

## Conseils utiles avant d'acheter !

Le candidat acquéreur d'un **logement en cours de construction ou à construire** doit se décider sur la base d'un descriptif.

Il peut également visiter un logement modèle ou témoin.

### Le descriptif doit obligatoirement préciser notamment :

- la surface habitable en m<sup>2</sup>,
- le nombre de pièces,
- la nature et la qualité des matériaux,
- la situation du logement dans l'immeuble,
- la liste détaillée des équipements collectifs et leurs conditions d'utilisation.

S'il n'est pas possible de visiter le futur logement, le candidat acquéreur aura intérêt de se rendre sur place pour juger de la situation de l'immeuble, du quartier, des équipements et des transports existants.

Le candidat acquéreur doit choisir un professionnel qui justifie d'une assurance garantissant son activité générale et sa responsabilité en cas de malfaçons.

Doit être privilégié le choix d'un professionnel bénéficiant d'une assurance extrinsèque, c'est à dire d'une caution, d'un organisme extérieur de crédit ou d'assurance garantissant également l'achèvement des travaux.

Avant de s'engager définitivement, le candidat acquéreur qui a sélectionné un logement, a intérêt à le visiter à des heures différentes.

A compter du 1<sup>er</sup> juin 2001, il bénéficie d'un délai de sept jours pour parfaire son consentement (un délai de rétractation de sept jours si l'acte est conclu sous seing privé, un délai de réflexion de sept jours si l'acte est conclu sous forme authentique).

### le logement est ancien, il sera utile de vérifier les points suivants:

- la toiture, les murs,
- l'installation électrique,
- le chauffage, les sanitaires.

Il est intéressant, dans ce cas, que le candidat acquéreur se fasse assister d'un professionnel du bâtiment, pour évaluer l'importance et le montant des travaux éventuels, afin d'éviter toutes déconvenues.

### Le candidat acquéreur peut se renseigner auprès de la Mairie sur:

- l'évolution prévisible du quartier,
- demander une note de renseignement d'urbanisme ;
- sur les servitudes qui pèsent éventuellement sur le logement,
- le droit de préemption des collectivités publiques.

S'il s'agit de l'achat d'un appartement ou d'une maison faisant partie d'un ensemble collectif, le candidat acquéreur peut obtenir auprès du notaire ou de l'agent immobilier chargés de la transaction, le règlement de copropriété, le procès-verbal des dernières assemblées générales et un état des charges des deux dernières années.

Le candidat acquéreur peut, à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2001 consulter, sur sa demande, le **carnet d'entretien** de l'immeuble.

Le carnet d'entretien est établi conformément à un contenu défini par décret.

A compter de cette même date, tout candidat acquéreur à l'acquisition d'un lot de copropriété, pourra consulter un autre document : le diagnostic technique, lorsque l'immeuble construit depuis plus de 15 ans est mis en copropriété.

Ce document technique établit un constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui des conduits, canalisations, et équipements de sécurité.

### **Définition du carnet d'entretien :**

Afin d'assurer un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion, toutes les copropriétés doivent disposer d'un carnet d'entretien de l'immeuble.

Le carnet d'entretien est établi conformément à un contenu par décret (décret 30.5.01), il est tenu et mis à jour par le syndic. Lorsque la copropriété comporte 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 syndicat.

Dans ce cas, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats .

### **Ce carnet mentionne les informations suivantes :**

- ° l'adresse de l'immeuble concerné,
- ° l'identité du syndic en exercice,
- ° les références des contrats d'assurance de l'immeuble ainsi que leur date d'échéance.

### **Le carnet d'entretien indique également :**

- ° l'année de réalisation des gros travaux (ravalement, réfection des toitures, remplacement de l'ascenseur) ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé les travaux,
- ° la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage en cours.

Quand des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs existent, le carnet d'entretien mentionne leurs références et leurs échéances.

Quand des travaux ainsi que l'échéancier de leur réalisation, ont été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, le carnet d'entretien doit le mentionner. Le carnet d'entretien est détenu par le syndic. Un copropriétaire qui est en fait la demande peut obtenir copie du document, à ses frais.

L'assemblée générale peut également décider que le document contiendra des informations complémentaires concernant l'immeuble telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2001, il est consultable sur demande par tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété par tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou par tout titulaire d'un contrat relatif à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot.

Le décret précise que lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.