



Pierre-Olivier PRUDHON et Maurice BENTATA

NOTAIRES ASSOCIES
Successeurs de Maître Alain MEDIONI
226 Avenue du Maine 75014 PARIS

LISTE DES PIECES NECESSAIRES POUR LA PROMESSE DE VENTE ET/OU VENTE
(Immeuble en copropriété)

Liste non exhaustive à compléter le cas échéant après étude plus approfondie du dossier

A raison des exigences posées par la loi du 24 mars 2014, dite loi ALUR (entrée en vigueur le 27 mars 2014), les pièces suivantes doivent être produites pour être annexées à la promesse de vente et/ou à la vente s'il n'y a pas de promesse de vente préalable :

1 - Documents en possession du vendeur : (à défaut nous le signaler)

- 1.1 Le **titre de propriété original et ses annexes** (acte de vente, attestation immobilière de propriété dans le cadre d'une succession, acte d'adjudication si acheté aux enchères, apport à une société, acte de donation...)
- 1.2 Le **règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous les actes l'ayant modifié** ; (dès réception de l'état hypothécaire demandé à la conservation des hypothèques je vérifierai le nombre des actes modificatifs).
- 1.3 Les **plans officiels des lots vendus tels qu'annexés au règlement de copropriété** : l'Etude se chargera de demander ces plans auprès du notaire détenteur du règlement de copropriété si vous ne les détenez pas (cf. 3.2 ci-dessous)
- 1.4 **Dossier de diagnostics techniques :**

Objet	Bien concerné	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet (Paris concerné en totalité)	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	3 ans
Etat des Risques et Pollution (E.R.P.)	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant	3 ans

Tel : 01.45.39.22.04

Mail : alesia.notaires@paris.notaires.fr

Site : prudhon-bentata.notaires.fr

SCP P-O. PRUDHON, M. BENTATA
Membre d'une association agréée
Métro Alésia (ligne n°4)
Parking Vinci Maine Basch devant l'étude

	une installation de plus de 15 ans	
Assainissement	Si ce certificat est exigé par la commune	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	6 mois
Attestation de superficie privative (Loi Carrez)	tout lot ou fraction de lot (<i>sont exclus les garages, caves, emplacements de stationnement lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m²</i>)	Pour que la garantie du professionnel s'applique, le mesurage doit avoir été commandé par le vendeur

Les diagnostics ne doivent pas comporter de réserve et porter la mention des **numéros des lots vendus** (cf. votre titre de propriété)

En outre, le diagnostiqueur doit annexer au dossier de diagnostic techniques ses **attestation d'assurance, certificat de compétence et attestation sur l'honneur d'indépendance en cours de validité au moment des diagnostics**;

La loi prévoit qu'à défaut pour un vendeur de produire les diagnostics obligatoires en bonne et due forme, celui-ci restera garant des vices cachés à l'égard de son acquéreur. Ces dispositions sont d'ordre public, c'est-à-dire qu'on ne peut échapper à cette sanction en prévoyant autre chose conventionnellement.

- 1.5 La copie de votre dernier avis de **taxe foncière recto-verso** (mention de l'adresse des biens vendus)
- 1.6 La copie de votre dernière **taxe d'habitation** si les biens constituent votre résidence principale (sinon cf. 1.10 infra)
- 1.7 La copie de vos **4 derniers appels de charges**
- 1.8 La copie des **PV des assemblées générales des 3 dernières années (y inclus les assemblées spéciales ou extraordinaires)**
- 1.9 Les coordonnées complètes de votre syndic (**Nom, adresse n° de téléphone, adresse e-mail du gestionnaire de votre copropriété**) afin de nous permettre de demander l'état daté à votre syndic
- 1.10 Si les biens sont vendus loués ou s'ils ont été loués : **copie du bail, de l'état des lieux d'entrée et dernière quittance de loyer** (vendus loués) **ou congé délivré par le locataire et état des lieux de sortie** (vendus libres)
- 1.11 Liste du **mobilier** évalué article par article le cas échéant
- 1.12 Le **questionnaire de vente** (à remplir sur l'espace client ou en version papier) **accompagné des pièces demandées** (notamment carte d'identité, livret de famille et contrat de mariage le cas échéant, R.I.B.)

2- Documents à récupérer par le vendeur auprès du syndic

- 2.1 La **fiche synthétique** de la copropriété
- 2.2 Le **carnet d'entretien** de l'immeuble
- 2.3 L'**attestation d'immatriculation** du syndicat des copropriétaires de l'immeuble

- 2.4 Le **Diagnostic Technique Global** (D.T.G.) ou attestation d'absence délivrée par le syndic
- 2.5 Le **pré-état daté du syndic** si une promesse est établie (modèle ci-joint à transférer au syndic)
- 2.6 **Diagnostics** effectués dans les **parties communes** de l'immeuble

N.B. de plus en plus de syndic ont mis en place un accès pour chaque copropriétaire, aux documents de votre copropriété (PV des assemblées générales, règlement de copropriété et ses modificatifs, diagnostics techniques des parties communes etc...) via un site extranet.

Vos codes d'accès figurent en général sur vos appels de charges. **Cet accès vous permettra de télécharger gratuitement des documents essentiels, vous évitant ainsi des frais de copie d'acte parfois élevés.**

3- Documents récupérés directement par l'office notarial

3.1 Etat hypothécaire : document permettant de vérifier la situation hypothécaire des biens vendus et le nombre d'actes ayant modifié le règlement de copropriété publiés au jour de la promesse de vente /vente et qui doivent être remis à votre acquéreur

3.2 Les plans officiels des lots vendus tels qu'annexés au règlement de copropriété s'ils ne sont pas en votre possession