

Vente d'un logement en copropriété

Vous souhaitez vendre votre appartement en copropriété et vous vous interrogez sur la démarche ? Nous vous présentons vos obligations et les informations à donner à l'acquéreur aux différentes étapes de la vente.

La procédure varie si vous convenez avec l'acheteur de signer une promesse de vente avant la signature de l'acte authentique de vente.

Achat ou vente d'un logement

Logement existant

Promesse de vente

Acte de vente

Achat d'un logement en copropriété

Vente d'un logement en copropriété

Logement en l'état futur d'achèvement (Véfa)

Contrat de réservation

Acte de vente

Livraison

Informez de la vente du bien immobilier

Pour informer de la vente de votre logement, vous pouvez publier une annonce et faire visiter le bien aux personnes intéressées.

Publier une annonce

L'annonce de vente immobilière doit présenter les caractéristiques principales de l'appartement. Elle apporte les informations suivantes :

Prix de vente

Immeuble en copropriété, nombre de lots

Montant annuel des charges du budget prévisionnel payé par le vendeur

Dépenses prévisibles énumérées dans le diagnostic de performance énergétique

Procédures liées aux difficultés financières de la copropriété

Elle oriente l'acheteur vers le site Géorisques pour vérifier les risques naturels et technologiques susceptibles de concerner le bien.

Si vous mandatez un professionnel (agent immobilier, notaire...) pour la vente de votre bien, l'annonce précise le montant de ses honoraires et s'ils sont à la charge du vendeur ou de l'acheteur.

Faire visiter le bien

Lors de la 1^{re} visite vous (ou votre mandataire) devez remettre un état des risques au futur acheteur, si le logement est dans une zone d'exposition à un risque naturel, minier, technologique, sismique ou de radon.

Vous pouvez obtenir ces renseignements et remplir directement l'état des risques à l'aide d'un service en ligne :

- Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions

Acceptez une offre d'achat

La personne intéressée peut vous transmettre une offre d'achat. Elle doit comporter les indications suivantes pour être valable :

Date

Durée de validité

Désignation de l'appartement concerné

Prix proposé

Si vous acceptez l'offre, votre accord doit être écrit et signé. Vous vous engagez à vendre aux prix et conditions indiqués. Vous ne pourrez plus revenir sur votre décision.

Attention

Aucune somme ne doit vous être versée lors de l'acceptation de l'offre d'achat, sous peine de nullité de l'offre.

Signez une promesse de vente

La signature d'une promesse de vente n'est pas obligatoire. Elle détermine le prix et les conditions de la vente.

La promesse peut être réalisée sous l'**une des 2 formes suivantes** :

Acte sous signature privée réalisé directement par vous ou avec l'appui d'un agent immobilier par exemple

Acte authentique établi par un notaire, (obligatoire lorsque le vendeur est une personne physique et que la durée de validité du compromis dépasse 18 mois)

Au plus tard, à la date de signature de la promesse de vente, le vendeur vous remet des documents et des diagnostics. Ils vous informent sur les caractéristiques du bien. Ils sont annexés à la promesse de vente.

Attention

En tant que vendeur, **vous n'avez pas de délai de rétractation ou de réflexion**. Si vous refusez de vendre, l'acheteur peut vous y contraindre ou demander une indemnisation.

Seul l'acheteur peut bénéficier d'un délai de rétractation ou de réflexion, pour revenir sur son engagement.

Au plus tard, à la date de signature de la promesse de vente, vous remettez à l'acheteur des documents et des diagnostics. Ces informations relatives aux caractéristiques du bien sont annexées à la promesse de vente.

Informations sur l'organisation et le fonctionnement de la copropriété

Fiche synthétique sur l'organisation, le fonctionnement, les caractéristiques techniques et financières de la copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble ainsi que les actes modificatifs publiés

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

Carnet d'entretien de l'immeuble

Conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe

Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété

À savoir

Si l'acheteur est déjà propriétaire d'un lot dans votre copropriété, vous avez à lui remettre uniquement les informations sur la situation financière et le dossier de diagnostic technique.

Informations sur la situation financière de la copropriété

Montants des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel que vous avez payées pour les 2 exercices comptables précédant la vente

Lorsqu'il existe, montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot et de la dernière cotisation que vous avez versée

Sommes que l'acheteur pourrait devoir au syndicat des copropriétaires par exemple, le montant d'une avance de trésorerie

État global des impayés de charges au sein du syndicat des copropriétaires et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

À noter

Les informations des points **3** et **4** ne sont pas nécessaires lorsque la copropriété comporte moins de 10 lots et que le budget prévisionnel des 3 dernières années est inférieur à 15 000 €.

Informations sur l'état de l'immeuble (dossier de diagnostic technique)

Vous devez constituer un dossier de diagnostic technique et le remettre à l'acheteur en même temps que la promesse de vente.

Il comprend les éléments suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) de la partie privative

État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante (ou diagnostic amiante)

État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

État de l'installation intérieure du gaz si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

État de l'installation d'assainissement non collectif si la copropriété n'est pas raccordée au réseau d'assainissement collectif

Rapport du contrôle du raccordement au réseau public de l'assainissement collectif obligatoire dans 71 communes d'Île-de-France pour améliorer la qualité de l'eau pour les épreuves de nage libre et de triathlon des jeux olympiques de 2024

État relatif à la présence de termites de la partie privative

Etat relatif au risque de mérule si le bâtiment se trouve dans une zone, déterminée par un arrêté préfectoral, où la présence de mérules a été signalée en mairie (voir auprès de la mairie)

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Diagnostic bruit quand le bien est en zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet dans le département quand le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

Carnet d'information du logement (CIL)

Surface privative du lot de copropriété (Loi Carrez)

Remise des documents

Vous pouvez transmettre ces documents par courrier, en main propre ou par un procédé dématérialisé (mail, clef USB) avec l'accord écrit de l'acheteur.

L'acheteur atteste de la remise des documents en signant la promesse de vente devant notaire.

Lorsque la promesse est rédigée et signée sans la présence d'un notaire (l'acte est établi sous seing privé), l'acheteur atteste la remise des documents par un écrit daté et signé de sa main.

État daté

À votre demande et avant la vente, le syndic établit et transmet un état daté au notaire.

L'état daté indique, à la date de sa réalisation, les sommes que vous devez au syndicat des copropriétaires et inversement les sommes qu'il pourrait vous devoir.

Ce document permet à l'acheteur d'apprécier les dépenses liées à son lot de copropriété. Il peut ainsi anticiper les charges qu'il aura à payer une fois l'appartement acheté.

Réception d'un acompte

Vous pouvez demander le versement d'un acompte. Si la promesse de vente le prévoit, il est versé **à la fin du délai de rétractation** de 10 jours de l'acheteur.

À savoir

Le fait d'exiger ou de recevoir, un versement ou un engagement de versement avant la fin du délai de rétractation est puni d'une amende de 30 000 €.

Cependant, **avant la fin du délai de rétractation**, une demande de versement peut être autorisée seulement si vous êtes dans **l'une des situations suivantes** :

Promesse conclue par l'intermédiaire d'un professionnel mandaté pour contribuer à la vente (un notaire ou un agent immobilier par exemple)

Ou versement consigné chez un professionnel ayant une garantie financière dédiée au remboursement des fonds déposés (recommandé même en l'absence de demande de versement avant la fin du délai de rétractation)

Le **montant de l'acompte** est fixé en général entre 5 % et 10 % du prix de vente. Il est **déduit du prix total lors de la signature de l'acte définitif** de vente.

**Signer l'acte authentique de
vente**

L'acte authentique de vente est signé devant un notaire choisi par l'acheteur. Si vous souhaitez également l'intervention de votre notaire, les 2 notaires se partagent les frais sans coût supplémentaire.

Vous n'avez pas à participer au paiement des frais d'acte notarié, sauf accord particulier avec l'acheteur, ils sont entièrement payés par lui.

Le notaire peut établir une procuration à distance lorsque les parties ne peuvent pas se rendre dans son étude pour signer l'acte. Il peut recueillir leur consentement et leur signature par la voie électronique.

Lors de sa signature, l'acheteur doit avoir en sa possession les documents suivants en cours de validité :

Constat de risque d'exposition au plomb

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (diagnostic amiante)

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Etat de l'installation intérieure de gaz

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Rapport de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif dans les zones où les rejets d'eaux usées et pluviales peuvent avoir une incidence sur les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

Si l'un de ces documents n'est pas remis, vous devrez garantir le vice caché correspondant.

L'acheteur peut demander l'annulation du contrat ou une diminution du prix si l'état des risques naturels et technologiques, miniers, naturels prévisibles ne lui a pas été remis alors que le logement se situe dans une zone concernée.

Le syndic doit transmettre au notaire un certificat de moins d'1 mois qui atteste que vous n'avez pas de dette envers la copropriété. Sinon, il informe le syndic dans les 15 jours de la vente, pour lui permettre de faire opposition au versement du prix de vente.

L'acte authentique de vente doit comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété au registre des copropriétés.

Lors de la signature de l'acte définitif, la propriété du bien est transférée à l'acheteur et vous lui remettez les clefs.

Seul l'acheteur reçoit le titre de propriété.

**Recevoir le paiement de la
vente**

Afin de sécuriser la vente, la totalité du prix de vente doit être versée sur le compte du notaire avant la signature de l'acte authentique.

Après la signature, le notaire envoie une copie authentique de l'acte de vente au service de publicité foncière. Le prix de vente vous est versé à la suite de l'enregistrement par l'administration fiscale. Vous pouvez interroger le notaire pour connaître le délai.

**Informé le syndic de la vente du
lot**

Le syndic doit être informé par le notaire, l'acheteur ou par vous-même du changement de propriétaire dès que la vente a été signée chez le notaire.

La notification faite au syndic, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception, doit préciser les informations suivantes :

Nom, prénoms et domicile de l'acheteur et, sous réserve de son accord, son adresse électronique

Nom, prénoms et domicile du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit si nécessaire et, sous réserve de son accord, son adresse électronique

Conditions de remboursement de l'emprunt collectif 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 à la suite d'un accord conclu entre l'acheteur et vous.

Après la notification de la vente au syndic, les appels de charges sont payés par l'acheteur ou par vous suivant la nature de la dépense.

Vous payez la provision exigible du budget prévisionnel. Ces charges correspondent aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et des équipements communs de l'immeuble.

Par contre, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où elles sont exigibles. Il s'agit, par exemple, de charges pour des travaux d'amélioration et des travaux autres que de maintenance.

Si un trop ou moins perçu de charges liées au lot apparaît lors de la régularisation annuelle des charges, le remboursement ou le paiement de la différence revient à la personne qui est copropriétaire à la date d'approbation des comptes.

À savoir

Les appels de charges sont faits par le syndic soit auprès de vous ou de l'acquéreur en respectant la réglementation.

Si dans l'acte de vente, vous convenez avec l'acheteur d'une répartition différente des paiements, cet accord s'impose entre vous mais pas au syndic.

**Informé de la vente du bien
immobilier**

Pour informer de la vente de votre logement, vous pouvez publier une annonce et faire visiter le bien aux personnes intéressées.

Publier une annonce

L'annonce de vente immobilière doit présenter les caractéristiques principales de l'appartement. Elle apporte les informations suivantes :

Prix de vente

Immeuble en copropriété, nombre de lots

Montant annuel des charges du budget prévisionnel payé par le vendeur

Dépenses prévisibles énumérées dans le diagnostic de performance énergétique

Procédures liées aux difficultés financières de la copropriété

Elle oriente l'acheteur vers le site Géorisques pour vérifier les risques naturels et technologiques susceptibles de concerner le bien.

Si vous mandatez un professionnel (agent immobilier, notaire...) pour la vente de votre bien, l'annonce précise le montant de ses honoraires et s'ils sont à la charge du vendeur ou de l'acheteur.

Faire visiter le bien

Lors de la 1^{re} visite vous (ou votre mandataire) devez remettre un état des risques au futur acheteur, si le logement est dans une zone d'exposition à un risque naturel, minier, technologique, sismique ou de radon.

Vous pouvez obtenir ces renseignements et remplir directement l'état des risques à l'aide d'un service en ligne :

- Aide au remplissage de l'état des risques et pollutions

Accepter une offre d'achat

La personne intéressée peut vous transmettre une offre d'achat. Elle doit comporter les indications suivantes pour être valable :

Date

Durée de validité

Désignation de l'appartement concerné

Prix proposé

Si vous acceptez l'offre, votre accord doit être écrit et signé. Vous vous engagez à vendre aux prix et conditions indiqués. Vous ne pourrez plus revenir sur votre décision.

Attention

Aucune somme ne doit vous être versée lors de l'acceptation de l'offre d'achat, sous peine de nullité de l'offre.

Signer l'acte authentique de vente

Le notaire vous envoie le projet d'acte authentique avant la signature. Il transmet en même temps à l'acheteur les informations suivantes :

Informations sur l'organisation et le fonctionnement de la copropriété

Fiche synthétique des données financières et techniques de la copropriété

Règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble ainsi que les actes modificatifs publiés

Procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années

L'état global des impayés de charges de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

Carnet d'entretien de l'immeuble

Notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété

Conclusions du diagnostic technique global (DTG) s'il existe dans la copropriété

Si les documents **1 à 4** ne sont pas remis à l'acheteur son délai de réflexion est bloqué. Dans ce cas, il ne débute que le lendemain du jour où il les reçoit.

A votre demande et avant la vente, le syndic établit et transmet un état daté au notaire.

Ce document obligatoire informe l'acheteur de la situation comptable du lot vis-à-vis de la copropriété.

Il connaît ainsi les charges qu'il devra payer une fois le lot acheté

Informations sur l'état de l'immeuble (dossier de diagnostic technique)

Vous devez constituer un dossier de diagnostic technique et le remettre à l'acheteur en même temps que la promesse de vente.

Il comprend les éléments suivants :

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Constat de risque d'exposition au plomb (Crep) de la partie privative

État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante

État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

État de l'installation intérieure du gaz si l'installation de la partie privative a plus de 15 ans

État de l'installation d'assainissement non collectif si la copropriété n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement

Rapport du contrôle du raccordement au réseau public de l'assainissement collectif obligatoire dans 71 communes d'Île-de-France pour améliorer la qualité de l'eau pour les épreuves de nage libre et de triathlon des jeux olympiques de 2024

État relatif à la présence de termites de la partie privative

État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...)

Diagnostic Bruit quand le bien est en zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet dans le département quand le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

Carnet d'information du logement (CIL)

Information sur la présence d'un risque de mэрule dans les secteurs identifiés par arrêté préfectoral (se renseigner auprès de la mairie)

Surface privative du lot de copropriété (Loi Carrez)

À savoir

Si l'acheteur est déjà propriétaire d'un lot dans votre copropriété, vous avez à lui remettre uniquement les informations sur la situation financière et le dossier de diagnostic technique.

Remise des documents

Vous pouvez transmettre ces documents par courrier, en main propre ou par un procédé dématérialisé (mail, clef USB) avec l'accord écrit de l'acheteur.

L'acheteur atteste de la remise des documents en signant la promesse de vente devant notaire.

Lorsque la promesse est rédigée et signée sans la présence d'un notaire (l'acte est établi sous seing privé), l'acheteur atteste la remise des documents par un écrit daté et signé de sa main.

Acte de vente

L'acte authentique de vente est signé devant notaire.

L'acte authentique de vente est signé devant un notaire choisi par l'acheteur. Si vous souhaitez également l'intervention de votre notaire, les 2 notaires se partagent les frais sans coût supplémentaire.

Le notaire peut établir une procuration à distance lorsque les parties ne peuvent pas se rendre dans son étude pour signer l'acte. Il peut recueillir leur consentement et leur signature par la voie électronique.

Vous devez garantir vices cachés correspondants, si les documents suivants en cours de validité ne sont pas joints à l'acte :

Constat de risque d'exposition au plomb

Etat mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante (diagnostic amiante)

Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment

Etat de l'installation intérieure de gaz

Etat de l'installation intérieure d'électricité

Rapport de contrôle de l'installation d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif dans les zones où les rejets d'eaux usées et pluviales peuvent avoir une incidence sur les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

L'acheteur peut demander l'annulation du contrat ou une diminution du prix si l'état des risques naturels et

technologiques, miniers, naturels prévisibles ne lui a pas été remis alors que le logement se situe en zone concernée.

Le syndic doit transmettre au notaire un certificat de moins d'1 mois qui atteste que vous n'avez pas de dette envers la copropriété. Sinon, il informe le syndic dans les 15 jours de la vente, pour lui permettre de faire opposition au versement du prix de vente.

L'acte authentique de vente doit comporter le numéro d'immatriculation de la copropriété au registre des copropriétés.

Après la signature, le notaire assure la publication de l'acte de vente au service de publicité foncière.

Recevoir le paiement

Afin de sécuriser la vente, la totalité du prix de vente doit être versée sur le compte du notaire avant la signature de l'acte authentique.

Après la signature, le notaire envoie une copie authentique de l'acte de vente au service de publicité foncière. Le prix de vente vous est versé à la suite de l'enregistrement par l'administration fiscale. Vous pouvez interroger le notaire pour connaître le délai.

Informé le syndic

Le syndic doit être informé par le notaire, l'acheteur ou par vous-même du changement de propriétaire dès que la vente a été signée chez le notaire.

La notification faite au syndic, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception, doit préciser les informations suivantes :

Nom, prénoms et domicile de l'acheteur et, sous réserve de son accord, son adresse électronique
Nom, prénoms et domicile du mandataire prévu dans le cadre d'un bien vendu en indivision ou usufruit si nécessaire et, sous réserve de son accord, son adresse électronique
Conditions de remboursement de l'emprunt collectif 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 à la suite d'un accord conclu entre l'acheteur et vous.

Après la notification de la vente au syndic, les appels de charges sont payés par l'acheteur ou par vous suivant la nature de la dépense.

Vous payez la provision exigible du budget prévisionnel. Ces charges correspondent aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et des équipements communs de l'immeuble.

Par contre, le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel est à la charge de celui qui est copropriétaire au moment où elles sont exigibles. Il s'agit, par exemple, de charges pour des travaux d'amélioration et des travaux autres que de maintenance.

Si un trop ou moins perçu de charges liées au lot apparaît lors de la régularisation annuelle des charges, le remboursement ou le paiement de la différence revient à la personne qui est copropriétaire à la date d'approbation des comptes.

À savoir

Les appels de charges sont faits par le syndic soit auprès de vous ou de l'acquéreur en respectant la réglementation. Si dans l'acte de vente, vous convenez avec l'acheteur d'une répartition différente des paiements, cet accord s'impose entre vous mais pas au syndic.

Questions – Réponses

- Faut-il un état daté lors de la vente d'un logement dans une copropriété ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Promesse de vente d'un logement existant : promesse unilatérale ou compromis
- Achat d'un logement en copropriété

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

Services en ligne

- Etat des nuisances sonores aériennes
Formulaire

Et aussi...

- Promesse de vente d'un logement existant : promesse unilatérale ou compromis
- Achat d'un logement en copropriété

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles L711-1 à L711-7
Immatriculation de la copropriété article L711-5
- Code de la construction et de l'habitation : articles L721-1 à L721-3
Informations générales des acquéreurs
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 : article 46
Information sur la superficie du lot
- Code de la construction et de l'habitation : articles L271-1 à L271-3
Délai de rétractation – délai de réflexion
- Code de la construction et de l'habitation : article L271-4
Dossier de diagnostic technique
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 5
Contenu de l'état daté
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 : article 6
Notification de la vente au syndic
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
Article 26-4 emprunt collectif
- Décret n° 2022-93 du 31 janvier 2022 fixant la liste des territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques en Seine
- Réponse ministérielle n°57834 du 16 septembre 2014 relative aux informations financières à fournir à l'acheteur d'un lot de copropriété



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00