

FICHE DE CONSEILS

Copropriété, les documents essentiels

La loi Alur est venue renforcer l'information de l'acquéreur. Le vendeur d'un lot de copropriété doit mettre à sa disposition plusieurs documents.

L'ensemble des documents peut être demandé par votre notaire auprès du syndic.

Le règlement de copropriété

Le règlement de copropriété fournit plusieurs renseignements :

- il fixe la répartition entre les parties communes de l'immeuble et les parties privatives et détermine les conditions de leur utilisation ;
- il indique la quote-part du bien dans les parties communes et dans les diverses charges : entretien, ascenseur, espaces verts, gardien ;
- il contient les plans de chaque bien.

L'état descriptif de division

L'état descriptif de division est le plus souvent annexé au règlement de copropriété. C'est un document essentiel car :

- il comporte la liste de chaque lot privatif – chaque lot ayant un numéro sous lequel il est enregistré au Fichier immobilier –, sa description détaillée ainsi que l'usage auquel il est destiné.
- il précise le nombre de « tantièmes » correspondant à chaque lot, ces derniers impactant directement les droits de vote aux assemblées générales.

Le carnet d'entretien de l'immeuble

Le syndic est tenu de mettre à jour un carnet d'entretien de l'immeuble qui recense les travaux et les contrats en cours dans lesquels est engagé la copropriété : maintenance, assurance ...

Le diagnostic technique préalable

Depuis le 1^{er} janvier 2017, le syndic doit soumettre à l'assemblée générale la réalisation d'un diagnostic technique global de l'immeuble par un professionnel qualifié. S'ils sont d'accord pour l'établir, ce document comportera alors une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, de la situation de l'immeuble au regard de la réglementation et des améliorations techniques et patrimoniales de l'immeuble, ainsi que les diagnostics de performance énergétique

Le certificat du syndic

Ce document précise les éventuelles dettes du vendeur à l'égard de la copropriété ainsi que les sommes qui seront prochainement exigibles suite aux décisions de vote antérieures prises en assemblées générales.

Les autres documents

- La fiche synthétique de la copropriété. Elle regroupe les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti.
- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

Texte de référence :

Loi n°65-557 du 10 juillet 1965
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

En savoir + : www.anil.org

Dernière actualisation : Décembre 2017