

## Troisième partie : le carnet d'entretien

Continuant à passer en revue les principales modifications apportées par la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi SRU) à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, nous examinons cette fois le carnet d'entretien. Le décret d'application fixant son contenu et les modalités de son utilisation a en effet été publié en date du 31 mai 2001. Une quatrième partie complétera ce (long) dossier consacré à la réforme de la loi sur la copropriété, un nouveau décret d'application étant prévu dans les prochains mois.

### Protection de l'acquéreur ...

Sans remonter au droit romain, la tradition juridique considère que le vendeur d'un bien, en particulier d'un bien immobilier, est tenu de donner au candidat acquéreur de celui-ci une information honnête, complète et précise sur ses caractéristiques.

L'acquéreur serait fondé à contester la vente s'il établissait qu'il ne l'aurait pas réalisée s'il avait eu une connaissance loyale du bien vendu.

Les pouvoirs publics ont adopté successivement une série de dispositions réputées améliorer la protection du candidat acquéreur. D'abord, la situation de ce bien par rapport aux règles d'urbanisme, puis la fourniture d'éléments d'information portant sur la copropriété (rédactions successives de l'art 5 du décret du 17 mars 1967).

Le métrage du bien situé dans un immeuble en copropriété (loi dite Carrez) est ensuite devenu obligatoire, puis est parue la série de textes concernant l'amiante, le plomb et enfin les termites, en attendant mieux sans doute.

Plus récemment, les sociétés foncières désirant vendre un immeuble d'habitation collectif à ses occupants ont été soumises à l'obligation de faire subir à ce bien un audit technique. Cette disposition a été rendue applicable à toute mise en copropriété par la loi SRU.

Cet audit technique ne porte toutefois que sur l'état *apparent* de l'immeuble (pour ne pas augmenter le prix de vente des biens immobiliers, a expliqué le législateur). On aboutit donc, paradoxalement, à fournir à l'acquéreur potentiel un document qui va le rassurer et l'inciter à acheter, alors que l'état *réel* du bâtiment peut être bien moins bon que celui qui apparaît sur l'audit technique portant sur son état *apparent*. On imagine le contentieux qui pourra

s'en suivre, avec la tentation évidente de mettre en cause le technicien qui aura rédigé l'audit : les désordres révélés étaient-ils détectables avec un simple examen de l'état *apparent* de l'immeuble ?

Cet exemple illustre la prudence nécessaire à la mise en place de dispositions nouvelles dérogeant, dans l'intention respectable de protéger une catégorie d'acteurs, aux principes généraux qui gouvernaient jusque-là la matière.

Néanmoins, on peut tout d'abord s'interroger sur la légitimité de privilégier l'acquéreur par rapport au vendeur. Très souvent l'acquéreur est simultanément vendeur d'un autre bien et on ne voit pas pourquoi il serait souhaitable de le protéger dans un cas, et de le suspecter dans l'autre.

Ensuite, on peut s'interroger, avec d'ailleurs un certain nombre d'auteurs, sur l'efficacité réelle de la multiplication de documents rendus obligatoires à l'occasion d'une vente : trop de documents "importants" finissent en effet par en relativiser l'importance. De plus, on constate que, dans les faits, ils ne sont en général fournis que le jour de la vente définitive, plus pour respecter cette série

d'obligations formelles que pour une réelle information efficace de l'acquéreur qui, au surplus, peut se considérer "déresponsabilisé" par la multiplication de ces mesures protectrices.

### Le principe...

C'est dans ce contexte que la loi SRU a décidé la création d'un carnet d'entretien, nouveau document institué en particulier pour l'information du candidat acquéreur d'un lot de copropriété.

Le législateur a fixé au 1er juin 2001 la date de mise en place de ce carnet d'entretien, et la faculté de le consulter. Le pouvoir réglementaire chargé de la rédaction du décret d'application fixant son contenu l'a promulgué le 30 mai 2001, et publié au Journal Officiel du 3 juin 2001... sans préciser le détail de certaines modalités, renvoyées de fait au prochain décret d'application de la loi SRU qui doit modifier le décret du 17 mars 1967 !

On mesure à cette occasion le décalage entre l'exigence de la puissance publique à l'égard du citoyen qui doit respecter la loi et les dates qu'elle fixe et l'indulgence qu'elle se manifeste à son propre égard... Le fait que le carnet d'entretien puisse être consulté par le candidat acquéreur amène à s'interroger sur le point de savoir si l'obligation de communiquer les informations contenues dans le carnet pèse sur le vendeur, ou sur le syndicat de copropriété. Rien dans la loi n'indique que le syndicat de copropriété devienne débiteur d'une obligation d'information à l'égard du candidat acquéreur ; on ne voit d'ailleurs pas à quel titre il s'immiscerait dans la relation entre les deux.

## SALON IMMOBILIER DE PARIS :

Entrée gratuite pour les clients Loiselet & Daigremont



Comme chaque année, le Salon Immobilier de Paris se tiendra du 4 au 7 octobre 2001 à Paris, Espace Champerret.

Loiselet & Daigremont Transactions sera présent au cours de ce salon, au stand D 21. Loiselet & Daigremont Transactions vous propose l'entrée gratuite au Salon Immobilier de Paris.

Il vous suffit de présenter ce coupon rempli à l'entrée du Salon. Un billet d'entrée gratuit vous sera remis en tant que client Loiselet & Daigremont.

Nom :

Prénom :

Adresse :

Objet de votre visite :

On a vu par contre que le vendeur était celui sur qui pesait naturellement l'obligation d'information. Mais ne disposant pas physiquement du carnet d'entretien, lequel est détenu et tenu à jour par le syndic, il conviendra d'en organiser la communication entre le syndic - avec le concours de son syndic - et le copropriétaire vendeur, pour que celui-ci puisse en communiquer le contenu à son ou ses candidats acquéreurs successifs, puisqu'il est rare que la première personne qui visite un bien s'en porte acquéreur. On peut d'ailleurs craindre que les délais de vente n'aboutissent à l'utilisation d'une copie d'un carnet d'entretien imparfaitement à jour, mais le contenu du carnet, au moins dans la version minimum fixée par le décret, limite ce risque.

### Le contenu du carnet...

Au terme du décret, le carnet mentionne évidemment l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic, ainsi que les références des contrats d'assurances de l'immeuble et leur date d'échéance. En ce qui concerne l'entretien de l'immeuble proprement dit, le carnet doit aussi indiquer l'année de réalisation des travaux importants, les références des contrats d'assurance dommages-ouvrage en cours, les références des contrats d'entretien et de maintenance (s'il en existe) des équipements communs et la date d'échéance des dits contrats. Enfin, le carnet peut faire état, si des décisions d'assemblée ont été prises en ce sens, de l'échéancier d'un programme annuel de travaux et d'informations complémentaires portant sur l'immeuble. Sur ce dernier point, il conviendra de recommander la plus grande prudence en ce qui concerne le vote du calendrier des travaux pluriannuels. On considère, en effet, généralement, pour l'apurement des comptes entre vendeur et acquéreur

### Passage à l'Euro

Comme vous pouvez le constater, le présent appel de fonds et la situation de compte qui l'accompagne sont libellés en Euros.

La mention de la somme correspondante en Francs vous est toutefois rappelée afin que vous puissiez faire une conversion aisée.

Les prochains arrêtés de comptes de votre immeuble seront également libellés en Euros.

Depuis plusieurs années déjà les budgets votés par les assemblées générales vous sont présentés en Francs et en Euros. Les comparaisons seront donc plus aisées.

dans leurs relations entre eux, que les travaux sont à la charge de celui qui les a votés.

Retrouvez La Lettre sur  
notre site internet :  
[www.loiselet-daigremont.fr](http://www.loiselet-daigremont.fr)  
Gagnez des places pour la pièce  
"Les copropriétaires"  
au Théâtre Fontaine

Voter des budgets travaux sur plusieurs exercices, est en soi une méthode saine de prévision des travaux, permet une anticipation pour les budgets des copropriétaires qui ne devraient pas être surpris lors de l'inscription de gros travaux d'entretien à l'ordre du jour des assemblées.

C'est malheureusement aussi une source de contentieux entre vendeurs et acquéreurs, les uns soutenant que la décision de prévoir un programme des travaux n'avait qu'une valeur indicative et les autres une valeur obligatoire. Même si ces questions ne sont pas opposables à la copropriété (ni à son syndic) et doivent être réglées entre vendeur et acquéreur, elles génèrent un contentieux à l'égard duquel le syndic ne peut pas toujours rester étranger.

### Les travaux...

Quant aux travaux à porter dans le carnet eux-mêmes, le texte du décret est bref (les 2/3 d'une colonne du Journal Officiel), et ne fournit que des exemples ne lui conférant pas la précision qui permettrait de décider à coup sûr de ce qu'il convient d'inscrire. Aussi est-il à craindre que les tribunaux ne soient encore abondamment sollicités dans l'avenir du fait des interrogations qu'il laisse subsister.

À l'aide des exemples donnés, on peut raisonnablement penser que doivent figurer les travaux qui affectent la solidité de l'immeuble ou dont le poids financier est important, ceci relevant d'une appréciation au cas par cas.

En tout état de cause, les travaux qui doivent être garantis par une assurance dommages-ouvrage seront toujours mentionnés.

Le sentiment est donc partagé sur ce texte. Tardif, imprécis, il reflète la difficulté de mettre en application une mesure rendue obligatoire qui ne semble correspondre que de très loin à un besoin exprimé par les copropriétaires, même si l'idée qui le sous tend peut apparaître séduisante. Ceux-ci auraient d'ailleurs pu le mettre en œuvre spontanément, or les exemples de création volontaire de ce document sont, extrêmement rares. Était-il besoin de légiférer sur ce sujet ?

## LOISELET & DAIGREMONT TRANSACTIONS Salon Immobilier de Paris Du 4 au 7 octobre 2001 Stand D21

Le Salon Immobilier de Paris, le salon "pratique" de l'immobilier se tiendra comme chaque année à l'Espace Champerret (Place de la porte Champerret à Paris), du 4 au 7 octobre.

Ce salon a reçu l'an dernier plus de 35.000 visiteurs, et a permis la vente et la location de plusieurs centaines de logements. Le Salon Immobilier de Paris est le salon immobilier le plus fréquenté de France...

Pour ceux qui cherchent à acheter ou à louer un bien immobilier, le salon est une occasion unique de faire un tour d'horizon rapide du marché et de trouver le produit qui correspond à leurs critères de recherche.

Tous ceux qui ont un projet immobilier doivent visiter ce salon. C'est pourquoi nous avons négocié la gratuité complète de l'entrée pour tous les clients de Loiselet & Daigremont qui veulent s'y rendre. Pour profiter de cette offre, il suffit de remplir le coupon au recto de cette Lettre et de le présenter à l'entrée du salon.

L'équipe de conseillers-négociateurs de Loiselet & Daigremont sera à la disposition des visiteurs du salon, et proposera aux candidats acquéreurs ou locataires les nombreux produits en portefeuille.

Si vous souhaitez vendre en confiant à Loiselet & Daigremont un mandat de vente Gold, vous profiterez également du forfait Gold Performance qui vous permet de remplir l'ensemble des nouvelles obligations des propriétaires vendeurs :

- métrage loi Carrez,
- recherche d'amiante,
- recherche de plomb,
- certificat relatif aux termites,

au prix exceptionnel de 99<sup>90</sup>€ soit moins que le prix habituel d'une des composantes du forfait.

Alors n'hésitez pas, **si vous avez un projet de cession, appelez dès aujourd'hui l'un des conseillers-négociateurs de :**

Loiselet & Daigremont Transactions

Vaugirard : 01 56 56 62 88

Auteuil : 01 55 74 41 55

Neuilly : 01 55 62 26 26