

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 l'a vu et visité, sans garantie du bon ou mauvais état de l'immeuble, avec tous ses vices ou défauts apparents ou cachés, s'il y en a, sans pouvoir élever aucune réclamation, ni prétendre à aucune indemnité ou diminution de prix en raison desdits vices ou défauts. La différence éventuelle 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 par rapport à la date d'entrée en jouissance.
- Continuer ou résilier, la police d'assurance concernant les biens vendus.
- L'état du sol constitue un aléa accepté par l'acquéreur. Toute étude de sol éventuelle serait à la charge de l'acquéreur. Les présentes sont conclues sous la condition suspensive que les travaux supplémentaires éventuellement exigés à la suite de cette étude de sol ne dépassent pas 20% du coût de la construction projetée.

Charges et conditions relatives à la copropriété - conditions générales

- 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 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 la 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 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.

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 bâtis ;
- 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 précédant 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° À 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.