

**Les conditions générales des présentes s'appliquent à défaut de dispositions différentes stipulées en conditions particulières.**

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

### **IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

« LE VENDEUR » en s'obligeant et obligeant ses héritiers et ayants-droit solidairement entre eux, fussent ils mineurs ou incapables, vend, par les présentes, à « L'ACQUÉREUR » qui accepte et s'engage à acquérir, sous les conditions suspensives ci-après énoncées, les biens et droits immobiliers désignés aux présentes et dénommés « L'IMMEUBLE », que « L'ACQUÉREUR » déclare bien connaître, pour l'avoir vu et visité aux fins des présentes, dispensant « LE VENDEUR » d'une plus ample désignation. Il est rappelé qu'aux termes de l'article 1112-1 du Code civil, celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties. Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants du Code civil. Par ailleurs, les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations ont été menées de bonne foi.

## **PROPRIÉTÉ ET JOUSSANCE**

L'ACQUÉREUR sera propriétaire de l'immeuble vendu le jour de la signature de l'acte authentique, et il en aura la jouissance le même jour, le VENDEUR s'engageant à le rendre libre de toute occupation.

S'il est prévu que le bien est vendu occupé, le transfert de jouissance consistera en la perception des loyers au profit de l'ACQUÉREUR qui fera son affaire de l'information de l'occupant du transfert de propriété à son profit. En cas de vente en cours de mois, le loyer et accessoires y afférents seront répartis au prorata temporis.

## **DÉCLARATIONS DU VENDEUR**

- Qu'il a la capacité d'aliéner les biens et droits, objets de la présente vente, les frais nécessités par une éventuelle division de propriété restant à sa charge, sauf convention contraire rapportée au paragraphe « Conditions particulières ».
- Que les biens vendus ne sont grevés d'aucune inscription hypothécaire autre que celle garantissant les prêts existants ; dans ce cas, il en rapportera mainlevée à ses frais. Dans le cas où il n'en rapporterait pas mainlevée ou accord de mainlevée préalablement à l'acte authentique, la vente serait résolue de plein droit.
- Qu'il n'existe de son chef aucun obstacle ni aucune restriction d'ordre légal, judiciaire, conventionnel ou contractuel à la libre disposition des biens vendus ; qu'il n'a omis aucune information susceptible d'être utile à l'ACQUÉREUR.
- Qu'il n'a pas connaissance de vice(s) caché(s) ou de tout élément pouvant rendre l'immeuble impropre à sa destination.
- Que le gros-œuvre, et le second-œuvre ne présentent pas de désordres apparents.
- Que l'utilisation et le fonctionnement des divers installations et équipements donnent entière satisfaction.
- Que les biens vendus ne proviennent pas d'une division interdite par l'article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation.
- Le cas échéant, que la piscine est équipée d'un dispositif de sécurité normalisé, conformément aux articles L. 128-1 et R.128 1 et suivants du CCH.
- Qu'à sa connaissance, l'immeuble ne contient ni termites ni autres insectes xylophages. Si l'immeuble se trouve dans une zone contaminée ou susceptible de l'être, il fournira un état parasitaire de moins de six mois.
- Qu'à sa connaissance, aucun occupant de l'immeuble n'a été atteint de saturnisme. Les parties reconnaissent avoir été informées par le RÉDACTEUR de la teneur des dispositions des articles L. 1334-1 et suivants, et R. 1334-1 et suivants, du Code de la santé publique. Si l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949, un constat de risque d'exposition au plomb est annexé aux présentes.
- Qu'à sa connaissance l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances.
- Sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité : lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, le VENDEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'ACQUÉREUR de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. Cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.
- État de l'installation intérieure de gaz : le VENDEUR de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz réalisée depuis plus de 15 ans doit fournir un état de cette installation.
- Électricité : le VENDEUR de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure d'électricité réalisée depuis plus de quinze ans doit fournir un état de cette installation.
- **Que les renseignements fournis sont sincères, véritables et complets et qu'il n'a omis aucun renseignement susceptible de troubler la jouissance paisible du bien ou d'en réduire la valeur.**

# DÉCLARATION DE L'ACQUÉREUR

L'acquéreur reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations déterminantes pour son consentement à l'acquisition du bien.

## CHARGES ET CONDITIONS

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions suivantes que l'ACQUÉREUR s'oblige à exécuter :

- Prendre possession de cet immeuble dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance, sans garantie du bon ou mauvais état, la différence de contenance, fut-elle supérieure à un vingtième, devant faire son profit ou sa perte sauf application de l'art. 46 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ; le VENDEUR s'engageant à maintenir l'immeuble dans son état actuel avec tous ses éléments par destination. Le VENDEUR accepte que l'ACQUÉREUR effectue une visite des biens vendus juste avant la réitération des présentes par acte authentique, afin de lui permettre de constater l'absence de modification apportée à l'état du bien tel qu'il a été la base de leur engagement respectif.
- Jouir des servitudes actives et supporter celles passives s'il en existe, sans recours contre le VENDEUR. À ce sujet, le VENDEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude, autres que celles résultant de l'acte d'origine de propriété, du règlement de copropriété, du cahier des charges, de l'urbanisme, ou des conditions particulières énoncées aux présentes.
- Supporter les impôts et autres charges de l'immeuble vendu à compter du jour de l'entrée en jouissance ; précision faite que la taxe d'habitation sera acquittée entièrement par l'occupant au premier janvier de l'année en cours. La taxe foncière sera acquittée par le VENDEUR et lui sera remboursée au prorata temporis par l'ACQUÉREUR lors de la réalisation de la vente, en fonction de la date d'entrée en jouissance.
- Continuer ou résilier, mais à ses frais, la police d'assurance concernant les biens vendus.

### • Si l'immeuble est en copropriété :

Les parties déclarent avoir parfaite connaissance des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967. Le RÉDACTEUR des présentes rappelle que la répartition légale des charges de copropriété entre le VENDEUR et l'ACQUÉREUR est la suivante :

- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au VENDEUR ;
- le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, VENDEUR ou ACQUÉREUR, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou moins-perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Les parties sont informées qu'elles peuvent toutefois convenir d'une répartition différente dans les conditions particulières mais que leur convention n'aura d'effet qu'entre elles et ne pourra être opposable au syndic.

Si une assemblée générale de copropriété doit se tenir entre les présentes et la notification du transfert de propriété au syndic de l'immeuble, le VENDEUR transmettra au plus tôt à l'ACQUÉREUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, le texte de l'ordre du jour ainsi qu'un mandat non impératif pour le représenter à ladite assemblée. À défaut, l'ensemble des travaux non compris dans le budget prévisionnel qui seront votés au cours de ladite assemblée resteront à la charge du VENDEUR.

**L'ACQUÉREUR reconnaît avoir pris parfaite connaissance des charges et conditions du règlement de copropriété, de ses actes modificatifs et complémentaires éventuels, ou de leurs projets si ces derniers sont en cours d'établissement.**

## CONDITIONS SUSPENSIVES (Suite du paragraphe Conditions Suspensives dans les conditions particulières)

### 1. Obtention d'un prêt.

L'ACQUÉREUR s'engage à déposer dans les plus brefs délais, le nombre de demandes de prêt stipulé aux conditions particulières, couvrant le montant total de la somme à financer par emprunt auprès de chacun des organismes mentionnés ci-dessus, et à en justifier aussitôt au RÉDACTEUR.

Il est expressément convenu entre les parties que pour être recevable, tout refus de prêt devra contenir au moins les indications suivantes : date de dépôt du dossier complet auprès de l'organisme financier, montant du prêt, durée et taux demandés ; ce, pour chacun des organismes mentionnés aux conditions particulières.

En revanche, si la non obtention des prêts a pour cause la faute, la négligence ou tout abus de droit de l'ACQUÉREUR comme en cas de comportements ou de réticences de nature à faire échec à l'instruction des dossiers ou à la conclusion des contrats de prêts, le VENDEUR pourra demander au tribunal de déclarer la condition suspensive d'obtention du prêt réalisée, en application de l'article 1304-3 du Code civil : "la condition est réputée accomplie si celui qui y avait intérêt en a empêché l'accomplissement".

RENONCIATION :

Si l'ACQUÉREUR veut renoncer à la condition suspensive de prêt, il devra notifier au notaire ci-avant désigné, par lettre recommandée avec accusé de réception dans les 15 jours suivants expiration du délai de réalisation de la condition suspensive, soit qu'il dispose désormais des sommes nécessaires pour payer le prix de vente sans l'aide d'un prêt, soit que le montant du prêt obtenu, bien qu'inférieur à celui demandé, est suffisant pour lui permettre de financer le prix de vente. Cette notification devra contenir la mention manuscrite telle que stipulée au paragraphe « FINANCEMENT SANS EMPRUNT ».

**Indépendamment du sort de la condition suspensive de prêt et dans l'intérêt du VENDEUR, si aucune information quant à l'obtention ou non d'une offre de prêt n'est transmise au RÉDACTEUR ou au VENDEUR dans les délais prévus pour la réalisation de la condition suspensive, le VENDEUR aura la faculté de mettre en demeure l'ACQUÉREUR de lui transmettre sous huit jours ladite information par LRAR.**

**À défaut de réponse dans ce délai, les présentes seront résolues de plein droit chaque partie reprenant son entière liberté, ce, sans qu'il soit besoin de faire constater judiciairement cette résolution.**

2. **Obtention d'une note de renseignements d'urbanisme ou d'un certificat d'urbanisme d'information** ne révélant aucune servitude faisant obstacle à la libre utilisation du bien vendu ou susceptible d'en troubler la possession paisible, conformément à sa destination. Le seul alignement ne sera pas considéré comme une défaillance de la condition suspensive, à moins qu'il ne rende l'immeuble impropre à sa destination.

**Au cas où l'une des conditions suspensives ne serait pas réalisée, les présentes seraient réputées nulles et non avouées**, sans indemnité de part ni d'autre, et la somme consignée sera restituée à l'ACQUÉREUR, sans formalité. Étant précisé que les conditions suspensives relatives au(x) prêt(s) et à l'urbanisme sont au seul bénéfice de l'ACQUÉREUR qui pourra y renoncer selon les modalités stipulées ci-dessus.

## DROIT DE PRÉEMPTION

En cas d'exercice d'un droit de préemption ou de préférence, l'ACQUÉREUR sera libéré de tout engagement et le séquestre lui sera restitué immédiatement et sans formalité. Si cette préemption est acceptée par le VENDEUR, les honoraires du RÉDACTEUR dus resteront acquis de plein droit, le préempteur se substituant à l'ACQUÉREUR pour la part éventuellement prévue à sa charge.

## CLAUSE PÉNALE

**Si pour un motif autre que la non réalisation des conditions suspensives, l'une des parties refusait la réitération par acte authentique des présentes, elle pourra y être contrainte par tous moyens et voies de droit.**

**Toutefois la partie non défaillante pourra choisir de prendre acte du refus de l'autre partie et invoquer la résolution de la vente, moyennant 10 % du prix principal à titre d'indemnisation de son préjudice. Dans cette éventualité, sa mission étant accomplie, les honoraires du RÉDACTEUR resteront dus intégralement dans les conditions prévues au paragraphe « NÉGOCIATION ». Dans le cas où ces honoraires ne seraient pas à la charge de la partie défaillante, cette dernière s'engage à les rembourser à l'autre partie.**

## PLUS-VALUE ET T.V.A.

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions fiscales concernant les plus-values et déclarent agir en toute connaissance de cause.

Si la vente est soumise à la T.V.A, le prix ci-dessus stipulé s'entend T.V.A incluse.

## AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ DU PRIX

Les parties soussignées affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent engagement exprime l'intégralité du prix convenu.

## PIÈCES À REMETTRE À L'ACQUÉREUR EN CAS DE VENTE DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ SIS DANS UN IMMEUBLE À USAGE TOTAL OU PARTIEL D'HABITATION.

### Article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation

I. - Les dispositions du présent article s'appliquent à la vente d'un lot ou d'une fraction de lot ou à la cession d'un droit réel immobilier relatif à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété.

II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'ACQUÉREUR, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, sauf lorsque le copropriétaire VENDEUR n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic ;

2° Les informations financières suivantes :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire VENDEUR au titre des deux exercices comptables précédent la vente ;

b) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'ACQUÉREUR ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire VENDEUR au titre de son lot.

Les informations mentionnées aux a, c et d du présent 2° sont à jour des informations soumises à l'assemblée générale annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente.

Le contenu des informations financières prévues au présent 2° est précisé par arrêté du ministre chargé du logement.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les informations mentionnées aux b et c du présent 2° ne sont pas exigées ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5° Le cas échéant, les conclusions du diagnostic technique global mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 731-1.

6° Le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au premier alinéa du II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

7° A défaut de plan pluriannuel de travaux mentionné au 6° du présent II, le projet de plan pluriannuel de travaux mentionné au premier alinéa du I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée s'il a été élaboré.

Par exception, les documents mentionnés aux 1° et 3° à 7° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété.

Les documents mentionnés au c du 1° et aux 3° à 7° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.

Est notamment considéré comme un lot annexe au sens du présent article un emplacement de stationnement ou un local tel qu'une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier.

La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main.

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à 7° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

IV. - En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à 7° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des vingtième et avant-dernier alinéas du II sont applicables au présent IV.

### **Article L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation**

Lorsque les documents et les informations mentionnés aux 1° et 2° du II de l'article L. 721-2 exigibles en application des dispositions prévues au même article ne sont pas remis à l'ACQUÉREUR au plus tard à la date de la signature de la promesse de vente, le délai de rétractation prévu à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'ACQUÉREUR.

Lorsque les documents et les informations mentionnés au 1° et au c du 2° du II de l'article L. 721-2 ne sont pas joints au projet d'acte authentique conformément aux dispositions du III de l'article L. 721-2, le délai de réflexion mentionné à l'article L. 271-1 ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations à l'ACQUÉREUR.

La communication mentionnée aux premier et deuxième alinéas est réalisée selon les modalités de notification ou de remise de la promesse ou de l'acte authentique de vente prévues à l'article L. 271-1.

### **DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE À ANNEXER À L'ACTE**

#### **Article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation**

I- En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En cas de vente publique, le dossier de diagnostic technique est annexé au cahier des charges.

Le dossier de diagnostic technique comprend, dans les conditions définies par les dispositions qui les régissent, les documents suivants :

1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles

L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;

2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;

3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;

4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;

5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques prévu au I du même article ;

6° Le diagnostic de performance énergétique et, le cas échéant, l'audit énergétique prévus aux articles L. 126-26 et L. 126-28-1 du présent code ;

7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;

8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ou, sur les territoires dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine, le document établi à l'issue du contrôle du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées mentionné au II de l'article L. 2224-8 du code général des collectivités territoriales ;

9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3 du présent code, l'information sur la présence d'un risque de mérule ;

10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aérodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code.

11° Lorsque le bien est situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L. 222-4 du code de l'environnement, un certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le représentant de l'Etat dans le département.

Les documents mentionnés aux 1°, 4° et 7° du présent I ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeuble à usage d'habitation.

Le document mentionné au 10° n'est requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation.

Les documents mentionnés au 6° ne sont pas requis en cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1.

Lorsque les locaux faisant l'objet de la vente sont soumis aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâties ou appartiennent à des personnes titulaires de droits réels immobiliers sur les locaux ou à des titulaires de parts donnant droit ou non à l'attribution ou à la jouissance en propriété des locaux, le document mentionné au 1° porte exclusivement sur la partie privative de l'immeuble affectée au logement et les documents mentionnés au 3°, 4° et 7° sur la partie privative du lot.

L'audit énergétique mentionné au 6° du présent I est remis par le vendeur ou son représentant à l'acquéreur potentiel lors de la première visite de l'immeuble ou de la partie d'immeuble faisant l'objet d'un tel audit. La remise peut être faite par tout moyen, y compris par voie électronique.

II.-En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un des documents mentionnés aux 1°, 2°, 3°, 4°, 7° et 8° du I en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, du document mentionné au 5° du I, l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

En cas de non-conformité de l'installation d'assainissement non collectif lors de la signature de l'acte authentique de vente, l'ACQUÉREUR fait procéder aux travaux de mise en conformité dans un délai d'un an après l'acte de vente.

L'ACQUÉREUR ne peut se prévaloir à l'encontre du propriétaire des recommandations accompagnant le diagnostic de performance énergétique ainsi que le document relatif à la situation du bien dans une zone définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, qui n'ont qu'une valeur indicative.

## **PROTECTION DE L'ACQUÉREUR NON PROFESSIONNEL D'UN IMMEUBLE À USAGE D'HABITATION : FACULTÉ DE RETRACTATION**

### **Article L. 271-1 du code de la construction et de l'habitation**

Pour tout acte ayant pour objet la construction ou l'acquisition d'un immeuble à usage d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation ou la vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière, l'ACQUÉREUR non professionnel peut se rétracter dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre lui notifiant l'acte.

Cet acte est notifié à l'ACQUÉREUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par tout autre moyen présentant des garanties équivalentes pour la détermination de la date de réception ou de remise. La faculté de rétraction est exercée dans ces mêmes formes.

Lorsque l'acte est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, cet acte peut être remis directement au bénéficiaire du droit de rétractation. Dans ce cas, le délai de rétractation court à compter du lendemain de la remise de l'acte, qui doit être attestée selon des modalités fixées par décret.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou unilatérale, les dispositions figurant aux trois alinéas précédents ne s'appliquent qu'à ce contrat ou à cette promesse.

Lorsque le contrat constatant ou réalisant la convention est dressé en la forme authentique et n'est pas précédé d'un contrat préliminaire ou d'une promesse synallagmatique ou

unilatérale, l'ACQUÉREUR non professionnel dispose d'un délai de réflexion de dix jours à compter de la notification ou de la remise du projet d'acte selon les mêmes modalités que celles prévues pour le délai de rétractation mentionné aux premier et troisième alinéas. En aucun cas l'acte authentique ne peut être signé pendant ce délai de dix jours.

Les actes mentionnés au présent article indiquent, de manière lisible et compréhensible, les informations relatives aux conditions et aux modalités d'exercice du droit de rétractation ou de réflexion.

Tout manquement à l'obligation d'information mentionnée à l'avant-dernier alinéa est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 3 000 euros pour une personne physique et 15 000 euros pour une personne morale.

Cette amende est prononcée dans les conditions prévues au chapitre II du titre II du livre V du code de la consommation.

#### **Article L. 271-2 du code de la construction et de l'habitation**

Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'ACQUÉREUR non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'ACQUÉREUR s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'ACQUÉREUR exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus.

## **CONDITIONS GÉNÉRALES**

**Les conditions générales des présentes s'appliquent à défaut de dispositions différentes stipulées en conditions particulières.**