

## A - CONDITIONS PARTICULIÈRES (page 2)

### III - PRIX DE VENTE

Insertion de la notion de “meubles meublant”. Dans un objectif de transparence fiscale, il est essentiel de :

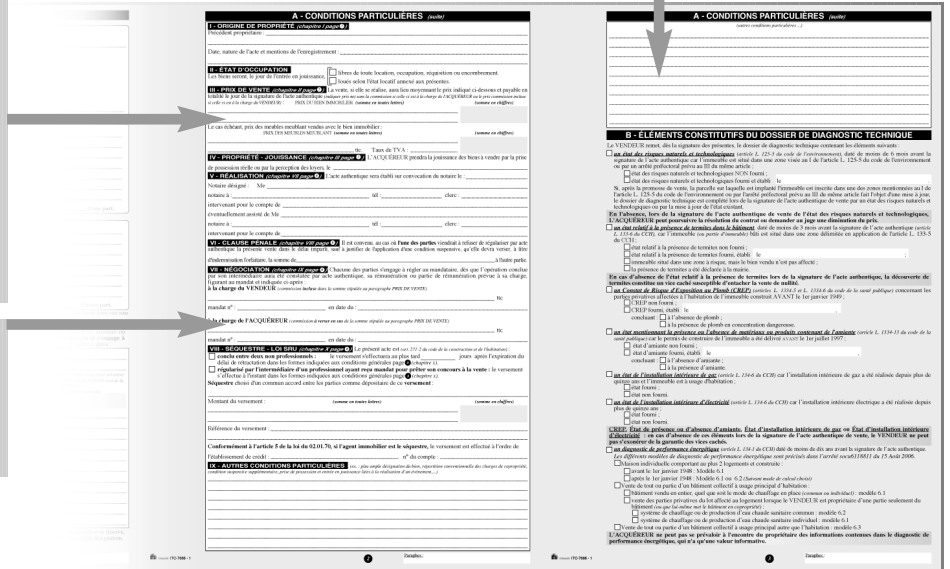
- 1) Distinguer le prix du bien immobilier objet de la transaction (*prix mentionné dans le mandat de vente*) du prix des meubles éventuellement cédés en même temps, car le prix des meubles n'entrera pas en considération dans le calcul :
    - d'une éventuelle plus-value du bien immobilier ;
    - de l'imposition grevant la transaction immobilière elle-même.
  - 2) Préciser le taux et le montant de TVA affectant ces meubles (*usuels ou objets de luxe*).
- (*les meubles meublant apparaissent aussi pages 4 et 5 dans le chapitre FINANCEMENT*)

### VII - NÉGOCIATION

Intégration des nouvelles dispositions relatives à la rémunération de l'agent introduites par les articles 45 et 47 du décret n° 2005-1315, qui a modifié la loi HOGUET.

### IX - AUTRES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Intégration des conditions suspensives aux conditions particulières. Ce nouveau paragraphe laisse une plus large place aux conditions particulières souvent nombreuses : vous pouvez y mentionner également des conditions suspensives dont vous soulignerez la particularité dans votre rédaction.



## B - ÉLÉMENTS CONSTITUTIFS DU DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE (page 3)

La présentation du dossier de diagnostic est conçue comme une “check list” pratique qui intègre aussi les sanctions encourues en cas de non respect de la réglementation.

Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, le devoir de conseil de l'agent immobilier (*très largement entendu*) intègre les dispositions légales dès lors qu'elles sont publiées, même si elles ne sont pas immédiatement applicables : c'est pourquoi les éléments constitutifs du diagnostic technique concernant les installations au gaz et à l'électricité figurent dans les avants-contrats.

Le principe de “remplissage” est simple, pour chaque élément mentionné :

- 1) Si l'immeuble n'est pas concerné ou la loi pas encore en vigueur, vous ne devez cocher aucune case ;
- 2) Si l'immeuble est concerné, il faut cocher la première case de la rubrique, préciser si cet élément est fourni, ou non, au jour de signature du compromis, ainsi (*éventuellement*) que sa date d'établissement.

### CE QUE DISENT LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES :

Le vendeur doit communiquer les éléments du dossier de diagnostic technique au jour de l'avant-contrat (*s'il y en a un*) ou au jour de l'acte authentique, si aucun avant-contrat n'est signé ; les sanctions prévues concernent l'absence de ces éléments au jour de la vente.

### CE QUE NE PRÉCISENT PAS LES TEXTES RÉGLEMENTAIRES (ni la jurisprudence) :

Que se passe-t-il :

- 1) en cas de non production de ces éléments au jour de signature du compromis ?
- 2) si partie de ces informations est portée à la connaissance de l'acquéreur après expiration du délai de réflexion de 7 jours ?

Pour cette raison, une grande prudence rédactionnelle s'avère nécessaire et doit s'inspirer :

- 1) des travaux préparatoires à la loi qui prévoient que l'acquéreur doit être informé en temps utile pour pouvoir prendre sa décision d'achat en toute connaissance de cause ;
- 2) du devoir de conseil et de la responsabilité dévolue à l'intermédiaire immobilier le cas échéant.