



La sélection d'une langue déclenchera automatiquement la traduction du contenu de la page.

Français ▼

Vente d'un logement en copropriété

Vérfifié le 14 mai 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

i Notice d'information

L'ordonnance n°2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs* (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000031107987>) prévoit qu'une notice d'information soit remise à l'acquéreur. Un arrêté fixera le contenu de cette notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires et au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété.

Les informations contenues dans cette page restent d'actualité et seront modifiées dès l'entrée en vigueur du texte.

Dans le cadre de la vente d'un logement en copropriété, certains documents et informations spécifiques à la copropriété doivent être remis à l'acheteur.

Documents annexés à la promesse de vente

Le vendeur d'un lot de copropriété doit transmettre à l'acheteur des documents sur la copropriété et sur le lot mis en vente, au plus tard à la date de signature de la promesse de vente.

À défaut de promesse, ces documents sont fournis à l'acheteur avec le projet d'acte authentique de vente, à l'exception des informations concernant l'état financier de la copropriété.

La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acheteur.

Informations sur l'organisation de la copropriété

- Fiche synthétique de la copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34051>) regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti
- Règlement de copropriété (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2589>) dont l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés
- Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
- Carnet d'entretien de l'immeuble (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2665>)
- Conclusions du diagnostic technique global (DTG) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32059>) s'il existe
- Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété

Toutefois, ces documents ne sont pas exigés lorsque l'acheteur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

En cas de vente ou de cession d'un droit réel immobilier (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R53028>) relatif à un lot ou une fraction de lot annexe (emplacement de parking, cave, garage...), les documents suivants ne sont pas exigés :

- Procès-verbaux des assemblées générales
- Carnet d'entretien
- Notice d'information

Informations sur l'état financier de la copropriété et du vendeur

- 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
- Sommes susceptibles d'être dues par l'acheteur au syndicat des copropriétaires
- État global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs
- Montants de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et de la dernière cotisation versée par le copropriétaire vendeur lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34026>)

Dossier de diagnostics techniques du lot vendu

Le dossier de diagnostics immobiliers comprend les éléments suivants :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16096>)
- Constat de risque d'exposition au plomb (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1142>) (CREP) pour les logements dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} janvier 1949
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F742>)
- État de l'installation intérieure de l'électricité (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F18692>) si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17337>) si l'installation a plus de 15 ans

- **État relatif à la présence de termites** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F3150>) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque
- **État des risques et pollutions** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F12239>) (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque
- **État des nuisances sonores aériennes** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35266>) pour les biens situés dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit

Le vendeur doit également mentionner à l'acheteur les informations suivantes :

- Surface privative du **lot de copropriété** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>) (Loi Carrez)
- Risque de présence de mэрule (champignon) lorsque le logement est situé dans une zone ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral de présence d'un risque de mэрule. Il est consultable en préfecture du département ou sur son site internet.

En l'absence de ces documents, l'acheteur peut renoncer à la vente. Il dispose d'un droit de rétractation.

Délai de rétractation - Délai de réflexion

Après la signature du compromis de vente, l'acheteur dispose d'un délai de rétractation de 10 jours pour revenir sur son engagement. Ce délai part à compter du lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée lui notifiant la promesse de vente ou de sa remise en main propre.

En l'absence de compromis de vente, l'acheteur dispose d'un délai de réflexion de 10 jours à compter du lendemain de la 1^{re} présentation de la lettre recommandée lui notifiant le projet d'acte ou de sa remise en main propre.

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** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R17508>) suivant.

La renonciation de la vente doit être notifiée au vendeur, avant l'expiration du délai de rétractation ou de réflexion, par lettre recommandée avec accusé de réception.

⚠ Attention : aucune somme ne peut être réclamée durant le délai de rétractation ou de réflexion.

Exercer son droit de rétractation en cas de vente d'un lot de copropriété

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document

(<https://www.inc-conso.fr/content/le-reglement-de-copropriete-netait-pas-annexe-au-compromis-de-vente-vous-exercez-votre-droit>)

État daté

À la demande du vendeur ou du notaire chargé de rédiger l'acte de vente, le syndic doit fournir au notaire un état daté de moins d'1 mois à la date de la signature de l'acte. Ce document fait le bilan des charges de copropriété liées au lot de copropriété. Le document se présente en 3 parties :

- Sommes restant dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires
- Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire vendeur
- Sommes qui devraient incomber à l'acheteur du lot

Cet état daté indique les informations suivantes :

- Somme des charges de copropriété correspondant au lot pour les 2 derniers exercices
- Objet et état des procédures judiciaires éventuellement en cours (impayés de charges par exemple)

L'état daté est facturé au copropriétaire vendeur. Son montant est fixé dans le contrat du syndic à la rubrique "Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires".

Il ne peut pas être facturé au-delà de 380 €.

Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement en copropriété

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-vendez-votre-appartement-en-copropriete-vous-contestez-le-montant-de-letat-date-facture>)

➔ **A savoir** : le syndic ne peut pas multiplier les facturations en cas de vente simultanée de plusieurs lots (vente d'un logement et d'un emplacement de parking par exemple).

Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement et d'un parking en copropriété

Institut national de la consommation (INC)

Accéder au
modèle de document ↗

(<https://www.inc-conso.fr/content/vous-vendez-votre-appartement-et-votre-parking-vous-contestez-le-montant-de-letat-date-que>)

Contenu de l'acte de vente

Information concernant les parties

L'acte de vente doit mentionner les coordonnées du vendeur et de l'acheteur.

Informations concernant le bien

L'acte de vente doit mentionner les informations suivantes :

- Adresse du bien
- Origine du bien (date du précédent acte de vente, nom du précédent propriétaire, acte notarié...)
- Descriptif détaillé du bien (sa superficie...), ses équipements et annexes
- Existence d'une hypothèque et/ou servitude

Règlement du prix de vente

Le solde du prix de vente, ainsi que les frais d'acte notarié, doivent être versés à la signature de l'acte de vente.

Vous pouvez estimer le montant des frais d'acquisition immobiliers et comprendre leur répartition entre les taxes pour l'État et la rémunération du notaire à l'aide de ce simulateur :

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

Notaires de France

Accéder au
simulateur ↗

(<https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire>)

Après la vente

Le syndic doit être informé par le notaire, le vendeur ou l'acheteur du changement de propriétaire dès que la vente est réalisée (après la signature chez le notaire).

Le changement de propriétaire doit être notifié au syndic sans délai, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier adressé au syndic doit préciser les informations suivantes :

- Noms, prénoms et domicile de l'acheteur
- Noms, prénoms et domicile du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit si nécessaire
- Conditions de remboursement de l'emprunt collectif (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31418>) 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 dans un accord conclu entre le vendeur et l'acheteur.

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L721-1 à L721-3 ↗ (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000028779401>)
Informations générales des acquéreurs
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 46 ↗ (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006472158&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)
Information sur la superficie du lot

- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176357/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006176357/)
Délai de rétractation - délai de réflexion
- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4 [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039785307/) (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGIARTI000039785307/)
Dossier de diagnostic technique
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 20 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471659&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006471659&cidTexte=LEGITEXT000006068256)
Certificat du syndic
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000027168466&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000027168466&cidTexte=LEGITEXT000006061423)
Contenu de l'état daté
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 10-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022493567&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022493567&cidTexte=LEGITEXT000006068256)
Frais relatifs à l'état daté
- Décret n°2015-342 du 26 mars 2015 définissant le contrat type de syndic de copropriété et les prestations particulières [↗](http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030405166) (http://legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000030405166)
Frais relatifs à l'état daté - Contrat de syndic
- Décret n°2020-153 du 21 février 2020 pris pour l'application de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis [↗](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041617426&categorieLien=id) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000041617426&categorieLien=id)
Montant maximum de l'état daté
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 5-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488281&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006488281&cidTexte=LEGITEXT000006061423)
Opposition du syndic à la délivrance du certificat de syndic
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 6 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000027168471&cidTexte=LEGITEXT000006061423) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000027168471&cidTexte=LEGITEXT000006061423)
Notification de la vente au syndic
- Réponse ministérielle n°57834 du 16 septembre 2014 relative aux informations financières à fournir à l'acheteur d'un lot de copropriété [↗](http://questions.assemblee-nationale.fr/q/14/14-57834QE.htm) (http://questions.assemblee-nationale.fr/q/14/14-57834QE.htm)

Services en ligne et formulaires

- Exercer son droit de rétractation en cas de vente d'un lot de copropriété [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47466) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R47466)
Modèle de document
- État des nuisances sonores aériennes [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56743) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R56743)
Formulaire
- Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement en copropriété [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57170) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57170)
Modèle de document
- Contester le montant de l'état daté facturé par le syndic pour la vente d'un logement et d'un parking en copropriété [↗](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57173) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R57173)
Modèle de document