Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L. 721-2 et L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation

NOR : ETLL1514848R

Le Président de la République,

Sur le rapport du Premier ministre et de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu la Constitution, notamment son article 38 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 271-1, L. 721-2, L. 721-3 et L. 731-1 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, notamment son article 58 ;

Vu la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, notamment ses articles 15 et 58 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu ;

Le conseil des ministres entendu,

Ordonne :

Article 1^{er}

L'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est remplacé par les dispositions suivantes :

« *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 : » ;

2° Le *c* du 1° est remplacé par les dispositions suivantes :

« *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 ; » ;

3° Le premier alinéa du 2° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° Les informations financières suivantes : » ;

4° Le *b* du 2° est remplacé par les dispositions suivantes :

« *b*) Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur ; » ;

5° Après le *d* du 2° sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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. » ;

6° Au onzième alinéa, les mots : « les documents mentionnés aux *b* et *c* du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente » sont remplacés par les mots : « les informations mentionnées aux *b* et *c* du présent 2° ne sont pas exigées » ;

7° Le 4° est remplacé par les dispositions suivantes :

« 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 ; » ;

8° Le 5° est remplacé par les dispositions suivantes :

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

9° Le 6° est abrogé ;

10° Les seizième et dix-septième alinéas sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« Par exception, les documents mentionnés aux 1°, 3°, 4° et 5° 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°, au 3°, au 4° et au 5° 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. » ;

11° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 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 5° 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 5° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des dix-huitième et dix-neuvième alinéas du II sont applicables au présent IV. »

Article 2

L'article L. 721-3 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. L. 721-3. – 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. »

Article 3

Le 5° de l'article L. 721-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la présente ordonnance entre en vigueur le 1^{er} janvier 2017.

Article 4

Le Premier ministre et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont responsables, chacun en ce qui le concerne, de l'application de la présente ordonnance, qui sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 27 août 2015.

FRANÇOIS HOLLANDE

Par le Président de la République :

Le Premier ministre,

MANUEL VALLS

*La ministre du logement,
de l'égalité des territoires
et de la ruralité,*
SYLVIA PINEL