



Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (JO du 26 mars 2014) :

L'alerte que nous diffusons a pour vocation, dans un premier temps, d'extraire de la loi ALUR les dispositions de droit privé ayant une incidence immédiate sur la pratique notariale et notamment sur la vente. Des fiches Nota-Bene sont en cours de préparation.

Elle sera divisée en 7 parties.

I/ L'information des acquéreurs de lots de copropriété

- Entrée en vigueur / Situations transitoires
- Annonces/offres
- Champ d'application
- Annexes impératives dès la promesse de vente
- Sanctions

II/ Mesurages et diagnostics

- Mesurages
- Diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux
- Information sur la présence de mэрule
- Détecteurs de fumée

III/ Vente d'un lot

- Annonces/offres
- Annexes impératives dès la promesse de vente
- Mention du numéro d'immatriculation
- Article 20
- Assurance « propriétaire non occupant »
- Vente d'un lot occupé

IV/ Droits de préemption du locataire d'habitation

- Article 10-I de la loi du 31 décembre 1975
- Loi du 13 juin 2006 dite loi Aurillac

V/ Vente d'un bien loué

VI/ Mise en copropriété d'un immeuble indivis loué

VII/ Mise en copropriété et immatriculation des syndicats de copropriétaires

I- L'information des acquéreurs de lots de copropriété

La vente du lot de copropriété est modifiée par les dispositions nouvelles des articles L 721-1 à L 721-3 du Code de la construction et de l'habitation.

A- Entrée en vigueur de ces dispositions relatives à l'information des acquéreurs des lots de copropriété :

En ce qui concerne le chapitre unique relatif aux « *dispositions particulières relatives à la vente d'un immeuble soumis au statut de la copropriété* », aucune disposition de la loi ne prévoit une entrée en vigueur différée dans le temps. Par conséquent, il convient d'appliquer les dispositions de l'article 1^{er} du Code civil, aux termes desquelles la loi entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.

La loi ALUR du 24 mars 2014 a été publiée au JO du 26 mars 2014. Les dispositions d'application immédiate entrent donc en vigueur le 27 mars 2014.

Différentes situations peuvent se présenter aux notaires à partir du 27 mars 2014 :

1/ Dossiers « nouveaux » :

- Les promesses de vente conclues à partir du 27 mars 2014 et portant sur un lot de copropriété entrant dans le champ d'application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation sont soumises à la loi ALUR.

Quid de la promesse de vente signée à partir du 27 mars 2014, entrant dans le champ d'application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, mais qui ne comporte pas les annexes visées ?

Compte tenu de la sanction liée à l'écoulement du délai de rétractation, il convient le plus rapidement possible de faire établir un avenant à la promesse dont l'objet sera l'annexion des documents. Vendeur et acquéreur devront signer cet avenant. Ce n'est qu'à partir de ce moment que la faculté de rétractation, au sens de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, pourra être ouverte et exercée, le cas échéant.

- A défaut de promesse de vente, les actes authentiques de vente signés à partir du 27 mars 2014 et portant sur un lot de copropriété entrant dans le champ d'application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation sont soumis à la loi ALUR.

- Les annonces/offres relatives à la vente d'un lot de copropriété, rédigées à partir du 27 mars 2014 entrent sont soumises à la loi ALUR.

2/ Dossiers « en cours » :

En l'état d'une promesse de vente portant sur un lot de copropriété entrant dans le champ d'application de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, conclu avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR mais dont la régularisation par acte authentique interviendra postérieurement à cette entrée en vigueur :

- Première hypothèse : existence d'une date certaine vis-à-vis des tiers

Rappelons que vis-à-vis des tiers, il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 1328 du Code civil.

La date certaine résultera de l'existence d'une promesse établie par acte authentique ou encore d'une promesse sous seing privé enregistrée ou portant la mention d'un refus d'enregistrement. Dans ces hypothèses, et même si l'acte authentique est régularisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR, ce dernier ne sera pas soumis aux dispositions du chapitre présentement étudié.

- Deuxième hypothèse : absence de date certaine

Si la date certaine de la promesse de vente ne peut être établie dans les conditions ci-avant développées, il faut pouvoir établir l'antériorité de la promesse par rapport à la date d'entrée en vigueur de la loi ALUR (soit à une date antérieure au 27 mars 2014).

La date certaine va résulter des éléments au dossier : écrits émanant d'un tiers permettant d'établir la date de l'acte, courriers divers, données comptables, notification de droits de préemption

Conseil :

Pour éviter toute contestation relative à la loi régissant l'acte authentique, il est conseillé de faire état de la date de l'avant-contrat dans l'acte authentique pour justifier que de dernier n'est pas soumis à la loi ALUR relativement aux dispositions sur l'information de l'acquéreur du lot de copropriété.

B- Annonces/Offres relatives à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot d'un immeuble bâti soumis au statut de la copropriété (Article L 721-1 du CCH)

Voir « III/ Vente d'un lot »

C- Champ d'application de l'information des acquéreurs de lots de copropriété au sens de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation

L'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation vise l'acte « *de vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou de cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété* ».

Champ d'application quant aux actes :

- la vente d'un lot ou d'une fraction de lot
- la cession d'un droit réel immobilier

Champ d'application quant aux biens :

- le lot de copropriété
- la fraction d'un lot de copropriété (ainsi par exemple vente d'une fraction de lot faisant suite à la division du lot initial)
- le droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot (usufruit, nue-propriété, droit indivis, droit de superficie....)

Ces biens doivent être compris, de manière cumulative, dans :

- un immeuble bâti
- à usage total ou partiel d'habitation
- soumis au statut de la copropriété.

Le champ d'application de ce texte n'est donc pas limité aux lots à usage d'habitation. Il suffit que la destination de l'immeuble comporte, pour partie au moins, de l'habitation pour que la vente de n'importe lequel des lots (habitation, commerce, professionnel...) de cette copropriété entre dans le champ d'application de ce texte.

D- Annexes impératives dès la promesse de vente :

« ... sont annexées à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, en sus de dossier de diagnostic technique mentionné à l'article L 271-4, les documents suivants :

« 1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;**

Précision :

La loi ALUR insère, via l'article 54-I, un article 8-2 dans la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ce texte est relatif à l'établissement par le syndic d'« *une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles à la copropriété et à son bâti* ».

L'article 8-2 précise que le contenu de cette fiche synthétique sera défini par décret.

La fiche synthétique ne concernera que les immeubles dont la destination comporte, en partie au moins, de l'habitation. En effet, l'article 8-2, dernier alinéa, dispose que : « *ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation* ».

L'article 54 IV de la loi ALUR prévoit un calendrier qui échelonne l'entrée en vigueur de l'obligation d'établir (et donc d'annexer) cette fiche synthétique, et ce, en fonction du nombre de lots de la copropriété (+200 ; +50 ; -50).

Mais, encore faudra-t-il que le décret fixant le contenu de la fiche synthétique soit établi à une date antérieure ou concomitante à celle prévue pour l'entrée en vigueur de ladite fiche.

Entrée en vigueur différé et progressive (du 31 décembre 2016 au 31 décembre 2018)

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

Précision : Tous les actes modificatifs à l'EDD et au RCP publiés doivent être annexés sans limitation dans le temps et peu importe que les modifications ne concernent pas le lot vendu. Le notaire devra solliciter le syndic en premier lieu, s'il y en a un... Préparer l'avant-contrat avec un état hors formalité semblerait alors le plus prudent...

Entrée en vigueur immédiate : le 27 mars 2014

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

Entrée en vigueur immédiate : le 27 mars 2014

« 2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

Précision :

Cette dernière exception concerne, « les syndicats comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15.000 euros » (L. 10 juillet 1965, art. 14-3, al. 2).

Entrée en vigueur immédiate de l'entier 2° : le 27 mars 2014

« 3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

Entrée en vigueur immédiate : le 27 mars 2014

« 4° Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot, prévues à l'article 46 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

Précision :

L'article 54-II de la loi ALUR modifie l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en complétant le mesurage actuellement pratiqué (dont l'objet est la superficie de la partie privative) en ajoutant le mesurage de la surface habitable.

Ce même texte prévoit que la superficie de la partie privative et de la surface habitable seront définies par décret en Conseil d'Etat.

L'article L 721-3 V du Code de la construction et de l'habitation prévoit que cet article 54-II ne s'appliquera qu'aux promesses de vente ou d'achat et aux actes authentiques de vente de lots ou de fraction de lot de copropriété « *conclus au plus tôt trois mois après la promulgation de la présente loi* ».

Par conséquent, et en attendant que le décret visé à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 soit publié :

- il conviendra de s'en tenir aux dispositions de l'article 46 tel qu'il existe actuellement. Le certificat Carrez sera établi en application de sa version antérieure à la loi ALUR.

- son annexion à la promesse de vente, ou à défaut promesse de vente, à l'acte authentique n'est pas requise au titre de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Entrée en vigueur différé : au plus tôt le 25 juin 2014 (sous réserve que le décret annoncé soit publié)

« 5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

Précision :

Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice

Entrée en vigueur différé

« 6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Précision :

Le diagnostic technique global ainsi que le plan pluriannuel des travaux sont créés par l'article 58 II de la loi ALUR lequel insère dans le Code de la construction et de l'habitation les articles L 731-1 à L 731-5.

L'entrée en vigueur de ce diagnostic et du plan l'accompagnant est prévue conformément à l'article 58 III de la loi ALUR, soit à compter du 1^{er} janvier 2017.

Précisons que ce diagnostic viendra remplacer le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 15 ans tel qu'il existe dans le cadre des dispositions de l'article L 111-6-2 du CCH. L'article 58 de la loi ALUR prévoit l'abrogation à compter du 1^{er} janvier 2017 de l'article L 111-6-2.

En attendant l'entrée en vigueur de ce diagnostic technique global, la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 15 ans, restent soumises aux dispositions des articles L 111-6-2 du CCH mais ce diagnostic ne constitue pas une annexe au sens de l'article L 721-2 du CCH.

Enfin, le nouveau diagnostic ne concernera que les immeubles construits depuis plus de 10 ans (Sur le champ d'application plus détaillé de ce diagnostic et plan : voir II).

Entrée en vigueur différé : 1^{er} janvier 2017

« A défaut d'annexion à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente, l'acquéreur reconnaît que le notaire ou le vendeur lui a remis le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division.

Précision :

Le législateur permet, via une mention dans la promesse de vente ou, à défaut de promesse, dans l'acte authentique, que l'acquéreur reconnaisse que le notaire ou le vendeur lui a remis certains documents.

Sont uniquement visés : le règlement de copropriété, le carnet d'entretien et l'état descriptif de division... vraisemblablement dans un souci de ne pas trop alourdir la densité de la promesse ou l'acte authentique. Si la mention est bien portée dans l'acte, il faut donc en déduire que l'on peut considérer qu'il n'y a pas d'atteinte à l'obligation d'annexe telle que prévue par l'article L 721-2 du CCH. Par conséquent, les dispositions de l'article L 721-3 du CCH relatives au délai de rétractation ou de réflexion ne sont pas non plus mises à mal par ce défaut d'annexion dès lors que la mention est rédigée en termes suffisamment clairs et ne porte que sur les documents expressément visés.

« En cas de vente publique, les documents mentionnés aux 1° à 6° sont annexés au cahier des charges. »

RECAPITULATIF

Annexes requises au titre de L.721-2 Code de la construction et de l'habitation

Annexes immédiates	Annexes futures
<p>1/ Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none">- Règlement de copropriété- Etat descriptif de division- Actes modifiant RC et EDD- PV des AG des trois dernières années (si le copropriétaire vendeur en dispose) <p>2/ Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :</p> <ul style="list-style-type: none">- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente;- Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot. <p>3/ Le carnet d'entretien</p>	<p>1/ Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :</p> <ul style="list-style-type: none">- Fiche synthétique➤ à compter du 31 déc. 2016 : + 200 lots➤ à compter du 31 déc. 2017 : + 50 lots➤ à compter du 31 déc. 2018 : - 50 lots <p>Sous réserve de la publication du décret fixant le contenu de la fiche (pas de prévisionnel de date)</p> <p>4/ Attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et de la surface habitable de ce lot ou de cette fraction de lot</p> <ul style="list-style-type: none">➤ au plus tôt trois mois après la promulgation de la loi ALUR <p>Sous réserve de la publication du décret définissant la superficie et la surface (pas de prévisionnel de date)</p> <p>5/ Notice d'information :</p> <ul style="list-style-type: none">➤ subordonné à un arrêté sans prévisionnel de date <p>6/ Diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux</p> <ul style="list-style-type: none">➤ A compter du 1^{er} janvier 2017

E- SANCTION DU DEFAUT D'ANNEXE

Il faut bien différencier la sanction du défaut des annexes visées à l'article L721-2 du CCH de celle prévue par l'article L271-4-II du CCH en l'absence de l'un des huit documents constituant le dossier de diagnostic technique.

Les sanctions subies par le vendeur dans le cadre de l'article L271-4 se situent au stade de l'exécution du contrat et concernent les garanties que le vendeur doit à l'acquéreur.

En revanche, la sanction des annexes imposées par l'article L721-2 du CCH va se situer bien en amont c'est-à-dire au stade de la formation du contrat, de la rencontre des consentements.

Il convient de souligner que le législateur a fait d'une distinction entre les lots suivant qu'ils sont ou non à usage d'habitation ; en d'autres termes, suivant que l'acquéreur bénéficie de la faculté de rétractation ou de réflexion de l'article L271-1 du CCH.

Lorsque l'on sera en présence d'un lot à usage d'habitation tant que les documents mentionnés au 1°, 2° et 4° de l'article L721-2 du CCH ne seront pas annexés à l'acte notifié en vertu de l'article L271-1 du CCH, le délai de rétractation ou de réflexion ne courra pas. En d'autres termes, il conviendra, si l'un des documents mentionnés au 1°, 2° et 4° de L721-2 manquait lors de la notification, visée à l'article L271 du CCH, de renouveler l'opération de notification, dans les formes de l'article L271-1 du CCH.

En cas de vente d'un lot ou d'une fraction d'un lot qui ne serait pas à usage d'habitation mais se trouverait dans un immeuble soumis au statut de la copropriété et partiellement affecté à l'habitation, l'article L271-1 du CCH ne sera pas applicable, la jurisprudence limitant le bénéfice de la faculté de rétractation ou de réflexion à l'acquéreur d'un immeuble à usage d'habitation. Le régime de la sanction pourrait être celui applicable à la formation du consentement (dol, erreur sur les qualités substantielles : art. 1109 et suiv. du Code civil).

II- Mesurages et diagnostics

A- Mesurages

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat constatant ou réalisant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot (art. 46 de la loi du 10 juillet 1965 modifié). Désormais, en application de l'article 54-II de la loi ALUR, il faudra aussi mentionner la surface habitable.

Alors que la superficie au sens de la loi Carrez est déjà définie par l'article 4-1 du décret du 17 mars 1967 modifié et que la surface habitable est déjà définie par l'article R111-2 alinéas 2 et 3 du CCH, la loi nouvelle renvoie à un décret en Conseil d'Etat pour la définition des deux superficies. Ce décret devrait intervenir au plus tôt trois mois après la promulgation de la loi (art. 54-V de la loi ALUR). L'intérêt d'obliger le vendeur à fournir la surface habitable tient à la possibilité pour le notaire de vérifier que l'article 4 du décret du 30 janvier 2002 sur les caractéristiques du logement décent est respecté.

En attendant le décret, l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 s'applique comme auparavant.

Entrée en vigueur suspendue à la publication du décret

B- Diagnostic technique global et plan pluriannuel de travaux

A compter du 1^{er} janvier 2017 (art. 58-III de la loi ALUR), le diagnostic technique global régi par les articles L731-1 à 5 du CCH remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété de l'article L111-6-2 du CCH. A compter du 1^{er}

janvier 2017, l'article L111-6-2 est abrogé (art. 58-II de la loi ALUR). L'objet du diagnostic est « *de faire une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années* ».

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de **dix ans** est précédée d'un diagnostic technique global (art. L731-4 du CCH).

On doit relever une incohérence. En effet, l'article 74 de la loi ALUR abroge immédiatement l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 imposant aux notaires de porter le diagnostic technique préalable de l'article L111-6-2 du CCH, à la connaissance de tout acquéreur, lors de la première vente des lots issus de la division et lors de toute nouvelle mutation dans le délai de trois ans à compter de la date du diagnostic. Malgré la lettre du texte, on doit considérer que l'article 46-1 ne sera abrogé qu'en même temps que l'article L111-6-2 du CCH, soit à compter du 1^{er} janvier 2017.

Entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2017

C- Information sur la présence de mэрule

Le Code de la construction et de l'habitation contient désormais des dispositions relatives à la lutte contre la mэрule (art. L133-7 à 9 du CCH [art. 76 de la loi ALUR]). Est créée une 9^{ème} rubrique dans l'article L271-4 du CCH. En effet, en cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée par un arrêté préfectoral, une information sur la présence d'un risque de mэрule sera produite pour figurer dans le dossier de diagnostic technique de l'article L271-4 (art. L133-9 du CCH).

Entrée en vigueur suspendue à la délimitation des zones par arrêté préfectoral

D- Détecteurs de fumée

L'obligation d'équiper le logement d'un détecteur de fumée doit être satisfaite avant le 8 mars 2015 (décret 2011-36 du 10 janv. 2011). Il résultait de l'article L129-8 dans sa rédaction issue de l'article 2 de la loi 2010-238 du 9 mars 2010 que l'installation du détecteur incombait à l'occupant qu'il soit locataire ou propriétaire. L'article 3 de la loi ALUR met l'obligation à la charge du propriétaire du logement.

Entrée en vigueur : obligation à respecter avant le 8 mars 2015

III- VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

A- Offres et annonces

L'article L721-1 du CCH (art. 54 de la loi ALUR) impose que l'annonce relative à la vente d'un lot, quelle que soit sa destination, situé dans un immeuble bâti, quelle que soit la destination, soumis au statut de la copropriété, mentionne :

- que le statut de la copropriété s'applique ;

- le nombre de lots dans l'immeuble ;
- le montant annuel moyen de la quote-part, à la charge du vendeur, du budget prévisionnel correspondant aux dépenses courantes définies à l'article 14-1 ;
- si le syndicat fait l'objet des procédures visées aux articles 29-1 relatives aux copropriétés en *difficulté*.

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

B- Annexes impératives

Voir supra I

C- Mention du numéro d'immatriculation

Tout acte authentique de vente relatif à un lot de copropriété dans un immeuble soumis à l'obligation d'immatriculation (totalement ou partiellement affecté à l'habitation), comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété (art. L711-5 du CCH issu de l'article 52 de la loi ALUR). Le notaire a l'obligation de procéder d'office à l'immatriculation du syndicat des copropriétaires, en l'absence de syndic ou si ce dernier n'a pas procédé à l'immatriculation.

Le notaire satisfait à l'obligation de la mention (art. 53 de la loi ALUR) :

- dès le 1^{er} janvier 2017, sans se préoccuper du nombre de lots du moment que l'immeuble a été mis en copropriété à compter du 1^{er} janvier 2017 ;
- en fonction du nombre de lots de l'immeuble :
 - * à compter du 31 décembre 2016 si le syndicat comporte plus de 200 lots,
 - * à compter du 31 décembre 2017 pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
 - * à compter du 31 décembre 2018 pour les autres syndicats de copropriétaires.

D- Article 20 de la loi du 10 juillet 1965

Les phrases suivantes sont insérées dans le premier alinéa de l'article 20 par l'article 55 de la loi ALUR. « *Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties* ».

L'article 20 est aussi complété par un II ainsi rédigé « *II. - Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.*

« *Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :*

« *1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;*

« 2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

« Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

« Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non avenue aux torts de l'acquéreur ».

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

E- Assurance obligatoire pour le propriétaire d'un lot

Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant (art. 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 inséré par l'article 58 de la loi ALUR).

Le notaire rappellera cette obligation légale d'assurance dans les ventes ou dans les baux ayant pour objet des lots de copropriété.

Chaque syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre (art. 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 inséré par l'article 58 de la loi ALUR).

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

F- Vente d'un lot occupé

Le propriétaire, nouveau bailleur, ne pourra adresser de congé pour cause de vente qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours (alinéa inséré dans l'article 15-I par l'article 5-I.5 de la loi ALUR) (voir *infra* « Vente d'un bien loué »).

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

IV- DROITS DE PREEMPTION DU LOCATAIRE D'HABITATION

A- Article 10-I de la loi du 31 décembre 1975

L'article 10-I de la loi du 31 décembre 1975 est complété par deux alinéas au niveau du I.

A peine de nullité de la vente, le propriétaire, après avoir adressé une ou des offres de vente non suivies d'acceptation par les locataires, doit notifier le prix et les conditions de la vente du ou des logements, au maire de la commune (art. 5 de la loi ALUR).

La commune a un délai de deux mois à compter de la notification par le bailleur pour décider d'acquiescer le ou les logements au prix notifié. La commune a un pouvoir de contre-proposition à un prix inférieur. A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

B- Loi du 13 juin 2006 dite loi Aurillac

Le seuil du droit de préemption consacré par l'article 10-1 inséré dans la loi du 31 décembre 1975 par la loi du 13 juin 2006, dite loi Aurillac, abaisse à **plus de cinq**, le nombre de logements, en cas de vente dans sa totalité et en une seule fois d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel d'habitation.

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

V- VENTE D'UN IMMEUBLE LOUE

A- Vente par un bailleur institutionnel

Les bailleurs des deuxième et troisième secteurs visés aux quatrième et cinquième alinéas de l'article 31 ter de la loi du 21 décembre 1986, savent que la vente de plus de dix logements dans un même immeuble entraîne la reconduction des baux pour une durée de deux ans à compter de la notification de l'offre, si la vente intervient moins de deux ans avant le terme du bail.

Désormais le chiffre de **cinq** remplace celui de dix (art. 11-1 de la loi du 6 juillet 1989 modifié par l'article 5 de la loi ALUR).

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

B- Revendre libre : nouvelles contraintes

En cas d'acquisition d'un bien (quel qu'il soit : maison individuelle, immeuble collectif, lot de copropriété) occupé, le propriétaire, nouveau bailleur, ne pourra adresser de congé pour cause de vente qu'à compter du terme du premier renouvellement du bail en cours (alinéa inséré dans l'article 15-I de la loi du 6 juillet 1989 par l'article 5-I-5 de la loi ALUR).

On prendra l'exemple suivant. Un propriétaire, personne physique, vend à un acquéreur, personne morale. La vente est conclue le 1^{er} avril 2014, par acte authentique. Le bail se renouvelle le 1^{er} août 2015 alors que le propriétaire est la personne morale acquéreur. Le bail renouvelé a bien une durée de six ans et la personne morale, nouveau propriétaire, ne pourra adresser un congé pour cause de vente que six mois avant l'échéance du 31 juillet 2021.

Entrée en vigueur : le 27 mars 2014

VI- MISE EN COPROPRIETE D'UN IMMEUBLE INDIVIS LOUE

La mise en copropriété d'un immeuble indivis, ayant cinq locaux d'habitation ou plus entraîne de plein droit la prorogation des baux en cours pour une durée de trois ans de plus que la durée contractuelle ou légale antérieure (art. 11-2 inséré dans la loi du 6 juillet 1989, modifié par l'article 5 de la loi ALUR).

L'article 11-2 ne s'applique que si l'immeuble indivis est situé dans une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants dans laquelle il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement, au sens de l'article 17-I de la loi du 6 juillet 1989 modifiée par l'article 6 de la loi ALUR. Soulignons qu'un décret fixera la liste des communes comprises dans ces zones d'urbanisation continues de plus de 50.000 habitants où il existe une difficulté sérieuse d'accès au logement. Ainsi l'article 11-2 sur l'immeuble indivis ne s'appliquera qu'à compter du décret visé au I de l'article 17.

Entrée en vigueur suspendue à la publication d'un décret (art. 6.2, loi ALUR) et d'un décret en Conseil d'Etat (art.6.2 IV, loi ALUR)

VII- MISE EN COPROPRIETE ET IMMATRICULATION DES SYNDICATS DE COPROPRIETAIRES

L'obligation d'immatriculer les syndicats de copropriétaires sur un registre est limitée aux immeubles destinés totalement ou partiellement à l'habitation (art. 52 de la loi ALUR codifié aux articles L711-1 à L711-7 du CCH). Les conditions d'application des art. L711-1 à 6 du CCH feront l'objet d'un décret en Conseil d'Etat (art. L711-7 du CCH).

En principe, c'est le syndic qui fait la déclaration d'immatriculation.

Toutefois, le notaire est concerné par l'immatriculation à deux moments :

➤ lors de la mise en copropriété d'un immeuble qu'il s'agisse d'un immeuble neuf ou existant. En sa qualité de notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier, l'état descriptif de division et le règlement de copropriété, il fait la déclaration d'immatriculation du syndicat des copropriétaires (art. L711-4 du CCH).

Entrée en vigueur : le 1^{er} janvier 2017, quel que soit le nombre de lots dans l'immeuble soumis au statut de la copropriété

➤ lors de la vente d'un lot de copropriété dans un immeuble soumis à l'obligation d'immatriculation c'est-à-dire totalement ou partiellement affecté à l'habitation, l'acte comporte la mention du numéro d'immatriculation de la copropriété (art. L711-5 du CCH).

Entrée en vigueur : voir supra III- Vente d'un lot de copropriété, C- Mention du numéro d'immatriculation

**par Virginie GÉLU-LAFARGUE et Véronique MATET
Le 27 mars 2014**