

Constituer le dossier de vente

Important : Cette liste est indicative. Selon le contexte (situation familiale, nature du bien, fiscalité, régime matrimonial, etc.), le notaire peut exiger des documents supplémentaires.

1. Documents communs (appartement ou maison)

1. Pièces d'identité et informations sur l'état civil

- Carte d'identité, passeport ou titre de séjour (en cours de validité).
- Informations sur la situation familiale (marié, pacsé, célibataire, régime matrimonial, etc.).
- Le cas échéant, copie du livret de famille.

2. Titre de propriété

- Acte d'achat ou de succession si le bien a été acquis par héritage.
- Permet de prouver que le vendeur est bien le propriétaire du bien.

3. Diagnostics techniques obligatoires (Dossier de Diagnostic Technique – DDT)

- **Diagnostic de performance énergétique (DPE)**
- **Diagnostic amiante** (pour les biens dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997)
- **Diagnostic termites** (dans les zones à risque)
- **Diagnostic plomb** (pour les constructions antérieures à 1949)
- **Diagnostic gaz** (installations intérieures de plus de 15 ans)
- **Diagnostic électricité** (installations intérieures de plus de 15 ans)
- **État des risques et pollutions (ERP)** (inondation, sismicité, etc.)

4. Situation hypothécaire

- Le notaire se charge habituellement de demander l'« état hypothécaire » (ou « état des inscriptions ») auprès du service de publicité foncière.
- En cas de prêt immobilier en cours, il faut fournir des informations sur le prêt (banque, références du prêt, etc.) et un éventuel décompte de remboursement anticipé.

5. Plans et références cadastrales

- Copie du plan cadastral et/ou plan de situation du bien (téléchargeable sur le site du cadastre).
- Pour la maison, il peut être utile d'avoir le plan de bornage si existant.

- Pour l'appartement, le plan cadastral porte sur la parcelle de l'immeuble global.

6. Informations sur la présence ou non d'un locataire

- Si le bien est occupé par un locataire, fournir la copie du bail et les quittances récentes.
- Le notaire vérifiera les obligations de congé pour vendre, si nécessaire.

2. Documents spécifiques à un appartement (copropriété)

En plus des documents communs ci-dessus, un vendeur d'appartement en copropriété doit transmettre au notaire (et donc à l'acquéreur) un certain nombre de pièces liées à la gestion de la copropriété :

1. Règlement de copropriété et état descriptif de division

- Document définissant les règles de vie de la copropriété et la répartition des lots.

2. Procès-verbaux des assemblées générales

- Généralement, les **PV des 3 dernières années** sont demandés.
- Ils permettent à l'acquéreur de connaître les décisions prises (travaux, budget, etc.).

3. État daté (ou « état des sommes dues »)

- Document émis par le syndic indiquant la situation financière du lot (charges, dettes, avances, provisions, etc.).
- Montre si le vendeur est à jour du paiement des charges ou s'il existe des arriérés.

4. Montant des charges courantes

- Derniers appels de fonds/avis de charges.
- Justificatifs des charges payées pour la copropriété (entretien des parties communes, etc.).

5. Renseignements sur la gestion de la copropriété

- Coordonnées du syndic (professionnel ou bénévole).
- Budget prévisionnel, fonds de travaux (loi Alur), etc.

6. Carnet d'entretien de l'immeuble

- Le syndic tient à jour ce document : il recense l'historique des travaux réalisés ou à prévoir dans les parties communes.

3. Documents spécifiques à une maison (bien individuel)



1. **Permis de construire et attestations d'achèvement de travaux** (si la maison a été construite ou agrandie récemment)
 - Permis de construire initial, déclarations préalables, permis modificatif, etc.
 - Attestations de conformité des travaux vis-à-vis des règles d'urbanisme.
2. **Assainissement**
 - Si la maison est raccordée au tout-à-l'égout : attestation de conformité du raccordement (parfois demandée).
 - Si la maison dispose d'un assainissement non collectif (fosse septique, etc.) : diagnostic d'assainissement, contrôle SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).
3. **Plan de bornage, si existant**
 - S'il y a eu un bornage du terrain (plan établi par un géomètre).
4. **Informations sur les servitudes éventuelles**
 - Servitudes de passage, de vue, d'alignement, etc.
 - Convention de servitude s'il y a des canalisations ou accès à travers le terrain d'autrui.
5. **En cas de piscine, dépendances ou installations particulières**
 - Déclarations d'urbanisme (si la piscine, le garage, etc. sont soumis à autorisation).
 - Vérifier si les normes de sécurité pour la piscine sont respectées (barrière, alarme, bâche).
6. **Règlement de lotissement (le cas échéant)**
 - Si la maison se situe dans un lotissement, ce règlement peut imposer des règles concernant l'aspect extérieur, les clôtures, etc.

4. Conseils pour la transmission des documents

1. **Anticiper** : Il est conseillé de constituer ce dossier dès la mise en vente (ou dès la promesse de vente acceptée), pour éviter tout retard dans la rédaction du compromis.
2. **Numériser** : Aujourd'hui, les études notariales acceptent souvent les documents numérisés (scans PDF).
3. **Vérifier les validités** : Certains diagnostics ont une durée de validité limitée (ex. : termites 6 mois, DPE 10 ans, etc.).
4. **Communiquer avec le notaire** : En cas de doute, demander directement au notaire la liste exacte des pièces nécessaires, car chaque dossier peut avoir ses spécificités.

Récapitulatif rapide



LA SOCIÉTÉ FAMICITY Domiciliée au 15 Place de l'hôtel de ville - 71100 Chalon sur Saône Immatriculée au RCS de Chalon sur Saône sous le numéro B 907 983 134 Représentée par son président, M Serge VALENCY. Société au capital de 1000€ Titulaire d'une carte professionnelle de transaction visée à l'article 1er du décret n°70-678 du 20/07/1970, tel que modifié par le décret n°2005-1315 du 21/10/2005, délivrée par la CCI de Chalon sur Saône et portant le numéro CPI 7101 2022 000 000 001. Garantie Responsabilité Civile professionnelle : MMA IARD Assurances mutuelles : 14 boulevard Marie Et Alexandre Oyon - 72030 Le Mans



- **Communs** : pièce d'identité, titre de propriété, état civil, diagnostics, plan cadastral, taxe foncière, etc.
- **Appartement (copropriété)** : règlement de copro, PV d'AG, charges, carnet d'entretien, loi Carrez, certificat du syndic.
- **Maison** : permis de construire, assainissement, bornage, servitudes, règlement de lotissement éventuel.

