

# VENTE D'UN APPARTEMENT ET PIÈCES À FOURNIR

*La vente d'un bien immobilier en copropriété est, dans la plus grande majorité des cas, précédée d'un « avant-contrat » qui prend la forme d'un compromis de vente ou d'une promesse unilatérale de vente.*

Le notaire chargé de la rédaction de cet avant-contrat doit réunir un certain nombre de documents indispensables, tant pour la rédaction de l'avant-contrat que pour l'information de l'acquéreur.

## LA PLUPART DES PIÈCES DOIVENT ÊTRE FOURNIES PAR LE VENDEUR

A l'exception des renseignements relatifs à l'identité des parties (pour les personnes physiques : actes de naissance et de mariage, pièce d'identité, livret de famille et éventuellement contrat de mariage ou Pacs ; pour les sociétés : extrait « Kbis », statuts de la société et justificatif des pouvoirs du représentant de la société), les pièces nécessaires à la rédaction d'un compromis de vente doivent être produites par le vendeur. Ce dernier devra notamment fournir :

- Son titre de propriété (acte d'achat, de donation, de partage...).
- Les diagnostics techniques (attestation de superficie Loi Carrez et, selon les cas, diagnostic amiante, état parasitaire, contrôle de l'installation intérieure d'électricité, de gaz, diagnostic de performance énergétique, constat de risques d'exposition au plomb, état des risques naturels miniers et technologiques).
- Sa dernière taxe foncière.
- Le bail lorsque le bien vendu est loué.
- Le justificatif de la libération des lieux (congé délivré par le locataire ou par le propriétaire) lorsque le bien vendu était antérieurement loué.



© STOCKLUB, WAMSLER

La loi « Alur » a rajouté des documents à fournir pour le vendeur

## LES PIÈCES IMPOSÉES PAR LA LOI « ALUR »

Pour les biens situés dans un immeuble en copropriété, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite Loi « Alur », est venue rendre obligatoire la communication à l'acquéreur, dès le stade de l'avant-contrat, des documents et renseignements suivants :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que tous les actes le modifiant (même si les actes modificatifs ne concernent pas le lot vendu).
- Le carnet d'entretien de l'immeuble.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années.
- Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente.
- Les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur (sauf

lorsque le syndicat comporte moins de dix lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 €).

- L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs (sauf lorsque le syndicat comporte moins de dix lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15 000 €) ;
- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Cette liste n'est, toutefois, pas exhaustive et le notaire, garant de la sécurité juridique de l'avant-contrat, peut être amené à solliciter des pièces complémentaires, nécessaires à la parfaite information des parties à l'acte.

■ M<sup>e</sup> Julie Maistre du Chambon

i-veille

La surveillance  
des entreprises,  
pour sécuriser  
mon activité



**infogreffe.fr**  
Les Greffes des Tribunaux de Commerce



SOURCE OFFICIELLE