



SIMON | DA COSTA | CATROU
notaires associés

Pièces à fournir pour préparer une promesse de vente

Pièces à fournir avant la prise d'un RDV de signature. Merci de viser toutes les rubriques.

VENDEUR

- ✚ Titre de propriété (acte d'achat) ;
- ✚ Prix de vente : confirmation écrite de votre part ;
- ✚ Confirmation du montant du dépôt de garantie à verser par l'acquéreur à la signature de la promesse de vente (usage : 5 à 10%) ;
- ✚ Liste du mobilier précise (avec valeur pour chaque élément estimé d'occasion) ;
- ✚ Note sur l'état civil : copie du livret de famille + adresses + professions + email + téléphones où vous joindre ;
- ✚ Votre RIB signé au dos ;
- ✚ Situation locative : Bail + 3 dernières quittances si le bien est vendu loué/ ou une lettre de congé du locataire si le bien est libre après départ d'un locataire ;
- ✚ Le questionnaire à faire remplir par le syndic dit « Le Pré Etat daté », selon modèle joint ;
- ✚ Un chèque de 70€ à notre ordre pour faire face au cout de délivrance du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels.

BIEN VENDU

Ø DESIGNATION :

- ✚ Pour les maisons et sur papier libre: désignation détaillée du bien (nombres de pièces, étage, dépendances)
- ✚ Dernier avis de taxe foncière

Ø DIAGNOSTICS :

- ✚ Diagnostic amiante parties privatives réalisé après septembre 2002 ;
- ✚ Etat d'accessibilité au plomb dans les peintures de moins d'un an si et seulement si l'immeuble a été construit avant 1948 ;
- ✚ Etat parasitaire de moins de 6 mois s'il est obligatoire sur la commune (cet état devra également avoir moins de 6 mois au jour de la vente) ;
- ✚ Attestation de mesurage Loi Carrez uniquement pour les lots de copropriété (établie par un professionnel ou par vos soins sous votre responsabilité) ;
- ✚ Diagnostic de performance énergétique ;
- ✚ Diagnostic de l'installation électrique si celle-ci a plus de 15 ans ;
- ✚ Diagnostic de l'installation au gaz si celle-ci a plus de 15 ans ;
- ✚ Etat des risques naturels miniers et/ou technologiques de moins de 6 mois ;
- ✚ Pour les maisons, si vous disposez d'un assainissement individuel (fosse septique): le certificat de conformité de l'installation ;
- ✚ Pour les maisons reliées au réseau d'assainissement collectif (tout à l'égout): le vendeur devra garantir à l'acquéreur que la maison est bien raccordée en faisant établir, le cas échéant, un diagnostic.

Ø **SI LES BIENS IMMOBILIERS DEPENDENT D'UNE COPROPRIETE/ OU D'UN LOTISSEMENT :**

- ✚ Le règlement de copropriété/état descriptif de division ainsi que ses modificatifs ;
- ✚ Les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée générale ;
- ✚ Le carnet d'entretien de l'immeuble à vous procurer auprès du syndic ;
- ✚ Les statuts de l'association syndicale ainsi que le cahier des charges pour les biens dépendants d'un lotissement.

Ø **REALISATION DE TRAVAUX PAR LE VENDEUR :**

- ✚ Permis de construire ;
- ✚ Descriptif et factures des travaux ;
- ✚ Déclaration d'achèvement de travaux ;
- ✚ Certificat de conformité ;
- ✚ Police d'assurance dommage ouvrages + quittance de primes si les travaux ont été réalisés depuis moins de 10 ans ;
- ✚ Si les travaux sont réalisés sur des biens en copropriété ou dépendant d'un lotissement, vous devez nous fournir l'autorisation du syndic ou de l'association syndicale.

ACQUEREUR

- ✚ Note sur l'état civil : copie du livret de famille + adresses + professions + téléphones + emails ;
- ✚ Si vous avez recours à un crédit ou non : (Si oui → Loi Scrivener : condition suspensive d'obtention de prêt, indiquer le montant maximum, taux hors assurance maximum et la durée maximum) ;
- ✚ Votre RIB signé au dos.

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION <input type="checkbox"/> A TITRE ONEREUX
			OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
PRE-ETAT DATE LOI ALUR (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES
DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT

- I -

PARTIE FINANCIERE

- II -

**RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT-CONTRAT EN
COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIRE LE
DELAI DE RETRACTATION (LOI SRU)**

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés,
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),
- Le carnet d'entretien de la copropriété

Date de la demande :	Délivré par le Syndic :	Date :
Demandeur :	Représentant : -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire	Cachet et signature :
Référence : Dossier n°	Référence : Dossier n° Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

- I -

PARTIE FINANCIERE**A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH).****1^{ERE} PARTIE :****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :*****1- des provisions exigibles***

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)
- dans les dépenses non comprises dans le budget
prévisionnel (D. art.5. 1° b).....

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1°c)***3 - des sommes devenues exigibles du fait de la future vente***

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d).....

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)***4.1. avances constituant la réserve (D. art.35. 1°)******4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)******4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de
certains d'entre eux)******5 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente***

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....
- autres causes telles que condamnations.....

***6- des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour
l'établissement du présent document à la charge du vendeur*****B/ A DES TIERS, AU TITRE,**

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est
assurée par le syndic.....

SOUS-TOTAL**TOTAL (A + B)**

2^{EME} PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION**

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve

(D. art. 35.1°).....

A2 – avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L.art.18 alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°).....

A3 – avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

TOTAL (A + B + C)**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 q ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer les avances au 1 de la 3ème partie ci- après.

Solution 2 q ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} PARTIE :**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION****AU SYNDICAT AU TITRE :*****1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)***

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °)	<input type="text"/>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	<input type="text"/>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	<input type="text"/>

2- des provisions non encore exigibles**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel
(D. art. 5. 3° c)**

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>

ANNEXE A LA 3^{EME}
PARTIE :

INFORMATIONS

QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)				
Exercice (N-2)				

4^{EME} PARTIE

INFORMATIONS DIVERSES

- **Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

Existence d'un impayé

oui **non**

Montant

_____ €

- **Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**

Existence d'une dette

oui **non**

Montant

_____ €

- **Existence d'un fonds de travaux**

non

oui

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu _____ €

Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot _____ €