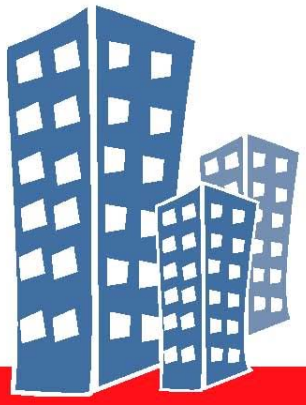
USGC

UNION DES SYNDIC ATS DE GRANDES COPROPRIETES

Guide des Présidents



Documents Règlementaires

Guide des Présidents

1 - Carnet d'entretien 2 - Certificats obligatoires

ÉDITION 2005

GUIDE DES PRESIDENTS

Le carnet d'entretien

DÉCRET SUR LE CARNET D'ENTRETIEN

La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 (Journal Officiel du 16 avril 2001) relative à la solidarité et au renouvellement urbains a modifié l'article 18 de la loi relative à la copropriété. Celui-ci prévoit désormais que le syndic doit établir et tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble dont le contenu a été défini par le décret n°2001-477 du 30 mai 2001 (Journal Officiel du 3 juin 2001). Nous vous en rappelons le contenu.

« Le Premier ministre,

Sur le rapport de la garde des sceaux, ministre de la justice, et du ministre de l'équipement, des transports et du logement, Vu l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par l'article 78 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains,

Décrète :

Art. 1er – Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Art. 2 – Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient.
. • Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.
. • Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Art. 3 – Le carnet d'entretien mentionne :
. • l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;
. • l'identité du syndic en exercice ;
. • les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Art. 4 - Le carnet d'entretien indique également :
. • l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;
. • la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;

. • s’ils existent, les références des contrats d’entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d’échéance de ces contrats ;
. • s’il existe, l’échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l’assemblée générale des copropriétaires.

Art. 5 - Le carnet d’entretien peut en outre, sur décision de l’assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l’immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Art. 6 – La garde des sceaux, ministre de la justice, le ministre de l’équipement, des transports et du logement et la secrétaire d’Etat au logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française ».

Les certificats obligatoires

LES INFORMATIONS SUR LA COPROPRIETE

La conformité du lot avec l'état descriptif de division Le lot doit correspondre à sa description dans l'état descriptif de division (inclus dans le règlement de copropriété). Si tel n'est pas le cas, c'est souvent que des parties communes (palier, couloir…) ont pu être annexées. Il faut vérifier que le vendeur a bien régularisé cette situation.

Le règlement de copropriété Le règlement de copropriété est remis à tout acheteur d'un bien immobilier. Ce document contient les droits et devoirs de chacun. Il décrit précisément les parties privatives et communes de l'immeuble. Il indique notamment si une activité professionnelle ou commerciale est autorisée.

Le carnet d'entretien de l'immeuble Tenu et mis à jour par le syndic, il indique notamment l'année de réalisation des travaux importants (ravalement, réfection des toitures…) et les entreprises qui sont intervenues. Le carnet d'entretien est conservé dans les locaux du Syndic. L'acheteur peut dorénavant demander au vendeur que lui soit communiquée une copie.

LES OBLIGATIONS DU VENDEUR

Le mesurage du lot La loi du 18 décembre 1996, dite loi Carrez, impose au vendeur d'un lot de copropriété d'en indiquer la superficie exacte dans l'avant-contrat (promesse de vente, compromis) et dans l'acte de vente définitif. En cas de différence de plus de 5% entre la superficie réelle et celle indiquée, l'acheteur peut obtenir sous certaines conditions une baisse du prix.

Le mesurage par un professionnel est recommandé.

Les diagnostics obligatoires :

˜.- La recherche de l'amiante Dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, un état mentionnant la présence ou l'absence d'amiante dans les parties communes et dans les parties privatives doit être fourni à l'avant-contrat et annexé à l'acte de vente. Il doit être réalisé par un professionnel.
˜.- La détection de plomb Pour les immeubles construits avant 1er janvier 1948 et situés dans une zone à risque délimitée par le préfet, un état d'accessibilité au plomb doit être fourni à l'avant-contrat et annexé à l'acte de vente. Le diagnostic concerne les parties privatives uniquement, et doit dater de moins d'un an. (Aucun diagnostic n'est encore obligatoire en ce qui concerne la teneur en plomb des canalisations des immeubles.)
˜.- La présence de termites Dans les zones concernées et arrêtées par le préfet ou le maire de la commune, le vendeur doit produire un état parasitaire datant de moins de 3 mois. Ce document est établi par un professionnel indépendant des entreprises susceptibles de réaliser les travaux.

Les certificats obligatoires

PROJET DE LOI SUR L'EAU

Le futur propriétaire doit être au courant de l'état du réseau d'assainissement.

Dans le cadre du projet de loi sur l'eau déposé au Sénat le 10 mars 2005 , un amendement présenté le 7 avril par M. JARLIER (UMP) a été adopté. Il s'agit de l'obligation, pour toute promesse de vente d'un immeuble d'habitation ou d'une partie de cet immeuble, d'informer le futur propriétaire de l'état des installations d'assainissement non collectif. Cette mesure impose que le futur acquéreur soit informé, mais elle n'oblige pas à réaliser les travaux.

Cet amendement a été adopté à l'article 22 du texte, qui renforce les pouvoirs des communes et des syndicats d'assainissement concernant les dispositifs d'assainissement non collectif, les branchements au réseau d'assainissement et les déversements d'eaux usées non domestiques dans le réseau. Le projet de loi sur l'eau compte une cinquantaine d'articles. Il reste aux sénateurs environ 430 amendements à examiner sur les 690 déposés sur le texte.

Après l'article L. 1331-11, il est inséré un article L. 1331-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 1331-11-1. - Toute promesse de vente, tout acte authentique de vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation à un acquéreur non professionnel comprend un diagnostic du respect par cet immeuble ou cette partie d'immeuble des prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif ou un certificat de raccordement au réseau collectif. Ce diagnostic ou ce certificat doit avoir été établi depuis moins d'un an à la date de la promesse de vente ou de l'acte authentique de vente. ».

Source : http://www.senat.fr/dossierleg/pjl04-240.html

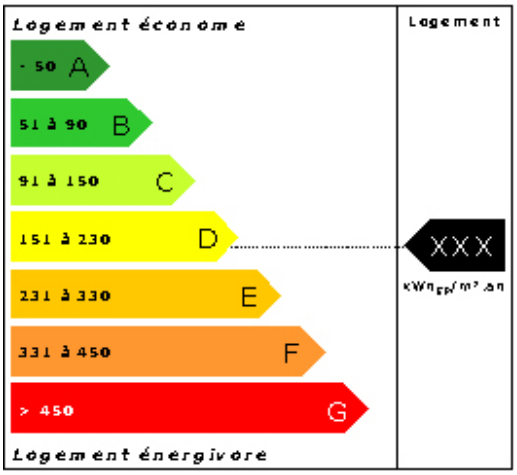
Le diagnostic de performance énergétique :

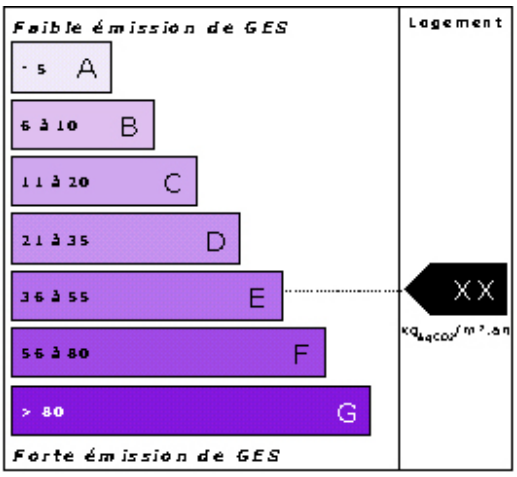
Le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement a publié le vendredi 15 septembre 2006, avec le ministère délégué à l'industrie, le décret permettant la réalisation des diagnostics de performance énergétique dans les bâtiments. Deux arrêtés d'application, datés du 15 septembre 2006, ont été publiés au Journal officiel du 28 septembre 2006.

Ces diagnostics réalisés par des professionnels permettront d'identifier les consommations prévisionnelles d'énergie des logements et des bâtiments mis en vente.

La lecture du diagnostic de performance énergétique sera facilitée par une estimation chiffrée en euros et par l'utilisation de la **double étiquette** suivante :

- **une étiquette pour connaître la consommation d'énergie (**comme pour l'électroménager et désormais les voitures)
- **une étiquette pour connaître l'impact de ces consommations sur l'effet de serre.**





La réalisation de ces diagnostics de performance énergétique est obligatoire à l'occasion de la vente de chaque logement ou bâtiment en France métropolitaine à compter du 1er novembre 2006.

Ils permettront aux candidats acquéreurs

- D'être informés sur les caractéristiques thermiques (chauffage, production d'eau chaude, etc…) du bien qu'il souhaite acheter, sur les consommations d'énergie et sur une estimation des coûts dues à ces consommations.

- D’être sensibilisés à lutter contre l’effet de serre, par l’évolution de la quantité de gaz à effet de serre (en kg de CO2 par m2) émis en raison de la consommation d’énergie du bien.
- D’être incités à réaliser des travaux d’économie d’énergie, grâce à des recommandations de travaux.

Cette estimation des consommations d'énergie sera établie sur la base d'un diagnostic effectué selon une méthode approuvée par le ministère ou bien sur la base des consommations constatées sur 3 années.

Elle ne pourra constituer une garantie contractuelle, mais elle permettra une comparaison objective de la qualité des logements et bâtiments mis en vente.

Ces diagnostics doivent aussi être tenus à disposition, par le vendeur, dès la mise en vente du bâtiment.

La fourniture de cette étiquette énergie sera étendue aux livraisons de bâtiments neufs et aux bâtiments et logements loués à compter du 1er juillet 2007.

La durée de validité du diagnostic sera fixée par un décret à paraître. Le projet prévoit une durée de 10 ans.

Pour en savoir plus : http:// www.logement.gouv.fr