

## **PIECES A FOURNIR PAR LE VENDEUR POUR LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT**

**(promesse de vente/compromis de vente/sous seing privé)**

**Etat civil : voir Fichier « Questionnaire d'état civil » à compléter + pièces d'identité (carte nationale d'identité ou passeport)**

- Cas particulier des Personnes vulnérables : si le vendeur est une personne très âgée dont l'état de santé est fragilisé, il sera demandé un certificat médical délivré par un médecin spécialiste certifiant la pleine capacité pour signer une vente, ou à défaut il sera requis la copie de l'ordonnance du juge ayant placé la personne sous un régime de protection et l'ordonnance du même juge ayant autorisé le projet de vente.

**Titre de propriété :**

- Titre de propriété en entier, et s'il a été reçu à l'étude des précisions sur la date d'acquisition et ses modalités (par achat, donation ou succession).

**Eléments financiers :**

- Prix de vente convenu.
- Si du mobilier est vendu : communiquer une liste détaillée (article par article) et chiffrée, le prix devant être ventilé entre immeuble et meubles.
- En cas d'intervention d'une agence immobilière : coordonnées de l'agence, montant de sa commission, copie du mandat de vente, indication du redevable de la commission (vendeur ou acquéreur).
- Indiquer le montant du dépôt de garantie convenu et qui sera versé (il est d'usage de prévoir le versement d'un dépôt de garantie de 5% du prix).
- Dernier avis de taxe foncière pour permettre la répartition prorata temporis de cet impôt.
- RIB pour la remise du prix.

**Diagnostics Immobiliers :**

- Etat parasitaire (termites) de moins de 6 mois.
- Rapport Amiante pour les immeubles construits avant le 1er juillet 1997.
- Etat des risques d'exposition au Plomb pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1949 .
- Diagnostics de l'état intérieur des installations de gaz (le cas échéant) et d'électricité de moins de 3 ans pour les installations de plus de 15 ans.  
*Attention : les installations doivent être alimentées en gaz et en électricité lors de la visite du diagnostiqueur ( à défaut, le diagnostiqueur devra revenir une fois les installations alimentées).*
- Diagnostic de Performance Energétique de moins de 10 ans.
- Etat des risques et pollutions de moins de 6 mois.
- Mesurage "loi carrez" si le bien est en copropriété.
- Piscine : Notice du dispositif de sécurité.
- Panneaux photovoltaïques : contrat d'achat d'électricité.
- Attestation ou facture d'entretien annuel de la chaudière
- Attestation ou facture de ramonage de moins d'un an de la cheminée.

### **Contrôle de l'assainissement de l'immeuble vendu :**

- Si l'assainissement de votre bien est non collectif : fournir un état de l'installation d'assainissement individuel délivré par le Service Public de l'Assainissement Non Collectif "SPANC" dont vous dépendez (les coordonnées peuvent vous être délivrées par la mairie) *Attention ce document est obligatoire et sa délivrance peut ne pas être immédiate, les services compétents devant venir sur site.*
- Si votre bien est raccordé au tout à l'égout : Il peut néanmoins être obligatoire d'obtenir la délivrance d'un diagnostic établi par un professionnel visant le contrôle de cet assainissement collectif et sa conformité avec la loi. Certaines communes ont en effet pris un arrêté obligeant la délivrance de ce document. (Vérifier avec le diagnostiqueur et la mairie).

Si le diagnostic indique que l'installation d'assainissement est non conforme : il vous est demandé d'établir un devis des travaux pour chiffrer le coût de la mise en conformité

### **Bien situé dans un lotissement**

- Cahier des charges
- Règlement du lotissement
- Association syndicale : statuts, coordonnées (téléphone, courriel) du Président de l'association syndicale, dernier appel de cotisation et dernier compte rendu annuel de cette association.

### **Bien loué ou ayant été loué.**

- Si le bien est actuellement loué : bail, montant du dépôt de garantie versé, montant actuel du loyer revalorisé.
- Si le bien était loué avant la vente : congé donné par le bailleur ou par le locataire

### **Travaux réalisés dans le bien vendu :**

- Si des travaux importants ont été réalisés depuis l'acquisition du bien et qu'ils ont nécessité la délivrance d'autorisation(s) d'urbanisme ou si la construction a moins de dix ans :
  - . Le Permis de construire ou la Déclaration préalable de travaux
  - . La Déclaration d'achèvement des travaux, ou la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
  - . Le Certificat de conformité ou un certificat de la mairie de non contestation de la conformité.
- Si l'immeuble ou les travaux ont été réalisés depuis moins de dix ans :
  - . Les attestations d'assurances responsabilité décennale des différents artisans intervenus sur le bien et les factures des travaux.
  - . La police d'assurance dommage-ouvrage souscrite et la quittance des primes versées.

**Immeuble en copropriété :**

- Syndic (professionnel ou bénévole) : nom et coordonnées (adresse, téléphone et courriel si possible).
- Règlement de copropriété et modificatifs de copropriété en votre possession.
- Procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires tenues sur les trois dernières années.
- Dernier appel de charges de copropriété pour le calcul du remboursement du prorata temporis.
- Carnet d'entretien de la copropriété.

Informations : Compte tenu des nouvelles dispositions de la loi ALUR, le notaire chargé de la vente devra recevoir du syndic de copropriété, un document contenant des informations administratives et financières intitulé "pré-état daté". Ce document devra être obligatoirement annexé au compromis (promesse) de vente. Le syndic, s'il facture la délivrance de ce document, vous demandera d'approuver un devis en amont.

**Terrains à bâtir :**

- Déclaration préalable de division.
- Arrêté de non opposition à déclaration préalable de division.
- Plan de division.