



LE POINT SUR...

L'ACQUISITION D'UN BIEN D'HABITATION EN COPROPRIÉTÉ

Vous envisagez d'acquérir un bien en copropriété, cette acquisition engendrera des droits et obligations.

1. Éléments à vérifier avant de vous lancer

a) L'environnement du bien



Le bruit à l'aide du Plan d'Exposition au Bruit (PEB disponible sur internet).



Les risques environnementaux éventuels (notamment inondation) reprises dans l'État des Risques et Pollutions.
www.georisques.gouv.fr



Projets prévus sur la ville et autour du bien (infrastructures, constructions...), en vous rapprochant de la mairie.

b) La situation locative du bien (si le bien a été loué, si vous souhaitez le mettre en location ou s'il est actuellement loué)

Diagnostic de performance énergétique encadrant la location suivant certains seuils, cf. Minute Seineo N° 10 / décembre 2022.

Pour les biens loués : vérifier les conditions de location (bail, avis d'échéance), historique des échanges avec le locataire, arriérés (dernière quittance), les garanties consenties par le locataire (dépôt de garantie versé, actes de caution consentis par des tiers le cas échéant), état du bien par rapport à l'état des lieux d'entrée, dernières régularisations de charges, permis de louer si instaurer par la ville.

⚠ Attention : pensez à réclamer les originaux des pièces pour la vente.

Pour les biens précédemment loués : vérifier les conditions de départ du locataire (lettre de congé, récépissé de l'AR, état de sortie des lieux).

⚠ Vigilance : le bail d'habitation d'un bien loué non meublé soumis à la loi du 6 juillet 1989 peut être automatiquement prorogé lors de sa vente (**art. 15 de la loi**) dans l'hypothèse où l'acquéreur souhaiterait délivrer un congé postérieurement. L'acquéreur est tenu par le dernier loyer pratiqué quand bien même le bien est vendu libre (vérifier les modalités d'encadrement des loyers imposées sur la ville).

⚠ Attention à l'éventuel droit de préemption du locataire (faites le point avec votre notaire sur la complétude et la régularité des pièces transmises).

c) État du bien et de l'ensemble immobilier



Vérifier l'état des parties communes (façades, balcons, couloirs, ascenseurs, chauffage collectif, espaces extérieurs).

Se référer, au carnet d'entretien de la copropriété, procès-verbaux de l'AG et compte rendu du Conseil Syndical concernant les travaux réalisés, les travaux envisagés et les travaux votés.



Les travaux d'entretien qui ont pu être effectués dans le bien en particulier sur les équipements individuels (système de chauffage individuel, chauffe-eau, cheminée et insert, VMC...).



Les procédures, litiges et nuisances pouvant exister au sein de la copropriété. Se référer, aux procès-verbaux de l'AG de la copropriété, et au compte rendu du Conseil Syndical.



Nota Bene

Ne pas hésiter à vous rapprocher du syndic ou des membres du Conseil Syndical.

Pour tous travaux déjà votés au sein de la copropriété ou prévus lors d'une AG devant se tenir entre la Promesse et la Vente, pensez à trouver un accord avec le vendeur sur les modalités de prise en charge de ces travaux.

d) La désignation juridique du bien

- La situation actuelle des biens figurant dans l'annonce et dans les diagnostics, peut différer de celle résultant du titre de propriété, de l'état descriptif de division (règlement de copropriété) et aux plans qui y sont annexés. En cas de discordance, il faudra s'assurer de la régularité des modifications opérées.
- Vérifier si des travaux et/ou aménagements ont été réalisés par le vendeur ou les précédents propriétaires.

☑ **Si oui, vérifier si ces derniers ont nécessité une autorisation administrative** (déclaration préalable, permis de construire) et/ou une autorisation de la copropriété, si les travaux touchent aux parties communes (ex. : mur porteur, « boxage » d'une place de stationnement, annexion de parties communes, branchement de point d'eau aux parties communes) et si ces travaux ont plus ou moins de 10 ans.

⚠ Attention : vérifier la date à laquelle les travaux ont été portés à la connaissance de la copropriété).

Si travaux plus de 10 ans soumis à garantie décennale : obtenir la copie des factures, des attestations d'assurance décennales des entreprises, des procès-verbaux de réception des travaux, de l'attestation d'assurance dommages-ouvrage et la copie d'autorisation d'architecte de la copropriété le cas échéant.



e) Vérifier votre capacité financière

En tenant compte du montant de la taxe foncière, des charges et du fonds travaux ALUR, qui seront de nouvelles dépenses en plus du prêt que vous allez contracter et des travaux éventuels à venir au sein de la copropriété.



Nota Bene

Il y aura lieu de rembourser le jour de la vente au vendeur le prorata temporis de taxe foncière et de charges de copropriété, fonds de roulement, avance constituant la réserve, et éventuellement le fonds travaux si l'acquéreur accepte de prendre en charge ce dernier.

f) Les règles relatives à l'usage du bien

En particulier par rapport à la location meublée de tourisme si tel est votre projet,

🕒 cf. « à noter - site Seineo - Airbnb ».

2. Les pièces à transmettre pour la signature de l'avant-contrat

Lors de la signature de l'avant contrat (Promesse vente ou Compromis de vente), certaines pièces devront vous être transmises afin d'éclairer votre décision d'acquiescer.

Vous pouvez solliciter en amont :

- 1 Le dossier de diagnostics techniques de parties privatives (plomb, amiante, électricité, gaz, DPE, termites, superficie Carrez, ERP, Géorisques).
- 2 Les pièces d'urbanisme.
- 3 Les autorisations d'urbanisme délivrées sur le bien et sur l'ensemble immobilier.
- 4 Les assurances relatives à la construction pour tous travaux réalisés si le bien à moins de 10 ans.



- 5 L'absence de mise en œuvre de l'assurance dommage ouvrage si l'immeuble à moins de 10 ans.
- 6 L'absence de sinistre au sein de la copropriété et au sein du bien.
- 7 Le contrôle du raccordement à l'assainissement collectif (si obligatoire sur la commune).
- 8 L'assurance de la copropriété si absence de syndic ou syndic bénévole.

9 Les éléments spécifiques à la copropriété :

- L'état descriptif de division contenant règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels.
 - Les plans des lots annexés à l'état descriptif de division ou l'un de ses éventuels modificatifs.
 - Les PV d'assemblée générale des 3 derniers exercices comptables.
 - La fiche synthétique.
 - Le carnet d'entretien.
 - Le diagnostic technique global (DTG) si ce dernier a été établi.
 - Les diagnostics amiante et plomb des parties communes si l'immeuble est concerné.
- L'état de la situation financière de la copropriété (Pré Etat-Daté/Etat Daté délivré par le syndic dans lesquels figurent notamment les budgets réellement dépensés sur la copropriété, les sommes que l'acquéreur devra supporter, l'état global des impayés de la copropriété et la dette fournisseur).



Nous vous invitons à vous rapprocher de votre notaire au stade de la préparation de votre offre d'achat.



Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !

N
SEINEO
NOTAIRES


Notaires
de France

01 46 99 77 77
seineo@paris.notaires.fr
23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt
www.seineo.notaires.fr