

### Function of the translations displayed in the database

The translations displayed here are just working translations which we have been provided with by different sources. We have not systematically checked whether they are up to date and correct. We, nevertheless, make them available because they might be of some use. No violation of copyrights can be perceived thus far. If, nonetheless, any infringements of copyrights or inconsistencies in the translations occur, we would be very grateful for this to be brought to our attention.

**JOURNAL OFFICIEL DU GOUVERNEMENT****DE LA RÉPUBLIQUE HELLÉNIQUE**

PREMIER VOLUME

N° de page: 171

25 août 1999

**DÉCRET PRÉSIDENTIEL N° 182**

Adaptation de la législation grecque aux dispositions de la directive du Parlement européen et du Conseil 94/47/CE du 26 octobre 1994 "concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers", publiée dans le Journal officiel N° L 280 du 29.10.1994.

**LE PRÉSIDENT****DE LA RÉPUBLIQUE HELLÉNIQUE**

Considérant:

1. Les dispositions:

a) De l'article 4 de la loi 1338/1983 "Application du droit communautaire" (JO N° A34), remplacé par le paragraphe 4 de l'article 6 de la loi N° 1440/1984 "Participation de la Grèce au capital, aux réserves et aux provisions de la Banque européenne d'investissement et au capital de la Communauté européenne du charbon et de l'acier et de l'agence d'approvisionnement EURATOM" (JO N° A70) et modifié par l'article 19 de la loi N° 2367/1995 (JO A261) et l'article 3 de la loi 1338/1983 remplacé par l'article 65 de la loi 1892/90 "sur la modernisation et le développement et autres dispositions" (JO A101).

b) De l'article 2 paragraphe 2 de la loi 2077/1992 "Ratification du traité sur l'Union européenne..." (JO A136).

c) L'article 29A de la loi 1558/85 (JO 137/A) "sur le gouvernement et les organes ministériels", complété par l'article 27 de la loi 2081/92 (JO N° 154/A) et remplacé par l'article 1 paragraphe 2A de la loi 2469/97 (JO N° 38/A).

d) Du décret présidentiel 27/96 "sur la fusion des ministères du tourisme, de l'industrie, de l'énergie et de la technologie et du commerce dans le ministère de l'environnement".

2. La directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 relative à l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers, publiée dans le Journal officiel des CE N° L280 du 29.10.94, le présent décret étant publié en vue d'harmoniser le droit grec avec celle-ci.

3. Le fait que le présent décret n'entraîne pas de dépense pour le budget de l'État.

4. L'avis N° 219/1999 du Conseil d'État, émis sur proposition des ministres de l'économie nationale, du développement et de la justice, nous décidons:

## Article 1 Objectif

L'objectif du présent décret est d'harmoniser la législation grecque avec les dispositions de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994, "concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers".

## Article 2 Définitions

1. Aux fins du présent décret, on entend par:

a) Contrat: tout contrat ou ensemble de contrats portant directement ou indirectement sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel d'un ou plusieurs biens immobiliers conclu pour au moins trois années, par lequel est créé ou fait l'objet d'un transfert ou d'un engagement de transfert un droit d'utilisation d'un ou plusieurs biens immobiliers pendant une période déterminée ou déterminable de l'année, qui ne peut être inférieure à une semaine.

b) Bien immobilier: tout immeuble qualifié de logement touristique dans la mesure où il remplit les conditions de la législation en vigueur ainsi que tout bâtiment ou partie de bâtiment destiné au logement sur lequel porte le droit faisant l'objet du contrat susceptible d'entrer dans la catégorie des logements touristiques.

c) Vendeur: toute personne physique ou morale qui dans les transactions relevant du présent décret et dans le cadre de son activité professionnelle crée, transfère ou s'engage à transférer le droit qui fait l'objet du contrat.

d) Acquéreur: toute personne physique qui se voit transférer le droit objet du contrat ou au bénéfice de laquelle est créé le droit objet du contrat dans la mesure où on peut considérer qu'elle agit dans le cadre des transactions relevant du présent décret présidentiel.

2. Le contrat doit être obligatoirement rédigé par un notaire, contenir au minimum les données indiquées en annexe et faire l'objet d'une transcription. Le contrat et le document visés à l'article 3 paragraphe 1 du présent décret doivent être rédigés en grec et, au choix de l'acquéreur, soit dans la langue de l'État membre où il réside, soit dans la langue de l'État membre dont il est ressortissant. Le vendeur doit remettre à l'acquéreur une traduction conforme du contrat en langue grecque.

3. L'article 1 paragraphe 1 dernier alinéa de la loi 1652/86 est remplacé comme suit:

"Le droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers est reconnu pour une période de 3 à 60 ans".

4. L'article 1 paragraphe 3 premier alinéa de la loi 1652/86 est remplacé comme suit:

"Si le salarié est résident permanent ou à son siège dans un pays extérieur à l'Union européenne, le droit d'utilisation à temps partiel est convenu par une transaction concédée par un bail à la banque de Grèce, dans un délai d'un mois à compter de son encaissement".

5. Le cas c) de l'article 4 paragraphe 2 de la loi 1852/86 est remplacé comme suit:

"c) Il est défini des conditions supplémentaires qui doivent être incluses dans le contrat d'utilisation à temps partiel, de sous-location ou de cession d'utilisation."

### Article 3

#### Obligation du vendeur en matière d'information

1. Le vendeur est tenu de fournir à la personne qui demande des informations sur le ou les immeubles un document qui, outre la description en général du ou desdits immeuble(s), doit contenir des informations brèves et précises relatives aux points indiqués sous a) à g), i) et k) ainsi que les indications sur la manière de recevoir des informations complémentaires.

2. Toutes ces informations font partie intégrante du contrat. Elles ne peuvent être modifiées que pour des motifs indépendants de la volonté de l'acheteur, sauf accord explicite des parties intéressées.

3. Ces changements doivent être communiqués à l'acquéreur avant la conclusion du contrat. Le contrat doit mentionner explicitement ces modifications.

4. Toute publicité relative à l'immeuble concerné doit obligatoirement inclure la possibilité d'acquérir le document indiqué au paragraphe 1 et l'adresse à laquelle peut s'adresser l'intéressé à cette fin.

### Article 4

#### Droit de rétractation et de résiliation

1. Sous réserve de l'application des dispositions générales sur l'annulation des contrats, l'acquéreur a le droit:

a) De se rétracter sans indiquer de motif dans un délai de 10 jours de calendrier à compter de la signature du contrat par les deux parties ou de la signature par les deux parties d'un contrat préliminaire contraignant. Si le dixième jour est un jour férié, le délai est prolongé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

b) De résilier le contrat si celui-ci ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d1), d2), h), i), j), k) et l) de l'annexe au moment de la signature du contrat ou d'un contrat préliminaire contraignant par les deux parties dans un délai de 3 mois à partir de ce moment.

Si dans ce délai de 3 mois les informations en question sont fournies, l'acquéreur disposera dès ce moment du délai de rétractation indiqué au point a).

c) De se rétracter dans un délai de 10 jours à compter du lendemain de l'expiration du délai de 3 mois de résiliation prévu au point b), s'il n'a pas exercé son droit de résiliation et si le contrat ne contient pas les informations mentionnées aux points a), b), c), d1), d2), h), i), j), k) et l) de l'annexe.

2. Si l'acquéreur entend exercer les droits prévus au point 1, il doit adresser une déclaration écrite à cet effet en temps voulu par lettre recommandée ou autre moyen, avant l'expiration du délai, à la personne désignée dans le contrat à cette fin, en application du point k) de l'annexe. Si le prix est couvert par un crédit, conformément aux dispositions de l'article 6 du présent décret, la déclaration doit être également transmise au tiers qui octroie le crédit.

3. Si l'acquéreur exerce le droit prévu au paragraphe 1 alinéa a, il versera uniquement les frais encourus du fait de la passation du contrat et de sa rétractation et qui correspondent à des actes devant impérativement être effectués avant la fin de la période visée au paragraphe 1 alinéa a. Ces frais doivent être indiqués explicitement dans le contrat et ne peuvent en aucun cas dépasser 3% du prix convenu.

4. Si l'acquéreur exerce le droit de résiliation prévu au paragraphe 1 alinéa b du présent décret, il n'est tenu à aucun remboursement.

## Article 5 Interdiction du paiement d'avance

Avant l'expiration du délai d'exercice du droit de rétractation prévu à l'article 4 paragraphe 1 alinéas a), b) et c), tout paiement d'avance par l'acheteur est interdit, à l'exception des dépenses indiquées à l'article 4 paragraphe 3.

## Article 6 Résiliation en cas de couverture du prix par un crédit accordé à l'acquéreur

Au cas où le prix est couvert en totalité ou en partie par un crédit accordé soit par le vendeur soit par un tiers, sur la base d'un accord conclu entre le tiers et le vendeur, lorsque l'acquéreur en exerce le droit de résiliation ou le droit de rétractation du contrat dans les modalités prévues à l'article 4, le contrat de crédit est résilié de plein droit sans versement de pénalité conformément aux dispositions du code civil.

## Article 7 Clauses nulles

Toute clause par laquelle l'acquéreur renonce au bénéfice des droits visés par le présent décret par laquelle le vendeur est exonéré des responsabilités découlant du présent décret est nulle.

## Article 8 Application des dispositions du code civil

Les dispositions du code civil relatives à la location de biens s'appliquent également à la location en temps partiel pour les questions qui ne sont pas réglementées par les dispositions de la loi 1652/86 ou du présent décret présidentiel, sous réserve des dispositions prévues à l'article 2 paragraphe 1 deuxième alinéa de la loi 1652/86.

## Article 9

L'annexe suivante s'ajoute au présent décret présidentiel et en fait partie intégrante:

### ANNEXE

#### ÉLÉMENTS MINIMAUX QUE DOIT CONTENIR LE CONTRAT VISÉ À L'ARTICLE 3

a) Identité et domicile des parties, avec l'indication précise de la qualité juridique du vendeur au moment de la conclusion du contrat ainsi que de l'identité et du domicile du propriétaire.

b) Nature précise du droit objet du contrat, ainsi qu'une clause indiquant quelles sont les conditions d'exercice de ce droit sur le territoire des États membres où sont situés le ou les biens et si ces conditions ont été remplies ou, dans le cas contraire, quelles conditions doivent encore être remplies.

c) Lorsque le bien est déterminé, une description précise de ce bien et de sa situation.

- d) Lorsque le bien immobilier est en construction:
1. L'état d'achèvement de la construction;
  2. Une estimation raisonnable du délai pour l'achèvement du bien immobilier;
  3. S'il s'agit d'un bien immobilier déterminé, le numéro du permis de construire et le nom et l'adresse complets de la ou des autorités compétentes en la matière;
  4. L'état d'achèvement des services communs rendant le bien immobilier opérationnel (raccordements au gaz, à l'électricité, à l'eau, au téléphone);
  5. Les garanties relatives au bon achèvement du bien immobilier et, en cas de non-achèvement du bien, celles relatives au remboursement de tout paiement effectué et, le cas échéant, les modalités d'application de ces garanties.
- e) Les services communs (éclairage, eau, entretien, enlèvement des ordures) auxquels l'acquéreur a ou aura accès et les conditions de cet accès.
- f) Les installations communes telles que piscine, sauna, etc., auxquelles l'acquéreur a ou aura éventuellement accès et, le cas échéant, les conditions de cet accès.
- g) Les principes généraux de l'organisation de l'entretien et de la maintenance du bien immobilier ainsi que de son administration et de sa gestion.
- h) L'indication précise de la période pendant laquelle le droit objet du contrat peut être exercé et, le cas échéant, la durée du régime mis en place. La date à partir de laquelle l'acquéreur pourra exercer le droit objet du contrat.
- i) Le prix que l'acquéreur devra payer pour exercer le droit objet du contrat; une estimation du montant dont devra s'acquitter l'acquéreur pour l'utilisation des installations et services communs; la base de calcul du montant des charges liées à l'occupation du bien immobilier par l'acquéreur, des charges légales obligatoires (taxes, redevances) ainsi que des frais administratifs complémentaires (gestion, entretien, maintenance).
- j) Une clause mentionnant que l'acquisition n'entraînera pas de frais, de charge ou d'obligation autres que ceux qui sont stipulés dans le contrat.
- k) La possibilité ou non de participer à un système d'échange et/ou de revendre du droit objet du contrat ainsi que les coûts éventuels lorsque le système d'échange et/ou de revente est organisé par le vendeur ou par un tiers désigné par lui dans le contrat.
- l) Des informations sur le droit de résiliation et le droit de rétractation du contrat et l'indication de la personne à laquelle doit être notifiée une éventuelle résiliation ou rétractation ainsi que l'indication de la ou des modalités selon lesquelles la notification peut être faite. L'indication précise de la nature et du montant des frais que l'acquéreur serait tenu de rembourser conformément à l'article 5 paragraphe 3 du présent décret présidentiel s'il exerçait son droit de rétractation. Le cas échéant, des informations sur les modalités pour résilier le contrat de crédit lié au contrat en cas de résiliation ou de rétractation de celui-ci.
- m) La date et le lieu de signature du contrat par chacune des parties.

## Article 10

### Sanctions

La violation des dispositions du présent décret présidentiel est passible des amendes prévues à l'article 14 paragraphe 3 de la loi 2251/94. En cas de violation simultanée de la loi 1852/88, des actes publiés conformément à celle-ci ou de la législation touristique en général, les dispositions correspondantes s'appliquent parallèlement.

## Article 11

### Droit appliqué

Tout différend découlant de l'application du présent décret loi et concernant des immeubles se trouvant sur le territoire grec est soumis à la juridiction des tribunaux de l'endroit où est situé l'immeuble et est régi par le droit matériel grec.

## Article 12

### Dispositions annulées

L'entrée en vigueur du présent décret présidentiel annule l'article 5 de la loi 1652/86.

## Article 13

### Période de transition

Les contrats ou les avant-contrats de location à temps partiel, y compris les demandes et propositions d'achat d'actions, en ce qui concerne les droits de rétractation visés à l'article 4 paragraphe 1 alinéa a), b) et c), sont couverts par le présent décret présidentiel s'ils ont été conclus dans les quatre mois de calendrier précédant sa publication.

## Article 14

### Entrée en vigueur

Le présent décret présidentiel entre en vigueur à compter de sa publication dans le Journal officiel du gouvernement grec, sous réserve des dispositions de l'article 13. Le Ministre du développement est chargé de la publication et de l'exécution du présent décret présidentiel.

Athènes, le 13 août 1999

Le Président de la République  
KONSTANTINOS STEFANOPOULOS

Les Ministres

de l'économie nationale  
G. PAPANTONIOU

du développement  
EVAN VENIZELOS

de la justice  
E. PANNOPOULOS