

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation

NOR : ETL1514848P

Monsieur le Président de la République,

L'article 15 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives autorise le Gouvernement à prendre par ordonnance toute mesure relevant du domaine de la loi pour simplifier les modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation et en préciser le champ d'application.

L'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, fixe la liste des documents qui doivent être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente d'un lot d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

Tant que les documents énumérés à l'article L. 721-2 ne sont pas annexés à l'acte (à l'exception du carnet d'entretien, du diagnostic technique global et de la notice d'information), le délai de rétractation ne court pas en application des dispositions de l'article L. 721-3. Ce délai ne commence à courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur.

L'intention du législateur était de mieux informer les acquéreurs de lots de copropriété sur la situation financière, juridique et technique de la copropriété afin qu'ils puissent s'engager en connaissance de cause et par la suite assumer leurs obligations de copropriétaires.

En pratique, ces dispositions ne produisent pas tous les effets recherchés par le législateur dans son objectif d'améliorer l'information et la protection des acquéreurs. Le volume des pièces annexées peut nuire à l'information efficace de l'acquéreur, en entraînant une surinformation.

Il en résulte par ailleurs la plupart du temps un allongement notable des délais de réalisation des transactions. Enfin, il est parfois impossible d'obtenir l'ensemble de ces pièces dans un bref délai, ce qui pose le problème de la sécurisation du point de départ du délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 et porté atteinte à la sécurité des actes.

Quelques ajustements sont ainsi nécessaires afin de permettre aux transactions de se dérouler dans des délais satisfaisants pour les particuliers comme pour les professionnels.

Le présent projet d'ordonnance se fonde sur le double objectif de simplifier la forme de la remise des documents et de sécuriser les informations transmises, ce qui permet l'allègement des documents à transmettre.

Le I de l'article 1^{er} fixe la liste des documents et informations qui doivent être remis au moment de la promesse de vente.

Les modalités pratiques de l'information de l'acquéreur sont simplifiées. Ainsi, il est institué une possibilité de remise des documents et informations requis en amont de la promesse, en lieu et place d'une obligation d'annexion. Elle permet ainsi une réduction significative du volume de l'avant-contrat.

L'obligation de remise des procès-verbaux des assemblées générales est renforcée, ne laissant désormais plus la possibilité de leur transmission sur la seule bonne volonté du vendeur.

Le 2° du I porte sur les informations financières.

Les informations transmises sont allégées, lorsqu'elles sont superflues.

Ainsi l'information relative aux sommes dues par le vendeur au syndicat n'est plus exigée : sans présenter d'intérêt avéré pour l'information de l'acquéreur (ces sommes seront prélevées, le cas échéant, sur le prix de vente perçu par le vendeur au bénéfice du syndicat), elle revêt par ailleurs un caractère confidentiel.

Certains éléments financiers pris en considération sont arrêtés à la date de la clôture des comptes de l'exercice comptable et correspondent à ceux qui sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale annuelle précédant la vente (montant des charges payées par le copropriétaire vendeur et état global des impayés de charges de la copropriété).

Le contenu des informations financières est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Une adaptation ciblée du champ d'application de cette obligation d'information est également prévue lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire d'un lot de la copropriété, qu'il est donc déjà en possession des documents relatifs à l'organisation de l'immeuble, du carnet d'entretien de l'immeuble, de la notice d'information et des conclusions du diagnostic technique global.

Les documents exigibles en cas de vente de lots secondaires sont allégés pour cibler les plus pertinents.

L'attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative du lot mis en vente est supprimée : l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 impose déjà la mention de cette superficie dans toute promesse de vente. Le non-respect de cette disposition entraîne la nullité de l'acte. En conséquence, il apparaît inutile d'exiger une attestation supplémentaire portant sur cette même superficie.

Sous réserve de l'acceptation expresse de l'acquéreur, la remise des informations sur support papier n'est plus la seule modalité autorisée : il est prévu que la remise puisse être effectuée par tout moyen et sur tout support, y compris par un procédé dématérialisé dans le respect des principes permettant de s'assurer de l'identité de la personne à qui les informations sont remises et de la date de cette remise. La remise des informations exigibles doit être attestée par l'acquéreur par écrit dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main en cas de promesse de vente établie sous seing privé.

Le II adapte et transpose les dispositions du I au cas de l'acte authentique non précédé d'une promesse de vente.

Le III transpose les mêmes dispositions, quand c'est utile, au cas des ventes publiques.

L'article 2 modifie l'article L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation afin d'adapter les dispositions aux spécificités du délai de rétractation (applicable à la promesse de vente) et au délai de réflexion (applicable au projet d'acte authentique non précédé d'une promesse).

Tel est l'objet de la présente ordonnance que nous avons l'honneur de soumettre à votre approbation.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de notre profond respect.