

# Acquérir un logement

EDITION SEPTEMBRE 2004 - REALISATION GRAPHIQUE : ARZIMUT.COM - PARIS



## Les précautions avant de signer

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL

» pour les parties communes, une fiche récapitulative du dossier technique (obligatoire au plus tard le 31 décembre 2005 ou le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur). Ces documents sont l'un et l'autre établis par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié, assuré pour ce type de mission.

■ **Le constat de risque d'exposition au plomb**  
Si vous achetez un logement construit avant 1948 et situé dans une zone à risque d'exposition au plomb délimitée par un arrêté préfectoral\*, un état des risques d'accessibilité au plomb doit être annexé à l'avant-contrat et au contrat de vente lui-même. A défaut, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de plomb ; il ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de plomb. Ce document doit avoir été réalisé depuis moins d'un an lors de la signature de l'avant-contrat ou du contrat.

*De nouvelles obligations concernant le plomb dans les revêtements (peinture, enduit...) entreront en vigueur, à compter de la publication de textes réglementaires\*\* (loi du 9 août 2004).*

Si vous achetez un logement construit avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, quelle que soit la zone géographique dans laquelle il est situé, un constat de risque d'exposition au plomb portant sur les parties privatives devra être annexé à tout avant-contrat ou, à défaut d'avant-contrat, à l'acte authentique. Dans le cas où ce constat n'est pas annexé, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de plomb dans les revêtements ; il ne peut s'exonérer de la garantie du vice caché lié à la présence de plomb ; (si vous louez votre logement, vous devrez à compter du 13 août 2008, l'annexer à vos frais, à tout nouveau contrat de location. À défaut, votre responsabilité pourra être engagée).

Ce constat devra avoir été établi depuis moins d'un an lors de la signature de l'avant-contrat et du contrat de vente, (ou depuis moins de six ans à la date de signature du contrat de location).

Toutefois si le constat établit l'absence de revêtement contenant du plomb ou la présence de plomb à des concentrations inférieures aux seuils réglementés, il n'y aura pas lieu de refaire un nouveau constat ; le constat

initial sera joint à chaque nouvelle vente ou nouveau contrat de location.

Les parties communes devront faire l'objet, dans le cas de certains travaux ou au plus tard d'ici le 12 août 2008, d'un constat d'exposition au risque de plomb.

■ **L'état parasite (termites)**  
Dans certaines zones délimitées par arrêté préfectoral\*, un constat parasite établi par un expert depuis moins de trois mois, doit être annexé à l'acte de vente notarié.

En l'absence de cet état, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence de termites ; il ne peut se prévaloir d'une clause d'exonération de garantie des vices cachés à ce titre.

Le vendeur n'a pas l'obligation de rechercher la présence ou l'absence d'autres insectes xylophages (capricornes...). Rien ne vous empêche cependant de vous renseigner.

**Les obligations d'informer l'acquéreur sur l'état du logement mis en vente sont en cours d'évolution. Prochainement, devraient également être fournies, en un ou plusieurs diagnostics, des informations sur l'installation de gaz, un certificat de performance énergétique... renseignez-vous auprès de l'ADIL.**

■ **Vérifiez la superficie exacte du lot** (loi Carrez). Elle doit figurer dans l'avant-contrat et dans l'acte de vente définitif. Le mesurage par un professionnel est recommandé, pour éviter tout risque d'erreurs.

Si la superficie est inférieure de plus de 5% à celle indiquée dans l'acte, l'acquéreur peut, dans le délai maximum d'un an à compter de la date de signature de l'acte authentique, demander au juge une diminution du prix au prorata du nombre de m<sup>2</sup> manquants.

### PENSEZ À VOUS ASSURER

Le syndic souscrit les polices d'assurance de l'immeuble : en général, il s'agit d'une assurance collective multirisques pour les parties communes, qui doit couvrir à la fois les dommages éventuellement subis par l'immeuble, et la

responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Vous devez vous-même, à partir du jour où vous êtes propriétaire, souscrire une assurance multirisques habitation pour les lots que vous occupez, pour couvrir les dégâts dont vous pourriez être victime, ainsi que ceux que vous pourriez causer aux autres copropriétaires et aux tiers. L'assurance prise par le syndic ne peut en aucun cas couvrir les dégâts que vous causeriez vous-même aux autres copropriétaires ou aux tiers.

*\* Pour savoir si le logement se situe dans une zone qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral : consultez soit l'ADIL, la DDE ou la préfecture ou internet : [www.anil.org](http://www.anil.org).  
D'autres obligations liées à la vente pourraient être imposées : l'ADIL vous renseignera.*

*\*\* non publiés le 15.9.04*



ADIL / CENTRE D'INFORMATION SUR L'HABITAT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

**Pour tout renseignement sur le réseau: [www.anil.org](http://www.anil.org)**



# ACQUÉRIR UN LOGEMENT EN COPROPRIÉTÉ

Lorsque vous achetez un logement dans un immeuble en copropriété, vous devenez propriétaire du volume intérieur de votre logement, mais aussi d'une partie indivise de l'immeuble ou du groupe d'immeubles dans lequel il se situe.

Cette part de propriété indivise, appelée « quote-part des parties communes », porte sur les éléments de structure de l'immeuble (murs porteurs, toitures...) ainsi que sur les espaces et équipements communs (couloirs, paliers, espaces verts, ascenseurs...).

Chaque copropriétaire a intérêt à la conservation, au bon état de l'immeuble et à l'harmonie des rapports au sein de la copropriété.

*La copropriété est réglementée par la loi du 10 juillet 1965 et le décret du 17 mars 1967 modifiés.*

Avant l'achat d'un lot de copropriété, vous devez prendre connaissance de certaines informations. Les unes doivent vous être obligatoirement communiquées ; d'autres relèvent de votre propre vigilance : il vous appartient de les demander.

## PRÉVOYEZ DANS VOTRE BUDGET UNE MARGE DE SÉCURITÉ

Etre copropriétaire entraîne l'obligation de participer financièrement à l'entretien et aux réparations de tout l'immeuble.

En plus des frais de fonctionnement et d'entretien de votre logement et, le cas échéant, du remboursement de votre emprunt, vous aurez à supporter les charges de copropriété et les travaux des parties communes. Ceci engendre des dépenses généralement plus élevées que si vous étiez locataire.

## AVANT LA SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT DES PRÉCAUTIONS S'IMPOSENT

Le notaire doit vous fournir avant l'établissement de l'acte de vente, une note de renseignements, appelée « état daté », qui doit indiquer distinctement et de

façon détaillée :

- ▶ les sommes éventuelles dues par le vendeur à la copropriété ;
- ▶ les sommes dues par le syndicat de copropriété au vendeur, le cas échéant ;
- ▶ les charges qui vous incomberont en tant que nouveau copropriétaire (provisions non encore exigibles, reconstitution des avances).

Il vous informe également sur le niveau des charges, des deux exercices précédents, correspondant au lot que vous achetez et sur les éventuelles procédures en cours, dans lesquelles la copropriété est impliquée.

Sans attendre l'état daté, avant-même la signature de l'avant-contrat (compromis de vente ou promesse de vente), informez-vous...

### ■ Vous avez intérêt à demander au vendeur

- ses relevés de charges des deux dernières années au moins, afin d'évaluer celles qui vous incomberont ;
- les derniers procès-verbaux d'assemblée générale (au moins les trois derniers) pour savoir si des travaux sont envisagés.

*Vous acquittez les dépenses exigibles à compter de la vente, même si elles ont fait l'objet d'un vote avant cette date.*

*- le paiement des provisions prévues dans le budget prévisionnel est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale ;*

*- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est exigible à la date et selon les modalités votées par l'assemblée générale ;*

*La reconstitution des avances éventuellement remboursées au vendeur incombe à l'acquéreur.*

*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.*

*Un accord différent passé entre vous et le vendeur est*

*possible mais il n'est pas opposable au syndicat : il n'a d'effet qu'entre les parties au contrat de vente. Il vous appartiendra de vous retourner contre le vendeur pour obtenir le remboursement des sommes qu'il se serait engagé à payer (cf. dépliant n°7).*

■ **Etudiez bien le règlement de copropriété** que vous aurez demandé au vendeur ou au notaire. Vous devrez le respecter. Il précise notamment les droits et obligations de chaque copropriétaire, fixe la répartition des charges et détermine les conditions d'utilisation des parties privatives et communes de l'immeuble. Vous pourrez vous assurer que le lot correspond bien à sa description dans l'état descriptif de division (cf. dépliant n°5).

■ **Vérifiez l'état de l'immeuble** (toitures, cage d'escaliers, façades...) et des équipements communs (chauffage collectif...). Faites-vous, si possible, accompagner d'un professionnel pour évaluer l'état de l'immeuble.

Renseignez-vous auprès du syndic, sur l'état de l'immeuble, les travaux à prévoir, l'existence éventuelle d'impayés. Celui-ci n'a pas l'obligation de vous répondre à ce stade, mais bien souvent il acceptera de vous fournir des informations précises et objectives.

Il se peut qu'à court terme des travaux soient décidés et vous devrez alors obligatoirement participer à leur financement.

**Consultez le carnet d'entretien et, le cas échéant, le diagnostic technique**

### ■ Le carnet d'entretien

Dans le cadre de sa mission de gestion courante, le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien qui contient pour chaque bâtiment :

- ▶ l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice ;
- ▶ les références des contrats d'assurance et date d'échéance ;

s'il y a lieu :

▶ l'année de réalisation des travaux les plus importants, l'identité des entreprises les ayant réalisés, les références des contrats d'assurance dommages-ouvrage, des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que l'indication de leur terme ;

▶ s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale.

Le syndic remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et s'il existe, du diagnostic technique. Tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété peut demander au vendeur à en prendre connaissance.

### ■ Le diagnostic technique

Dans le cas d'un immeuble de plus de quinze ans, s'il s'agit de la première vente après sa mise en copropriété, ou d'une vente intervenant dans les trois ans à compter de la date du diagnostic, tout candidat acquéreur peut prendre connaissance auprès du notaire, du diagnostic technique portant constat de l'état apparent de l'immeuble (solidité du clos et du couvert, état des canalisations et conduites collectives ainsi que des équipements communs de sécurité...). Au-delà des trois ans, il peut le demander au vendeur. Le coût de la communication du diagnostic est à la charge du vendeur.

## Demandez les autres diagnostics prévus par la loi

### ■ L'état relatif à l'amiante

Si vous achetez un logement dans un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, un état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de construction contenant de l'amiante doit être annexé à l'avant-contrat et à l'acte de vente lui-même. A défaut, le vendeur demeure responsable si vous découvrez la présence d'amiante ; il ne peut se décharger de la garantie des vices cachés à ce titre.

L'état (ou constat) relatif à l'amiante comprend deux éléments :

▶ pour les parties privatives, un constat réalisé à la demande du vendeur ;

