

LISTE DES DOCUMENTS ET INFORMATIONS A FOURNIR EN VUE DE LA PREPARATION DE VOTRE PROMESSE DE VENTE

Afin de préparer votre promesse de vente, nous vous remercions de bien vouloir nous faire parvenir les éléments dont la liste figure ci-dessous. A réception de l'ensemble des documents et après vérification de leurs dates de validité et contenus, un rendez-vous de signature de cette promesse de vente pourra ensuite être fixé.

CONCERNANT LES PARTIES A L'ACTE

VOUS ETES UN PARTICULIER :

- La copie de votre pièce d'identité et de celle des autres vendeurs ou intervenants (conjoint, pacsé, co-indivisaire, co-héritiers, co-donataires, ...) en cours de validité
- Le questionnaire d'état-civil
- Le RIB d'un compte ouvert au nom du vendeur, daté et signé

VOUS ETES UNE SOCIETE :

- La copie certifiée conforme des statuts mis à jour (siège social, capital social, associés, ...)
- Un extrait d'immatriculation (« K-bis ») de moins de 6 mois
- Le cas échéant, la décision autorisant la vente (délibération en AG ou décision unanime des associés) certifiée conforme par le gérant

Bon à savoir : sur demande écrite préalable, ces documents pourront être récupérés et/ou établis, à vos frais, par l'office notarial

- Memento fiscal permettant de détailler toutes les options fiscales prises par la personne morale (à fournir par le comptable)

VOTRE ACQUEREUR :

- La fiche de renseignements
- La copie de leurs pièces d'identité

- Le cas échéant, l'offre d'achat émise par l'acquéreur et acceptée par le vendeur
- Si les acquéreurs doivent obtenir un crédit immobilier pour financer l'acquisition
- Le RIB d'un compte ouvert au nom des acquéreurs, daté et signé

CONCERNANT LE BIEN VENDU

- Votre titre de propriété
- Le prix de vente
- Si vous avez prévu avec votre acquéreur que celui-ci verse une somme lors de la signature de la promesse (indemnité d'immobilisation pouvant monter à 10%) qui sera bloquée dans la comptabilité de l'office notarial jusqu'à l'expiration de la promesse de vente ; à défaut d'accord, merci de nous confirmer par écrit que vous ne souhaitez pas que l'acquéreur verse une somme.
- Différents diagnostics techniques (cf tableau récapitulatif)
- La copie de la dernière taxe foncière
- Si le bien est loué : copie du bail, état des lieux, montant du loyer et du dépôt de garantie
- Si le bien était loué : copie de la lettre de congé
- Si le bien a fait l'objet de travaux : la copie des autorisations d'urbanisme obtenues (demande et arrêté de permis de construire ou d'autorisation de travaux, déclaration d'achèvement, certificat de conformité, déclaration volontaire de conformité, le procès-verbal de réception si l'immeuble a moins des 5 ans
- Les différents contrats concernant le bien (exemple : alarme, entretien, etc...)

SI VOUS VENDEZ UN BIEN IMMOBILIER SOUMIS A LA COPROPRIETE (APPARTEMENT PAR EXEMPLE) :

En plus des documents et informations énumérées ci-dessus :

- Certificat de mesurage « LOI CARREZ » établi par un diagnostiqueur

Votre syndic pourra, s'il le souhaite, vous fournir les documents et/ou informations suivants :

- Le règlement de copropriété et tous ses modificatifs (à demander à votre syndic si vous n'êtes pas en possession d'une copie) contenant le plan des lots vendus
- Le pré-état daté (à demander à votre syndic ou à récupérer sur l'intranet de la copropriété)

A défaut de pouvoir obtenir du syndic le pré-état daté, vous voudrez bien nous fournir un document reprenant :

- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente

- Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur
- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot
- Les procès-verbaux d'assemblées générales des trois dernières années
- Le carnet d'entretien
- La fiche synthétique
- Les diagnostics techniques de la copropriété

Bon à savoir : la majeure partie de ces documents pourra être récupérée GRATUITEMENT sur l'intranet de la copropriété mis à disposition par votre syndic (cf identifiant et mot de passe figurant sur votre appel de fonds)

TABLEAU RECAPITULATIF DES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

| Objet | Bien concerné | Elément à contrôler | Validité |
|---------------------------|--|--|--|
| Plomb | Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949) | Peintures | Illimitée ou 1 an si constat positif |
| Amiante | Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997) | Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises | Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans |
| Termites | Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet | Immeuble bâti ou non mais constructible | 6 mois |
| Gaz | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Etat des appareils fixes et des tuyauteries | 3 ans |
| Risques | Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques | Immeuble bâti ou non | 6 mois |
| Performance énergétique | Si immeuble équipé d'une installation de chauffage | Consommation et émission de gaz à effet de serre | 10 ans |
| Electricité | Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans | Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation | 3 ans |
| Assainissement individuel | Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées | Contrôle de l'installation existante | 3 ans |
| Mérules | Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation | Immeuble bâti | 6 mois |

***Bon à savoir :** certaines communes, communautés de communes ou communautés d'agglomération ont décidé d'instituer sur leur territoire le contrôle du raccordement des biens vendus au réseau public d'assainissement. Nous vous invitons à procéder à cette vérification au préalable et à faire réaliser, le cas échéant, le contrôle par l'organisme compétent.*

Chronologie prévisible de la procédure de vente

Délais généralement constatés mais variables selon les dossiers

| | |
|---|--|
| J-15 | Le vendeur et l'acquéreur fournissent les documents et informations énoncés sur la liste ci-dessus puis l'office notarial les analyse puis fixe avec les clients un rendez-vous de signature de promesse de vente |
| J-0 Signature de la promesse | <ul style="list-style-type: none">• Calcul des frais prévisionnels pour l'acquéreur• Chèque ou virement de 400,00 euros, correspondant au règlement de la promesse de vente à faire par l'acquéreur (en déduction de la provision sur frais)• Le notaire remet à l'acquéreur les codes EIDAS qui lui permettront d'ouvrir son le courrier électronique recommandé (AR24) à recevoir afin d'ouvrir le délai de rétractation de 10 jours |
| J+10 | <ul style="list-style-type: none">• Purge du droit de rétractation (10 jours à compter de la notification) |
| J+20 | <ul style="list-style-type: none">• Instruction du dossier administratif (pièces d'urbanisme, état hypothécaire, pièces d'état-civil, documents nécessaires pour la vente, etc...) |
| J+60 | <ul style="list-style-type: none">• Justification par l'acquéreur de l'obtention de son offre de prêt |
| J+90 | <ul style="list-style-type: none">• Délai maximal moyen d'obtention des pièces• SIGNATURE DE L'ACTE ENVISAGEABLE SI TOUTES LES PIÈCES ONT ÉTÉ REUNIES PAR L'OFFICE NOTARIAL <hr/> <p>Nouvelle visite du bien avant signature à faire entre les parties</p> |
| Après signature de l'acte de vente : Enregistrement et publicité au fichier immobilier (publicité foncière) | <ul style="list-style-type: none">• Publication de l'acte au service de publicité foncière dans le mois qui suit la signature• Délivrance de la copie authentique de l'acte de vente constituant votre titre de propriété accompagnée d'un relevé de compte après réalisation des formalités de publicité foncière (délai moyen d'environ six mois) |