

VOUS ACHETEZ UN LOGEMENT

QUELLE EST VOTRE PROTECTION ?

- **LOGEMENT NEUF OU ANCIEN : après avoir signé, vous ne voulez plus acheter, un délai de rétractation vous est offert.**

■ COMMENT LE METTRE EN OEUVRE ?

Tout **avant-contrat de type contrat préliminaire, compromis, promesse de vente ou d'achat** doit vous être envoyé à votre domicile après que vous l'ayez signé.

Depuis la loi ENL (Engagement National pour le Logement) du 13 juillet 2006, cette protection concerne tout avant-contrat même conclu en la forme authentique.

Si vous souhaitez revenir sur votre décision :

Vous bénéficiez **d'un délai de 7 jours** vous permettant de vous rétracter (*article 72 loi « SRU » du 13 décembre 2000*).

Le délai de 7 jours court à compter du lendemain de la 1^{ère} présentation de l'avant-contrat, à votre domicile (envoi par lettre recommandée avec accusé de réception).

Dans les 7 jours, vous devez informer le vendeur de votre décision de ne plus acheter le bien (également par une **lettre recommandée avec accusé de réception**). A défaut, votre rétractation ne sera pas valable.

■ DEVEZ-VOUS VERSER UN ACOMPTE ?

Le vendeur est un particulier : aucune somme d'argent, à titre d'acompte ne peut être exigée. Vous verserez les 10% d'acompte à l'expiration du délai, si vous ne vous êtes pas rétracté.

La vente est confiée à un professionnel, agent immobilier, promoteur... : Celui-ci ne pourra percevoir l'acompte qu'à condition de disposer d'un compte séquestre permettant la consignation des sommes.

Cette avance doit vous être restituée dans les 21 jours à compter de votre retrait de l'opération.

A noter : les contrats définitifs de vente qui ne sont pas précédés d'un avant-contrat, ouvrent droit à **un délai de réflexion** (également de **7 jours**). Au cours de cette période, l'acte authentique ne pourra être valablement signé. Un projet d'acte sera envoyé à votre domicile afin de faire courir le délai.

Aucun acompte ne peut être perçu lorsque l'avant-contrat doit être conclu en la forme authentique.

➤ **PROMESSES ET OFFRES D'ACHAT : Quelle sera votre protection ?**

■ **VOUS N'AVEZ PAS DE SOMMES D'ARGENT A VERSER.**

Si vous devez signer une **promesse d'achat ou une offre d'achat**, celle-ci est frappée de nullité, si elle est liée au versement d'un acompte ou de toute autre somme d'argent, à quel que titre que ce soit.

N'oubliez pas que dans une promesse d'achat vous n'avez aucune certitude sur l'acceptation de vos conditions par le vendeur.

Veillez, par conséquent, à limiter votre offre dans le temps.

AMIANTE ET RISQUES POUR LA SANTE !

- Le vendeur doit produire un certificat mentionnant la situation de l'immeuble et du logement au regard des matériaux et produits contenant de l'amiante (décret du 7 février 1996).

Celui-ci sera annexé à toute promesse de vente ou d'achat et à tout acte authentique constatant la vente d'immeuble bâti.

En l'absence de ce certificat lors de la vente, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés pour les risques liés à l'amiante (article 176 loi SRU du 13 décembre 2000).

- **Important** : *Il en est de même si le vendeur ne produit pas :*
 - **L'attestation** concernant l'éventuelle présence de plomb dans les peintures (décret du 9 juin 1999), si l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1948.
 - **L'état parasitaire** datant de moins de 3 mois, obligatoire dans certaines zones contaminées par les termites (décret du 3 juillet 2000).

Un dossier technique "Amiante" et une fiche récapitulative des travaux sont rendus obligatoires dans les immeubles collectifs (Décret du 13 septembre 2001, le dossier technique réalisé avant le 18 septembre 2001, demeure valable, même s'il n'est pas conforme aux conditions du décret).