



Purge SRU : refus des Acquéreurs d'attendre les 10 jours

Par **Nathalie95240**, le **06/06/2025** à **11:34**

Bonjour,

Dans le cadre de la vente d'un bien en copropriété, nous avons appris hier, jeudi 5 juin, qu'un modificatif de Règlement de Copropriété, qui n'a pas été porté à la connaissance du Syndic de copropriété, avait été établi en 2023. Nous avons donc envoyé ce modificatif aux acquéreurs. Cependant, la date de réitération par acte authentique est prévue le 11 juin 2025 et **les acquéreurs ne veulent pas reporter cette date et souhaitent donc vivement renoncer aux 10 jours de délai de rétractation.**

Comment peuvent-ils en informer les notaires et imposer leur souhait ?

En vous remerciant par avance,

Bien cordialement,

Par **Lingénu**, le **06/06/2025** à **12:29**

Bonjour,

Cette histoire est abracadabrantesque.

Une modification du règlement de copropriété datant de deux ans tombe du ciel et le syndic n'est pas au courant !

Cette modification est-elle de nature à remettre en question la validité de la vente ? Ce n'est pas évident.

A-t-elle été publiée au fichier immobilier ? A quelle date ?

Le notaire voudra peut-être reporter l'acte de quelques jours parce qu'il n'est pas possible à l'acheteur de renoncer à son droit de rétractation et que le non-respect du délai de rétractation est sanctionné par la nullité de l'acte. Si vous voulez être sûr que le notaire soit informé il vous faut lui donner l'information.

Par **Nathalie95240**, le **06/06/2025** à **14:11**

C'est effectivement abracadabrantesque !

Un grand merci pour votre retour !

Par **beatles**, le **06/06/2025** à **14:23**

Bonjour,

[quote]

Si vous voulez être sûr que le notaire soit informé il vous faut lui donner l'information.

[/quote]

Il suffit au notaire de consulter le SPF, il en a l'obligation de le faire car dans l'acte, dont il est le seul responsable, il doit impérativement indiquer les différentes modifications de l'EDD et du RdC (devoir d'information la plus complète).

Quant à la méconnaissance du syndic il n'avait qu'à consulter les archives de la copropriété qu'il détient.

Cdt.

Par **Nathalie95240**, le **06/06/2025** à **14:41**

C'est le Notaire qui tient la plume qui m'a informée hier. C'est bien ce qui me gêne. Pourquoi avoir attendu aussi longtemps pour se renseigner ?

Quant au Syndic, que dire ...

Un grand merci pour votre retour !

Par **Lingénu**, le **06/06/2025** à **16:51**

Bonjour,

Ce n'est pas au notaire d'informer l'acquéreur, c'est au vendeur. Le notaire ne fait que fait contrôler. Plus tard il exerce son contrôle mieux il est assuré que les données contrôlées sont à jour. C'est particulièrement important en matière d'hypothèques.

Il serait intéressant de savoir pourquoi c'est le notaire qui vous a appris la modification au règlement de copropriété, probablement à la lecture des actes publiés. Le règlement de

copropriété est modifié soit par l'assemblée générale des copropriétaires soit sur décision judiciaire. Les décisions des assemblées générales sont censées être connues des copropriétaires surtout quand elles ne datent que de deux ans. Les décisions de justice ne peuvent être ignorées du syndic qui a l'obligation d'en informer les copropriétaires.

Par **beatles**, le **06/06/2025** à **19:53**

Si le notaire a informé @Nathalie95240 de ce modificatif ce ne peut être qu'après avoir consulté le SPF.

Pour rédiger un avant-contrat le notaire a besoin de certains documents dont il connaît parfaitement la liste et son devoir d'information lui impose de rappeler le contenu de cette liste au vendeur.

L'information des acquéreurs est définie dans l'article L.721-2 de [ce titre du CCH](#). connu en tant qu'[état daté](#).

Un bon notaire, dans l'intérêt du vendeur, se chargera de réclamer l'état daté au syndic.

Par **Lingénu**, le **06/06/2025** à **23:04**

Il n'est pas précisé que ce soit le notaire qui ait rédigé l'avant-contrat lequel est un acte sous seing privé. Ce peut très bien être un agent immobilier voire le vendeur lui-même. Je le répète, la responsabilité de l'information de l'acquéreur repose d'abord sur le vendeur. Le rédacteur de l'avant-contrat, s'il n'est pas le vendeur lui-même, n'a qu'un devoir de conseil. C'est au premier chef au vendeur qu'il appartient de remettre à l'acquéreur les documents énumérés à l'article L721-2 du code de la construction et de l'habitation.

L'état daté, qui n'est pas mentionné dans le code de la construction et de l'habitation mais à l'article 5 du décret 67-223 du 17 mars 1967, porte essentiellement sur des informations financières. Ce n'est pas dans l'état daté qu'on trouvera mention d'un modificatif au règlement de copropriété. L'état daté est rédigé dans l'intérêt de l'acquéreur.

Que l'information d'une modification apportée au règlement de copropriété il y a deux ans seulement ait été ignorée du vendeur et du syndic est une anomalie. Normalement, le règlement de copropriété est modifié sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, les décisions de l'assemblée générale sont inscrites sur un procès verbal et les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années sont remis à l'acquéreur lors de la conclusion de l'avant-contrat.

Tout cela ne répond pas à la question :

[quote]

Comment peuvent-ils en informer les notaires et imposer leur souhait ?[/quote]

Comment informer les notaires

: par tout moyen à leur disposition

Imposer leur souhait : ils ne peuvent pas imposer. Les notaires décideront. En toute rigueur ils devraient reporter la date de signature en application de l'article L271-1 du code de la construction et de l'habitation : *En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.*

Par **beatles**, le **07/06/2025** à **09:14**

L'état daté doit être pris dans sa globalité.

Nonobstant que le notaire doit expliquer la loi, donc la connaître, la pratique et la jurisprudence apprennent que le notaire a un devoir absolu de conseil, d'information et d'efficacité.

Il n'ignore donc pas, pour que l'acte de vente soit efficace, l'existence de [l'article L.721-2 du CCH](#) et [l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965](#).

Peu importe quel notaire (vendeur ou acquéreur) se soit aperçu qu'il manquait un modificatif au RdC ; il n'a pu l'apprendre qu'en consultant directement le SPF dans lequel sont enregistrés tous les modificatifs du RdC et de l'EDD.

C'est le syndic qui détient les archives de la copropriété et un copropriétaire peut avoir perdu, quelles qu'en soient les raisons, un modificatif de RdC qu'il pourra retrouver grâce aux archives détenues par le syndic... et dans le cas présent il semblerait que les archives étaient incomplètes et que c'est @Nathalie 95240 qui a fourni la pièce manquante à la place du syndic.

Un bon notaire prévoyant, pour dédouaner son client, demandera toujours au syndic de lui fournir un état daté global (article L721-2 du CCH précité) et par prudence de vérifier au SPF ce qu'il peut vérifier : l'évolution du RdC et de l'EDD en fonction de leurs modificatifs s'ils existent et éventuellement les différents propriétaires successifs du bien.