



Quels documents devez-vous recevoir en tant qu'acheteur d'un appartement?

Alexis Lemmerling
10.10.2012

L'achat d'un appartement implique bien plus de choses qu'on le pense. Cet achat vous donne en effet directement la qualité de membre de l'assemblée générale des copropriétaires du bâtiment et entraîne l'obligation de contribuer aux charges communes de ce dernier. Pour pouvoir mieux estimer les charges concernées, la loi oblige le vendeur à vous communiquer au préalable un certain nombre de documents.

Parties communes

En achetant un appartement, vous acquérez non seulement le droit de propriété de l'appartement lui-même, mais vous devenez également propriétaire d'un certain nombre de parts ('quotités') dans les parties communes, comme le terrain, le hall d'entrée, les ascenseurs, la cage d'escalier, la façade, le toit, etc. Ces quotités dans les parties communes représentent également le poids de votre voix lors des assemblées générales de l'association des copropriétaires.

Cette assemblée générale se réunit au moins une fois par an pour prendre des décisions concernant les parties communes. Ces décisions entraînent souvent des frais, comme l'entretien des parties communes, les honoraires du syndic, la police commune d'assurance-incendie, les éventuels travaux planifiés, etc. Ces charges sont supportées par l'ensemble des copropriétaires, chacun en proportion de ses quotités dans les parties communes. Ces quotités sont décrites dans l'acte d'achat de chacun des copropriétaires, mais également dans l'acte de base du bâtiment ('les statuts').

Obligation d'information légale

Depuis le 1^{er} septembre 2010, le vendeur d'un appartement est obligé de fournir certaines informations à l'acheteur. Ces renseignements doivent permettre à l'acheteur de mieux connaître les conséquences financières de son achat en ce qui concerne les charges communes. Bref, il obtient une sorte de mini-analyse de la copropriété.

Il s'agit plus particulièrement des informations suivantes:

1. **le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve:**
 - le fonds de roulement sert à couvrir les charges communes (périodiques) habituelles (comme l'eau, le gaz, l'électricité, l'entretien,...),
 - le fonds de réserve sert à couvrir les charges communes exceptionnelles (comme les travaux à la façade).
2. **le montant des arriérés éventuels dus par le cédant:** l'acheteur sait ainsi directement si le vendeur a encore des dettes envers l'association des copropriétaires. Ces dettes sont normalement liquidées au moment de la vente. Toutefois, l'acheteur n'acquiesce pas les dettes du vendeur.
3. **la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété:** ces informations peuvent être particulièrement utiles pour l'acheteur d'un appartement dans un



Quels documents devez-vous recevoir en tant qu'acheteur d'un appartement?

Alexis Lemmerling
10.10.2012

bâtiment dans lequel des travaux aux parties communes sont prévus. Ainsi, l'acheteur sait si le syndic a déjà fait un appel de fonds pour financer ces travaux.

4. **le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété:** en tant qu'acheteur, il est utile de savoir s'il y a des litiges juridiques en cours concernant le bâtiment.
5. **les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années:** ces informations sont de loin les plus importantes. Ces procès-verbaux doivent permettre à l'acheteur de se faire une idée des travaux communs prévus ainsi que de leur coût. Quant aux décomptes périodiques, ils donnent à l'acheteur une idée de sa part dans les charges communes périodiques. En tant qu'acheteur, il est en effet primordial d'estimer le montant de frais qu'il faudra payer tous les mois ou tous les trois mois au syndic.
6. **une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires:** ce bilan doit rendre compte du coût financier pour un acheteur potentiel. Toutefois, toutes les copropriétés ne travaillent pas avec un véritable 'bilan'. Si un tel bilan existe, il doit être transmis à l'acheteur.

La nouvelle obligation d'information qui incombe au vendeur s'inscrit dans le cadre d'une tendance légale visant à mieux informer l'acheteur avant l'achat d'un bien. Ainsi, les vendeurs sont tenus de constituer un véritable dossier avant de mettre leur bien en vente. Et ce dossier est de plus en plus volumineux :

- attestation du sol,
- certificat de performance énergétique (CPE),
- procès-verbal d'approbation des installations électriques,
- et bientôt également une attestation as-built

Quand l'acheteur doit-il recevoir ces informations?

La loi dispose clairement que l'acheteur doit recevoir ces informations avant de signer un quelconque document. Cela signifie donc en principe qu'il doit les recevoir avant d'émettre une offre ou avant de signer un contrat de vente. Par conséquent, l'acheteur ne peut en principe s'engager avant de recevoir ces informations.

Qui doit communiquer ces informations? Dans quel délai?

En principe, c'est le vendeur qui doit communiquer ces informations. Si ce vendeur fait appel à un notaire ou un agent immobilier pour la mise en vente de son appartement, ces derniers doivent également demander ces informations.

Il va de soi que le vendeur n'a pas toutes les informations en sa possession. C'est pourquoi la loi prévoit que le syndic doit communiquer ces informations dans les 15 jours suivant la demande du vendeur / du notaire / de l'agent immobilier. Si le syndic ne communique pas ces informations dans ce délai, un contrat de vente valable peut être signé aux risques de l'acheteur.



Quels documents devez-vous recevoir en tant qu'acheteur d'un appartement?

Alexis Lemmerling
10.10.2012

Qui paie les frais pour ces recherches?

Les frais exposés pour la communication des renseignements susmentionnés sont supportés par le vendeur. Le syndic imputera donc ces frais au vendeur dans le décompte final des charges communes.

Remarque: vous souhaitez obtenir plus d'informations concrètes après la lecture de ce texte? Malheureusement, Berquin Notaires srl ne peut vous conseiller par e-mail. Mais vous pouvez éventuellement prendre un rendez-vous par téléphone avec un de nos juristes ou notaires.