

Vendeur - Les documents à fournir lors de la vente d'un bien hors copropriété

- *Si le vendeur est un particulier*

- la copie de la carte d'identité et/ou du passeport et/ ou de la copie de la carte de séjour et/ou de la copie de la carte de résident,
- la copie complète du livret de famille,
- la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, le cas échéant,
- la copie du jugement de divorce, le cas échéant,
- l'extrait K si le vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés,
- l'extrait D1 si le vendeur est immatriculé au Répertoire des Métiers,
- l'original du RIB du (ou des) vendeur(s),
- le questionnaire « vendeur/vente de biens hors copropriété » à renseigner afin que votre notaire puisse préparer, rédiger l'acte et vous conseiller utilement. Document fournit en annexe.

- *Si le vendeur est une société*

- l'extrait K-bis,
- la copie des statuts enregistrés et mis à jour, certifiée conforme à l'original par le gérant,
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant nommé le gérant (s'il n'a pas été désigné dans les statuts),
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant donné pouvoir au gérant de vendre le bien concerné et à cet effet de signer l'avant-contrat et l'acte authentique de vente,
- l'original du RIB de la société,
- le questionnaire « vendeur/vente de biens hors copropriété » à renseigner afin que votre notaire puisse préparer, rédiger l'acte et vous conseiller utilement. Document fournit en annexe.

Les documents relatifs au(x) lot(s) vendu(s)

Le notaire doit également vérifier la chaîne de propriété sur une période de 30 ans en arrière et les caractéristiques du bien vendu.

- le(s) titre(s) de propriété du bien vendu (actes d'acquisition, de donation, attestation de propriété après décès...),
- le(s) titre(s) de propriété antérieur(s) sur une durée d'au moins 30 ans,
- la copie du dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière,
- les plans,
- la liste du mobilier détaillée article par article avec leur valeur, le cas échéant.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

Le dossier de diagnostic technique qui regroupe selon la nature du bien, sa date de construction et sa localisation les diagnostics suivants :

- le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP) pour les biens à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949,
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les matériaux utilisés pour les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997,
- l'état relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages pour les biens situés dans une zone infectée et délimitée par un arrêté préfectoral,
- l'Etat de l'Installation Intérieure de Gaz (EIIG), pour les biens à usage d'habitation comportant une installation intérieure de plus de 15 ans,
- l'Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité (EIIE), pour les biens à usage d'habitation comportant une installation intérieure de plus de 15 ans,
- le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), pour les biens clos, couverts et affectés à l'habitation et qui disposent d'une installation de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude,
- l'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS), pour les biens situés dans une zone couverte par un plan d'exposition aux risques naturels, miniers et technologiques, ou un secteur d'information des sols.
- l'état relatif à la présence ou non de mères, pour les biens situés dans une zone délimitée par arrêté préfectoral,
- et éventuellement, le diagnostic établi par le Service Public d'Assainissement Non-Collectif (SPANC) à l'issue du contrôle de l'installation d'assainissement non collectif également appelé assainissement autonome ou individuel (fosse septique...) si le bien est à usage d'habitation et qu'il n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

Bon à savoir : si le dispositif d'assainissement est communal, le vendeur doit fournir un justificatif du Service d'assainissement de la commune attestant du raccordement au tout-à-l'égout.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

Les documents complémentaires nécessaires dans certains cas

- Si le bien est vendu loué :
 - la copie du bail en cours, ses annexes et avenants éventuels,
 - la copie de la dernière quittance de loyer,
 - la copie de l'état des lieux.

- Si le bien vendu était loué :
 - la copie du dernier bail ,
 - la copie des justificatifs du départ du locataire,
 - ou la copie du congé pour vendre adressé par vos soins (lettre recommandée avec accusé de réception et accusé de réception) ou fait délivrer par huissier (même si le locataire est déjà parti) ou jugement d'expulsion.

- Si le bien a été construit, agrandi ou rénové depuis moins de 10 ans :
 - la copie des autorisations obtenues (demande et arrêté de permis de construire ou de déclaration de travaux et/ou d'autorisation de la part de la copropriété, déclaration d'achèvement des travaux, certificat de conformité, déclaration volontaire de conformité, le procès-verbal de réception si l'immeuble a moins de 5 ans),
 - les plans de construction,
 - les copies des polices d'assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale souscrites pour ces travaux avec le justificatif du paiement des primes (quittance) ; à défaut, la liste de toutes les entreprises ayant participé aux travaux, les factures des entreprises ainsi que les attestations d'assurance professionnelle des entreprises couvrant la période des travaux,
 - la copie des factures des travaux de construction ou d'amélioration pour le calcul des plus-values,
 - la copie de la quittance de l'ensemble des taxes générées par le permis de construire.

- Si le bien vendu est situé dans un lotissement :
 - le cahier des charges du lotissement et/ou règlement du lotissement,
 - les statuts de l'association syndicale,
 - les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales de l'association du lotissement,
 - le dernier appel de charges de l'association syndicale,
 - et éventuellement, la convocation à la prochaine assemblée des co-lotis si elle vous est déjà parvenue.

- Si le bien vendu est un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel) et fait partie d'un lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une Z.A.C. par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine :
 - le certificat de bornage préalable.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

- Si le bien vendu est équipé d'une piscine enterrée et non-close :
 - la copie de la note technique que le constructeur ou l'installateur a remis au vendeur et qui détaille le dispositif de sécurité.
- Si le bien vendu est équipé d'un dispositif de récupération des eaux de pluie pour un usage domestique :
 - la copie du justificatif de la conformité aux normes en vigueur et la copie du carnet d'entretien.
- Si une installation classée soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain :
 - un état à jour de la pollution des sols.

Si le bien a été financé par un emprunt bancaire

- la copie de l'offre de prêt ou l'attestation du prêteur indiquant que le prêt est définitivement soldé et, le cas échéant, son accord de mainlevée.

Si le bien fait l'objet d'un contrat

Si le bien fait l'objet d'un contrat, tel un contrat de fourniture d'électricité conclu avec ERDF, un contrat d'alarme ou d'intervention, une convention avec l'ANAH :

- la copie des contrats signés.

Si le bien fait l'objet d'un sinistre

Si le bien a subi un sinistre reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- la copie du courrier de la compagnie d'assurance mentionnant l'indemnisation à ce titre.

Attention : la loi ALUR précise expressément que lorsque, ces documents ou certains d'eux "ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai de rétractation ou de réflexion ne pourra courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur". Cette communication étant réalisée selon les modalités de notification prévues audit article.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

Vendeur - Les documents à fournir lors de la vente d'un bien en copropriété

Les documents relatifs à la situation personnelle du vendeur

Si le vendeur est un particulier

- la copie de la carte d'identité et/ou du passeport si vous êtes de nationalité française,
- la copie de la carte de séjour et/ou de la copie de la carte de résident et une copie de moins de trois mois de votre acte de naissance traduit en Français, si vous êtes de nationalité étrangère,
- la copie complète du livret de famille,
- la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, le cas échéant,
- la copie du jugement de divorce ou de l'ordonnance de non-conciliation ou de séparation de corps, le cas échéant,
- la copie du changement de régime matrimonial, le cas échéant,
- la copie de la dénonciation du PACS au greffe, le cas échéant,
- la copie du jugement d'émancipation, le cas échéant,
- la copie des documents justifiant le placement sous un régime de protection,
- l'extrait K Bis si le vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés,
- l'extrait D1 si le vendeur est immatriculé au Répertoire des Métiers,
- l'original du RIB,
- le questionnaire « vendeur/vente d'un lot de copropriété » renseigné. Document en annexe.

Si le vendeur est une société

- l'extrait K bis,
- la copie des statuts enregistrés et mis à jour, certifiée conforme à l'original par le gérant,
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant nommé le gérant (s'il n'a pas été désigné dans les statuts),
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant donné pouvoir au gérant de vendre le bien concerné et à cet effet de signer l'avant-contrat et l'acte authentique de vente.,
- l'original du RIB,
- le questionnaire « vendeur/vente d'un lot de copropriété » renseigné. Document en annexe.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

Les documents relatifs au(x) lot(s) vendu(s)

Chaîne de propriété trentenaire

Le notaire doit également vérifier la chaîne de propriété sur une période de 30 ans en arrière et les caractéristiques du (ou des) lot(s) vendus.

- le(s) titre(s) de propriété du (ou des) lot(s) vendu(s) (actes d'acquisition, de donation, attestation de propriété après décès...),
- le(s) titre(s) de propriété antérieur(s) sur une durée d'au moins 30 ans,
- la copie du dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière,
- les plans du (ou des) lot(s),
- la liste du mobilier détaillée article par article avec leur valeur, le cas échéant.

Dossier de diagnostic technique

- le dossier de diagnostic technique qui regroupe selon la nature du bien, sa date de construction et sa localisation les documents suivants :
- l'attestation comportant distinctement la mention de la superficie de la partie privative (métré « Loi Carrez »),
- l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les matériaux utilisés si le bien dépend d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997,
- le Constat des Risques d'Exposition au Plomb (CREP), si le bien dépend d'un immeuble à usage d'habitation dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1949,
- l'état relatif à la présence de termites et autres insectes xylophages si le bien dépend d'un immeuble situé dans une zone infectée et délimitée par un arrêté préfectoral,
- l'Etat de l'Installation Intérieure de Gaz (EIIG), si le bien dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation de plus de 15 ans,
- l'Etat de l'Installation Intérieure d'Electricité (EIIIE), si le bien dépend d'un immeuble à usage d'habitation comportant une installation de plus de 15 ans,
- l'Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols (ESRIS), si le bien dépend d'un immeuble situé dans une zone couverte par un plan d'exposition aux risques naturels, miniers et technologiques, ou un secteur d'information des sols.
- l'état relatif à la présence ou non de mérules, si le bien dépend d'un immeuble situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral,
- le Diagnostic de Performance Energétique (DPE), si le bien est clos, couvert et affecté à l'habitation et qu'il dispose d'une installation de chauffage, de climatisation ou de production d'eau chaude,

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

- et éventuellement, le diagnostic établi à l'issue du contrôle de l'installation d'assainissement non collectif également appelé assainissement autonome ou individuel (fosse septique...) si le bien est à usage d'habitation et qu'il n'est pas raccordé au réseau public d'assainissement.

Les documents et informations relatifs à la copropriété

Certains documents spécifiques à la copropriété doivent être transmises à l'acquéreur avant tout avant-contrat de vente. Ils concernent l'organisation et la situation financière de la copropriété.

Les documents concernant l'organisation de l'immeuble

- le règlement de copropriété ainsi que tous les actes le modifiant s'ils ont été publiés
- l'état descriptif de division ainsi que tous les actes le modifiant s'ils ont été publiés,
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- le carnet d'entretien de l'immeuble délivré par le syndic.

Les informations concernant la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur

- le montant des charges courantes (eau, électricité...) du budget prévisionnel au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- le montant des charges hors budget (travaux) au titre des deux exercices comptables précédant la vente,
- s'il existe, le montant de la part du fonds de travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation à ce fonds versée par le vendeur au titre du lot vendu.

Sauf lorsque le syndicat comporte moins de 10 lots et à un budget prévisionnel moyen sur une période de trois années consécutives inférieur à 15.000 €, le vendeur doit en outre communiquer :

- les sommes pouvant rester dues par lui au syndicat de copropriétaires,
- les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur,
- l'état global des impayés de charges au sein de la copropriété,
- la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs.

Ces informations peuvent être obtenues auprès du syndic de la copropriété.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

Les documents complémentaires nécessaires dans certains cas

Si le bien est vendu loué

- la copie du bail en cours,
- la copie de la dernière quittance de loyer,
- la copie de l'état des lieux.

Si le bien vendu était loué

- la copie du dernier bail ,
- la copie des justificatifs du départ du locataire,
- ou la copie du congé pour vendre adressé par le vendeur (copie de la lettre recommandée avec accusé de réception et copie de l'accusé de réception) ou fait délivrer par huissier (copie de la signification) ou jugement d'expulsion (même si le locataire est déjà parti).

Si le bien vendu a fait l'objet de travaux

Si le bien vendu a fait l'objet de travaux qui ont modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou ont touché aux parties communes, l'affectation de certains de vos locaux (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété), aboutis à la division ou la réunion de certains lots :

- la copie des autorisations obtenues (demande et arrêté de permis de construire ou de déclaration de travaux et/ou d'autorisation de la part de la copropriété, déclaration d'achèvement, certificat de conformité, déclaration volontaire de conformité, le procès-verbal de réception si l'immeuble a moins de 5 ans),
- les plans de construction,
- les copies des polices d'assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale souscrites pour ces travaux avec le justificatif du paiement des primes (quittance),
- la copie des factures de travaux de construction ou d'amélioration,

Si le bien a été financé par un emprunt bancaire

- la copie de l'offre de prêt ou l'attestation du prêteur indiquant que le prêt est définitivement soldé et, le cas échéant, son accord de mainlevée.

Si le bien fait l'objet d'un contrat

Si le bien fait l'objet d'un contrat, tel un contrat de fourniture d'électricité conclu avec ERDF, un contrat d'alarme ou d'intervention, une convention avec l'ANAH :

- la copie des contrats signés.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous

Si le bien fait l'objet d'un sinistre

Si le bien a subi un sinistre reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- la copie du courrier de la compagnie d'assurance mentionnant l'indemnisation à ce titre.

Attention : la loi ALUR précise expressément que lorsque, ces documents ou certains d'eux "ne sont pas annexés à l'acte notifié conformément à l'article L.271-1 du code de la construction et de l'habitation, le délai de rétractation ou de réflexion ne pourra courir qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents à l'acquéreur". Cette communication étant réalisée selon les modalités de notification prévues audit article.

Ouvert du Lundi au Vendredi de 8h30 à 17h30 – Reçoit sur rendez-vous