l'acte de vente. La demande est à adresser au syndic par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai suffisant avant la date prévisionnelle de l'assemblée dont la période peut se vérifier sur les procès-verbaux fournis.

**“ Réaliser les travaux sans les autorisations du syndicat des copropriétaires peut se solder par une demande de remise en l'état initial ”**

