

INFO NEWS

03

Chambre des Diagnostiqueurs Immobiliers FNAIM
diagnostiqueur@fnaim.fr - www.facebook.com/cdi.fnaim

VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ VERS UNE SIMPLIFICATION DU DISPOSITIF

A la publication de la loi ALUR, certaines de ses dispositions ont laissé plus que perplexes les professionnels de l'immobilier (notaires, agents immobiliers...) qui craignaient notamment un ralentissement, voire un blocage des ventes avec l'inflation des documents à fournir.

Il semble que les pouvoirs publics les aient entendus...



► LA LOI

L'article 54 de la loi ALUR indique, entre autres, la **liste des documents à annexer aux compromis de vente de lots de copropriété**.

Il prévoit l'ajout d'une **quinzaine de documents supplémentaires** à ceux déjà demandés auparavant.

Parmi ces nouveaux éléments à fournir, plusieurs dispositions semaient (et sèment encore) le trouble, notamment l'attestation comportant la mention :

- de la superficie de la partie privative,
- de la **surface habitable** du lot, cette seconde n'y étant **pas clairement définie**.

Tout lot (ou fraction de lot) de copropriété **est visé**, qu'il s'agisse d'un lot d'habitation ou destiné à un autre usage. Pour la mesure d'une surface habitable, c'est plutôt incongru.

► UNE SIMPLIFICATION À VENIR

Le législateur semble apparemment disposé à revenir sur l'article dans sa globalité.

Dans le cadre de la loi sur la simplification de la vie des entreprises, l'Assemblée nationale a pris une mesure pour permettre au gouvernement d'**alléger la procédure**.

Une ordonnance devrait modifier l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation (créé par l'article 54 de la loi ALUR) pour **fluidifier les signatures d'avant-contrats**¹.

Parmi les évolutions annoncées :

- **l'exclusion des ventes isolées de lots secondaires** (caves, garages...) du champ d'application,
- **la suppression du double mesurage**, source de contentieux, qui plus est inadapté aux ventes de lots à usage de bureaux ou de commerce.

Les mesures prendront effet après la publication de cette ordonnance au journal officiel.

¹ *Concerne la vente de lots (ou fraction de lot) de copropriété compris dans des immeubles à usage total ou partiel d'habitation.*

NOTRE ANALYSE



La disposition visant à insérer la surface habitable du lot à côté de la superficie de la partie privative peut surprendre. Dans la pratique, **donner deux surfaces identiques ou différentes peut être source d'incompréhension**, voire de conflit.

De plus, mesurer une **surface habitable pour un lot tertiaire n'a pas de sens**.

Revenir sur des mesures pour mieux les cibler et **accepter certains aménagements ne peut donc être que bénéfique pour toutes les parties**.

Attention !

Les modifications visent *a priori* l'article L. 721-2 (non le L. 271-4) du code de la construction et de l'habitation.

Cela ne devrait donc pas avoir d'incidence en matière de diagnostics.



AGIR POUR LE LOGEMENT
DIAGNOSTIQUEURS