

Particuliers

Publié le 19/11/2022 – Mis à jour le 06/03/2023

Achat d'un logement en copropriété

Vous voulez acheter un logement en copropriété et vous souhaitez connaître la procédure ? Nous vous présentons la réglementation et les différentes étapes de cette démarche.

La procédure est différente si avant de signer l'acte de vente vous vous engagez par la signature d'une promesse de vente ou non.

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Se renseigner sur le logement

Consulter une annonce

L'annonce de vente immobilière vous présente les caractéristiques principales de l'appartement.

Elle apporte les informations suivantes :

Prix de vente

Immeuble en copropriété, nombre de lots

Montant annuel des charges du budget prévisionnel payé par le vendeur

Dépenses prévisibles énumérées dans le diagnostic de performance énergétique

Procédures éventuelles liées aux difficultés financières de la copropriété

Elle vous oriente également vers le site Géorisques où vous pouvez vous renseigner sur la présence de risques naturels et technologiques susceptibles de concerter le bien.

Si un professionnel (agent immobilier, notaire...) est mandaté par le propriétaire pour trouver un acquéreur, l'annonce précise le montant de ses honoraires et s'ils sont à votre charge ou à celle du vendeur.

Visiter le bien

La visite sur place vous permet non seulement de découvrir les caractéristiques du logement, mais aussi de vous rendre compte de l'état d'entretien des parties communes (escalier, ascenseur, local à vélos, local poubelles...).

Vous pouvez également visiter le quartier pour prendre connaissance d'éventuelles contraintes environnementales.

À savoir

Si le bien se situe dans une zone de risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...), un état des risques doit vous être remis lors de la première visite.

Consulter la mairie

Pour connaître l'évolution prévisible du quartier, les servitudes publiques (par exemple, la proximité avec un monument historique) ou les contraintes d'urbanisme applicables au logement, vous pouvez interroger le service de l'urbanisme de la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Faire une offre d'achat

Vous pouvez transmettre une offre d'achat au vendeur. Cette **étape est facultative**, elle vous permet de formaliser votre offre et son montant par écrit.

Pour être valide, elle doit comporter ces indications :

Date

Durée de validité

Mention de l'appartement concerné

Prix proposé

Si le propriétaire l'accepte vous êtes engagé.

Attention

Vous ne devez pas verser de somme lors de l'acceptation de l'offre d'achat, sous peine de nullité de l'offre.

Signer une promesse de vente

La signature d'une promesse de vente n'est pas obligatoire. Elle détermine le prix et les conditions de la vente.

La promesse peut être réalisée sous **l'une des 2 formes suivantes** :

Acte sous signature privée

Acte authentique, cette forme est obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité du compromis dépasse 18 mois

Au plus tard, à la date de signature de la promesse de vente, le vendeur vous remet des documents et des diagnostics. Ils vous informeront sur les caractéristiques du bien. Ils sont annexés à la promesse de vente.

À noter

Si vous êtes déjà propriétaire d'un lot dans cette copropriété, vous recevez uniquement les informations sur la situation financière et le dossier de diagnostic technique.

Informations sur l'organisation et le fonctionnement de la copropriété

Fiche synthétique sur l'organisation, le fonctionnement, les caractéristiques techniques et financières de la copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble ainsi que les actes modificatifs publiés

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

Carnet d'entretien de l'immeuble

Conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe

Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et au fonctionnement du syndicat de copropriété

Informations sur la situation financière de la copropriété

Montants 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

Lorsqu'il existe, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot et de la dernière cotisation versée par le copropriétaire vendeur

Sommes que l'acheteur pourrait devoir au syndicat des copropriétaires par exemple, montant d'une avance de trésorerie

Etat global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

À noter

Les informations des points **3** et **4** ne sont pas nécessaires lorsque la copropriété comporte moins de 10 lots et que le budget prévisionnel des 3 dernières années est inférieur à 15 000 € .

Informations sur l'état de l'immeuble (dossier de diagnostic technique)

Un dossier de diagnostic technique doit vous être remis en même temps que la promesse de vente.

Il comporte les éléments suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) de la partie privative

Etat mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (diagnostic amiante)

Etat de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

Etat de l'installation intérieure du gaz si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

Etat de l'installation d'assainissement non collectif si la copropriété n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement

Rapport du contrôle du raccordement au réseau public de l'assainissement collectif obligatoire dans 71 communes d'Île-de-France pour améliorer la qualité de l'eau pour les épreuves de nage libre et de triathlon des jeux olympiques de 2024

Etat relatif à la présence de termites de la partie privative

Etat relatif au risque de méruse si le bâtiment se trouve dans une zone, déterminée par un arrêté préfectoral, où la présence de mérules a été signalée en mairie (voir auprès de la mairie)

Etat des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Diagnostic Bruit quand le bien est en zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes

Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet dans le département quand le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

Carnet d'information du logement (CIL)

Surface privative du lot de copropriété (Loi Carrez)

Remise des documents

Les documents vous sont remis par courrier, en main propre ou par un procédé dématérialisé (clé USB, mail). Dans ce dernier cas, vous acceptez par écrit ce mode de transmission.

Vous attestez de la remise en signant la promesse de vente devant notaire.

Lorsque la promesse est rédigée et signée sans la présence d'un notaire (l'acte est établi sous seing privé), vous attestez de la remise des documents par un écrit daté et signé de votre main.

État daté

Avant la vente, un état daté est transmis par le syndic au notaire.

Ce document **obligatoire** vous informe de la situation comptable du lot vis-à-vis de la copropriété. Il vous permet également de connaître les appels de fonds que vous aurez à payer après l'achat

Verser un acompte

Si la promesse de vente prévoit le versement d'un acompte, il est versé à la fin du délai de rétractation de 10 jours.

À savoir

Le fait d'exiger ou de recevoir, un versement ou un engagement de versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000 €.

Cependant, avant la fin du délai de rétractation, une demande de versement peut être autorisée seulement si vous êtes dans l'une des situations suivantes :

Promesse conclue par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour contribuer à la vente (un notaire ou un agent immobilier par exemple)

Ou versement consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés (recommandé même en l'absence de demande de versement avant la fin du délai de rétractation)

Le **montant de l'acompte** est fixé en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est **dédoué du prix total lors de la signature de l'acte définitif** de vente.

Se rétracter, se désengager

Après la signature d'une promesse de vente, vous avez obligatoirement un délai pour revenir sur votre engagement sans motif et sans indemnité à verser : **le délai de rétractation**.

Par la suite, seule une condition inscrite dans le compromis vous permet de vous désengager sans pénalité si elle s'avère irréalisable : il s'agit d'une condition suspensive.

Le délai pour vous rétracter est de **10 jours**.

Il débute le lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre RAR qui vous notifie la promesse de vente ou de sa remise en main propre.

Si la promesse de vente vous est remise directement, vous devez y inscrire de votre main les mentions suivantes : "remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... " et : "Je déclare avoir connaissance qu'un délai de rétractation de dix jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent acte, soit à compter du...".

Le délai de rétractation ne commence que si vous avez reçu les documents suivants :

Fiche synthétique des données financières et techniques de la copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division ainsi que les actes modificatifs publiés

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

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

Lorsqu'il existe, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot et dernière cotisation versée par le copropriétaire vendeur

Sommes que l'acquéreur pourrait devoir au syndicat des copropriétaires par exemple, montant d'une avance de trésorerie

État global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

À noter

Les documents **6** et **7** ne sont pas à fournir si l'appartement se trouve dans une copropriété de moins de 10 lots dont le budget prévisionnel des 3 dernières années est inférieur à 15 000. €

Si l'ensemble de ces documents ne vous a pas été remis, le délai de rétractation ne démarre qu'à compter du lendemain du jour où vous les recevez.

Pour vous rétracter, vous devez notifier au vendeur votre volonté de renoncer à la vente avant la fin du délai de rétractation par lettre RAR.

Si vous avez versé un acompte, le professionnel de l'immobilier qui le détient doit vous le restituer dans un délai maximum de **21 jours** à compter du lendemain de la date de rétractation.

À savoir

Si le dernier jour du délai de rétractation ou de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

Vous pouvez inscrire dans la promesse de vente des conditions suspensives à l'achat du bien.

Exemple

Vous souhaitez acheter un appartement à condition de pouvoir transformer le balcon existant en véranda. Cette condition inscrite dans la promesse de vente vous permet de vous désengager si la demande auprès des services d'urbanisme est rejetée.

À savoir

La promesse de vente doit obligatoirement comporter une condition suspensive d'obtenir un prêt immobilier si l'est nécessaire au financement de l'achat.

Assurer le logement

Lors de la vente, le contrat d'assurance habitation du vendeur vous est transféré automatiquement. Cela évite que l'habitation reste sans assurance, même pendant une courte période.

Après la vente, vous avez la possibilité, tout comme l'assureur, de résilier le contrat transféré.

Le syndic souscrit un contrat d'assurance pour les parties communes de la copropriété

Payer le prix du bien immobilier

Afin de sécuriser la vente, la totalité du prix de vente doit être versée sur le compte du notaire avant la signature de l'acte authentique.

Si vous avez un apport, vous devez réaliser un virement sur le compte du notaire.

Le versement du montant d'un prêt est demandé directement par le notaire à votre banque.

Les frais d'acte notarié sont également payés à la signature de l'acte de vente.

Vous pouvez estimer le montant des frais d'acquisition à l'aide de ce simulateur :

- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier

Signer l'acte authentique de vente

L'acte authentique de vente est signé devant un notaire que vous choisissez. Si le vendeur souhaite également l'intervention de son notaire, les 2 notaires se partagent les frais sans coût supplémentaire pour vous.

Le notaire peut établir une procuration à distance lorsque les parties ne peuvent pas se rendre dans son étude pour signer l'acte. Il peut recueillir leur consentement et leur signature par la voie électronique.

Lors de sa signature, vous devez avoir reçu les documents suivants en cours de validité :

Constat de risque d'exposition au plomb

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (diagnostic amiante)

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Etat de l'installation intérieure de gaz

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Rapport de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif dans les zones où les rejets d'eaux usées et pluviales peuvent avoir une incidence sur les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

En l'absence de l'un de ces documents, le vendeur devra garantir le vice caché correspondant.

En l'absence de l'état des risques naturels et technologiques, miniers, naturels prévisibles, vous pouvez demander l'annulation du contrat ou une diminution du prix si le logement se situe dans une zone de risque.

L'acte authentique de vente doit comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété au registre des copropriétés.

Le notaire assure ensuite la publication de l'acte de vente au service de publicité foncière.

Recevoir les clefs et le titre de propriété

Les clefs du bien vous sont données après la signature de l'acte définitif.

Le notaire assure ensuite la publication de l'acte de vente au service de publicité foncière. Il vous notifie la copie de l'acte de propriété en main propre, par lettre RAR ou par un commissaire de justice.

Cette copie, revêtue des cachets de l'administration fiscale, constitue **le titre de propriété**.

Le délai de réception de cette copie est d'**environ 6 mois après la signature de l'acte de vente**

Informier le syndic

Le syndic doit être informé par le notaire, le vendeur ou par vous-même du changement de propriétaire dès que la vente a été signée chez le notaire.

La notification faite au syndic, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception, doit préciser les informations suivantes :

Vos nom, prénoms et domicile et, sous réserve de votre accord, votre adresse électronique
Nom, prénoms et domicile du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit si nécessaire et, sous réserve de son accord, son adresse électronique

Conditions de remboursement de l'emprunt collectif en cours, souscrit par le syndicat des copropriétaires. Cet emprunt finance des travaux au sein de la copropriété. Au moment de la vente, les sommes restant dues deviennent immédiatement exigibles. Cependant, l'obligation de remboursement peut être transmise au nouveau copropriétaire à la suite d'un accord conclu entre le vendeur et vous.

Après la notification de la vente au syndic, les appels de charges sont payés par le vendeur ou par vous suivant la nature de la dépense.

Le vendeur paie la provision exigible du budget prévisionnel. Ces charges correspondent aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et des équipements communs de l'immeuble.

Par contre, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où elles sont exigibles. Il s'agit, par exemple, de charges pour des travaux d'amélioration et des travaux autres que de maintenance.

Si un trop ou moins perçu de charges liées au lot apparaît lors de la régularisation annuelle des charges, le remboursement ou le paiement de la différence revient à la personne qui est copropriétaire à la date d'approbation des comptes.

À savoir

Les appels de charges sont faits par le syndic soit auprès du vendeur ou de vous en respectant la réglementation. Si dans l'acte de vente, vous convenez avec le vendeur d'une répartition différente des paiements, cet accord s'impose entre vous mais pas au syndic.

Se renseigner sur le logement

Consulter une annonce

L'annonce de vente immobilière vous présente les caractéristiques principales de l'appartement.

Elle apporte les informations suivantes :

Prix de vente

Immeuble en copropriété, nombre de lots

Montant annuel des charges du budget prévisionnel payé par le vendeur

Dépenses prévisibles énumérées dans le diagnostic de performance énergétique

Procédures éventuelles liées aux difficultés financières de la copropriété

Elle vous oriente également vers le site Géorisques où vous pouvez vous renseigner sur la présence de risques naturels et technologiques susceptibles de concerter le bien.

Si un professionnel (agent immobilier, notaire...) est mandaté par le propriétaire pour trouver un acquéreur, l'annonce précise le montant de ses honoraires et s'ils sont à votre charge ou à celle du vendeur.

Visiter le bien

La visite sur place vous permet non seulement de découvrir les caractéristiques du logement, mais aussi de vous rendre compte de l'état d'entretien des parties communes (escalier, ascenseur, local à vélos, local poubelles...).

Vous pouvez également visiter le quartier pour prendre connaissance d'éventuelles contraintes environnementales.

À savoir

Si le bien se situe dans une zone de risques (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...), un état des risques doit vous être remis lors de la première visite.

Consulter la mairie

Pour connaître l'évolution prévisible du quartier, les servitudes publiques (par exemple, la proximité avec un monument historique) ou les contraintes d'urbanisme applicables au logement, vous pouvez interroger le service de l'urbanisme de la mairie.

Où s'adresser ?

Mairie

Faire une offre d'achat

Vous pouvez transmettre une offre d'achat au vendeur. Cette **étape est facultative**, elle vous permet de formaliser votre offre et son montant par écrit.

Pour être valide, elle doit comporter ces indications :

Date

Durée de validité

Mention de l'appartement concerné

Prix proposé

Si le propriétaire l'accepte vous êtes engagé.

Attention

Vous ne devez pas verser de somme lors de l'acceptation de l'offre d'achat, sous peine de nullité de l'offre.

Recevoir l'acte authentique

Le notaire rédige et vous transmet un projet d'acte définitif de vente. Vous avez alors un **délai minimum de 10 jours pour réfléchir** avant de vous engager définitivement en le signant.

Le projet d'acte doit être accompagné des informations suivantes :

Informations sur l'organisation et le fonctionnement de la copropriété

Fiche synthétique des données financières et techniques de la copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble ainsi que les actes modificatifs publiés

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

État global des impayés de charges de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

Carnet d'entretien de l'immeuble

Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété

Conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe dans la copropriété

À savoir

Si vous êtes déjà propriétaire d'un lot dans cette copropriété, vous recevez uniquement les informations sur la situation financière et le dossier de diagnostic technique.

État daté

Avant la vente, un état daté est transmis par le syndic au notaire.

Ce document **obligatoire** vous informe de la situation comptable du lot vis-à-vis de la copropriété. Il vous permet également de connaître les appels de fonds que vous aurez à payer après l'achat

Informations sur l'état de l'immeuble (dossier de diagnostic technique)

Un dossier de diagnostic technique vous est remis en même temps que le projet d'acte de vente.

Il comporte les éléments suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) de la partie privative

État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (diagnostic amiante)

État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

État de l'installation intérieure du gaz si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

État de l'installation d'assainissement non collectif si la copropriété n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement

Rapport du contrôle du raccordement au réseau public de l'assainissement collectif obligatoire dans 71 communes d'Île-de-France pour améliorer la qualité de l'eau pour les épreuves de nage libre et de triathlon des jeux olympiques de 2024

État relatif à la présence de termites de la partie privative

Etat relatif au risque de mérulé (si le bâtiment se trouve dans une zone identifiée par un arrêté préfectoral (se renseigner auprès de la mairie)

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Diagnostic Bruit quand le bien est en zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes

Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet dans le département quand le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

Carnet d'information du logement (CIL)

Surface privative du lot de copropriété (Loi Carrez)

Remise des documents

Les documents sont remis sur tous les supports et par tous les moyens, y compris par un procédé dématérialisé (mail, clé USB). Dans ce cas, vous devez accepter ce mode de transmission par écrit.

Renoncer à l'achat

Délai de réflexion

Si la signature de l'acte de vente n'est pas précédée d'un compromis de vente, vous avez obligatoirement un temps pour réfléchir avant de vous engager définitivement en signant l'acte.

Ce **délai de réflexion est de 10 jours au minimum**. Il débute à compter du lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre RAR qui vous notifie le projet d'acte ou de sa remise en main propre.

Si le projet d'acte authentique vous est remis directement, vous devez y inscrire de votre main les mentions suivantes : " remis par (nom du professionnel)... à (lieu)... le (date)... " et : " Je déclare avoir connaissance qu'un délai de réflexion de dix jours m'est accordé par l'article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation, et qu'il court à compter du lendemain de la date de remise inscrite de ma main sur le présent projet, soit à compter du..." Le délai de réflexion débute si vous avez reçu les documents suivants :

Fiche synthétique de la copropriété des données financières et techniques

Règlement de copropriété et état descriptif de division ainsi que les actes modificatifs publiés

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

L'état global des impayés de charges de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

Si vous ne les avez pas, le délai de réflexion débutera à **compter du lendemain du jour où vous les recevrez.**

Lettre de renonciation

Vous devez notifier au vendeur votre volonté de renoncer à l'achat avant la fin du délai de réflexion par lettre RAR .

À noter

Si le dernier jour du délai de rétractation ou de réflexion est un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, le délai est prolongé jusqu'au 1^{er} jour ouvrable suivant.

Assurer le logement

Lors de la vente, le contrat d'assurance habitation du vendeur vous est transféré automatiquement. Cela évite que l'habitation reste sans assurance, même pendant une courte période.

Après la vente, vous avez la possibilité, tout comme l'assureur de résilier le contrat transféré.

Le syndic souscrit un contrat d'assurance pour les parties communes de la copropriété

Signer l'acte authentique

L'acte authentique de vente est signé devant un notaire que vous choisissez. Si le vendeur souhaite également l'intervention de son notaire, les 2 notaires se partagent les frais sans coût supplémentaire pour vous.

Le notaire peut établir une procuration à distance lorsque les parties ne peuvent pas se rendre dans son étude pour signer l'acte. Il peut recueillir leur consentement et leur signature par la voie électronique.

Lors de sa signature, vous devez avoir reçu les documents suivants en cours de validité :

Constat de risque d'exposition au plomb

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (diagnostic amiante)

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Etat de l'installation intérieure de gaz

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Rapport de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif dans les zones où les rejets d'eaux usées et pluviales peuvent avoir une incidence sur les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

En l'absence de l'un de ces documents, le vendeur devra garantir le vice caché correspondant.

En l'absence de l'état des risques naturels et technologiques, miniers, naturels prévisibles, vous pouvez demander l'annulation du contrat ou une diminution du prix si le logement se situe dans une zone de risque.

L'acte authentique de vente doit comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété au registre des copropriétés.

Payer le prix du bien immobilier

Afin de sécuriser la vente, la totalité du prix de vente doit être versée sur le compte du notaire avant la signature de l'acte authentique.

Si vous avez un apport, vous devez réaliser un virement sur le compte du notaire.

Le versement du montant d'un prêt est demandé directement par le notaire à votre banque.

Les frais d'acte notarié sont également payés à la signature de l'acte de vente.

Vous pouvez estimer le montant des frais d'acquisition à l'aide de ce simulateur :

- Calculer le montant des frais d'acquisition d'un bien immobilier

Recevoir les clefs et le titre de propriété

Les clefs du bien vous sont remises après la signature de l'acte définitif.

Le notaire assure ensuite la publication de l'acte de vente au service de publicité foncière. Il vous notifie la copie de l'acte de propriété en main propre, par lettre RAR ou par un commissaire de justice.

Cette copie, revêtue des cachets de l'administration fiscale, constitue **le titre de propriété**.

Le délai de réception de cette copie est en général **d'environ 6 mois après la signature de l'acte de vente**

Informer le syndic

Le syndic doit être informé par le notaire, le vendeur ou par vous-même du changement de propriétaire dès que la vente a été signée chez le notaire.

La notification faite au syndic, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception, doit préciser les informations suivantes :

Vos nom, prénoms et domicile et, sous réserve de votre accord, votre adresse électronique

Nom, prénoms et domicile du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit si nécessaire et, sous réserve de son accord, son adresse électronique

Conditions de remboursement de l'emprunt collectif en cours, souscrit par le syndicat des copropriétaires. Cet emprunt finance des travaux au sein de la copropriété. Au moment de la vente, les sommes restant dues deviennent immédiatement exigibles. Cependant, l'obligation de remboursement peut être transmise au nouveau copropriétaire à la suite d'un accord conclu entre le vendeur et vous.

Après la notification de la vente au syndic, les appels de charges sont payés par le vendeur ou par vous suivant la nature de la dépense.

Le vendeur paie la provision exigible du budget prévisionnel. Ces charges correspondent aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et des équipements communs de l'immeuble.

Par contre, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où elles sont exigibles. Il s'agit, par exemple, de charges pour des travaux d'amélioration et des travaux autres que de maintenance.

Si un trop ou moins perçu de charges liées au lot apparaît lors de la régularisation annuelle des charges, le remboursement ou le paiement de la différence revient à la personne qui est copropriétaire à la date d'approbation des comptes.

À savoir

Les appels de charges sont faits par le syndic soit auprès du vendeur ou de vous en respectant la réglementation. Si dans l'acte de vente, vous convenez avec le vendeur d'une répartition différente des paiements, cet accord s'impose entre vous mais pas au syndic.

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Vente d'un logement en copropriété
- Faut-il un état daté lors de la vente d'un logement dans une copropriété ?

Pour en savoir plus

- Site d'information sur l'assainissement communal
Source : Ministère chargé de l'environnement

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Exercer son droit de rétractation en cas de vente d'un lot de copropriété
Modèle de document
- État des nuisances sonores aériennes
Formulaire

Et aussi...

- Achat ou vente d'un logement
- Vente d'un logement en copropriété
- Faut-il un état daté lors de la vente d'un logement dans une copropriété ?

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L721-1 à L721-3
Informations générales des acquéreurs
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 46
Information sur la superficie du lot
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3
Délai de rétractation – délai de réflexion
- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4
Dossier de diagnostic technique
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 5
Contenu de l'état daté
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 6
Notification de la vente au syndic
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Article 26-4 emprunt collectif
- Décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022 fixant la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques en Seine
- Réponse ministérielle n°57834 du 16 septembre 2014 relative aux informations financières à fournir à l'acheteur d'un lot de copropriété

