

# Vente d'un lot de copropriété

## Pièces à fournir

Cette liste est une liste générale, mais il est possible que, compte tenu des particularités de l'opération, l'étude soit amenée à vous demander d'autres documents ou renseignements

### A - PARTIES A L'ACTE

#### POUR LE VENDEUR

##### Personne physique :

- photocopie livret de famille,
- indication de la profession et de l'adresse,
- photocopie recto verso de la CNI ou du passeport (en cours de validité),
- RIB (signé) du compte sur lequel le vendeur souhaite que le prix soit viré,
- s'il y a lieu : copie du contrat de mariage,

##### Personne morale :

- statuts à jour,
- K bis,
- photocopie recto verso de la CNI ou du passeport (en cours de validité) de son représentant,
- le cas échéant : copie certifiée conforme de la délibération ayant nommé le représentant,
- le cas échéant : copie certifiée conforme de la délibération décidant la vente,
- RIB (signé) du compte sur lequel le vendeur souhaite que le prix soit viré (compte au nom de la société),

#### POUR L'ACQUÉREUR

##### Dans tous les cas :

- l'acquéreur est-il déjà membre de la copropriété ?
- dans l'affirmative, est-il à jour du paiement des charges ?

### Personne physique :

- photocopie livret de famille,
- indication de la profession et de l'adresse,
- photocopie recto verso de la CNI ou du passeport (en cours de validité),
- le cas échéant : copie du contrat de mariage,
- RIB (signé) du compte sur lequel l'acquéreur souhaite que le solde de son compte à l'étude soit viré (après accomplissement des formalités),

### Personne morale :

- statuts à jour,
- K bis,
- photocopie recto verso de la CNI ou du passeport (en cours de validité) de son représentant,
- le cas échéant : copie certifiée conforme de la délibération ayant nommé le représentant,
- le cas échéant : copie certifiée conforme de la délibération décidant l'acquisition (et le prêt s'il y a lieu),
- RIB (signé) du compte sur lequel l'acquéreur souhaite que le solde de son compte à l'étude soit viré (après accomplissement des formalités), (compte au nom de la société),

## B - BIEN VENDU

### PIÈCES GÉNÉRALES

- titre de propriété,
- le cas échéant : tableau d'amortissement des prêts hypothécaires,
- dernier avis de taxes foncières,
- au cas de chaudière d'une puissance comprise entre 4 et 400 kw : dernière attestation d'entretien annuel,
- documents relatifs à des travaux modificatifs (autorisation de la copropriété, permis de construire, déclaration de travaux).

### DIAGNOSTICS (PARTIES PRIVATIVES)

- Surface loi « Carrez » (durée de validité illimitée s'il n'y a pas de travaux),
- diagnostic termites (de moins de 6 mois),
- Diagnostic amiante (sauf si le permis de construire a été délivré à compter du 1° juillet 1997) - (durée de validité illimitée s'il n'y a pas de travaux ou de changement d'usage),
- Diagnostic électrique (si local d'habitation et installation de moins de quinze ans), durée de validité : trois ans,

- Diagnostic gaz (si local d'habitation et installation de moins de quinze ans), durée de validité : trois ans,
- Diagnostic plomb – de moins d'un an s'il est positif - (si le lot est à usage d'habitation et que la construction est antérieure au 1<sup>o</sup> janvier 1949),
- DPE (si chauffage ou climatisation),
- Etat des risques et pollution, durée de validité = six mois.

## PIÈCES RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ

- Lorsque la commune l'impose : contrôle du raccordement au dispositif d'assainissement collectif établi par le service d'assainissement compétent.

### A - Dans tous les cas :

- Règlement de copropriété,
- Tous les modificatifs au règlement de copropriété (publiés au bureau des hypothèques),
- les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- dernier appel de charges,
- Diagnostic amiante parties communes (sauf si le permis de construire a été délivré à compter du 1<sup>o</sup> juillet 1997),
- Diagnostic plomb parties communes (si construction antérieure au 1<sup>o</sup> janvier 1949 et s'il a été effectué),
- le carnet d'entretien de l'immeuble.
- si l'immeuble n'est pas raccordé au dispositif d'assainissement collectif : diagnostic de moins de trois ans, délivré par le service d'assainissement compétent.
- si possible : attestation du syndic précisant notamment si l'acquéreur, son conjoint ou son partenaire son déjà copropriétaires dans l'immeuble, et dans l'affirmative s'ils ont fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse pendant plus de 45 jours,
- RIB (signé) du compte sur lequel l'acquéreur souhaite que le solde de son compte à l'étude soit viré (après accomplissement des formalités),

### B - Dès lors que la copropriété comporte un lot d'habitation, (même si le lot vendu n'est pas lui-même à usage d'habitation) il faut fournir en plus :

- les relevés de charges de copropriété des 8 derniers trimestres (soit deux années entières),
- un état daté du syndic mentionnant :
  - > les charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux derniers exercices comptables précédant la vente,
  - > les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur (sauf lorsque le syndicat comporte moins de 10 lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15.000 Euros),

> 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 10 lots et a un budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs inférieur à 15.000 Euros),

> 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,

## C - DIVERS

### PIÈCES GÉNÉRALES (LE CAS ÉCHÉANT)

- copie bail,
- copie du congé donné par ou au locataire,
- documents et facture pour le calcul de la plus-value,
- documents relatifs à une procédure collective (liquidation ou redressement judiciaire) concernant une des parties (vendeur ou acquéreur),
- documents relatifs à une mesure de surendettement des particuliers concernant une des parties (vendeur ou acquéreur),
- documents relatifs à une mesure de protection (tutelle ou curatelle) concernant une des parties (vendeur ou acquéreur).

Cachet de l'office



## QUESTIONNAIRE VENTE D'UN APPARTEMENT

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'un appartement, qui doit le retourner au notaire.

Nous pouvons également vous adresser ce questionnaire par mail à votre demande.

Pourquoi ce questionnaire ? La loi et la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information, de transparence et de nombreuses garanties à son acquéreur. Le régime des plus-values immobilières nécessite de plus une analyse préalable pour déterminer l'impôt éventuellement prélevé sur le prix de vente. Dans cette perspective, la communication des informations ci-dessous permettra à votre notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à votre situation et celle de votre bien. Ce questionnaire lui permet également de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle

### VENDEUR 1

Nom ..... Prénom(s) .....  
Date et lieu de naissance .....  
Commune ..... Code postal .....  
Profession .....  
Nationalité .....

Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.

Célibataire  Veuf (ve)

Marié(e)

Date du mariage .....

Commune ..... Code postal .....

Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de

loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.

Pays de 1<sup>re</sup> résidence fixe après mariage .....

Divorcé(e)

Par jugement du tribunal de .....

En date du .....

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe

ou le récépissé d'enregistrement par le notaire

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Joindre la copie de la dénonciation

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société

Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre

du commerce et des sociétés

Vous êtes en état de redressement judiciaire,

liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement

des particuliers

### VENDEUR 2

Nom ..... Prénom(s) .....  
Date et lieu de naissance .....  
Commune ..... Code postal .....  
Profession .....  
Nationalité .....

Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.

Célibataire  Veuf (ve)

Marié(e)

Date du mariage .....

Commune ..... Code postal .....

Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de

loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.

Pays de 1<sup>re</sup> résidence fixe après mariage .....

Divorcé(e)

Par jugement du tribunal de .....

En date du .....

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe

ou le récépissé d'enregistrement par le notaire

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Joindre la copie de la dénonciation

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société

Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre

du commerce et des sociétés

Vous êtes en état de redressement judiciaire,

liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement

des particuliers

### COORDONNÉES AUXQUELLES L'ÉTUDE PEUT VOUS JOINDRE

Adresse postale .....

téléphone domicile .....

téléphone travail .....

téléphone portable .....

e-mail .....

fax .....

Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir

Vous êtes résident fiscal :

Français  Étranger

### COORDONNÉES AUXQUELLES L'ÉTUDE PEUT VOUS JOINDRE

Adresse postale .....

téléphone domicile .....

téléphone travail .....

téléphone portable .....

e-mail .....

fax .....

Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir

Vous êtes résident fiscal :

Français  Étranger

## COPROPRIÉTÉ

Merci de joindre copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées (ou de celles qui ont eu lieu depuis votre acquisition, si celle-ci est plus récente).

Votre copropriété fait-elle l'objet d'une division en volume ?  Oui  Non

Votre copropriété fait-elle l'objet d'un lotissement ?  Oui  Non

Si oui, existe-t-il une association syndicale ?  Oui  Non

Si oui, préciser le nom et les coordonnées du président : .....

.....

.....

La copropriété est-elle gérée par un syndic ?  Oui  Non

Si oui, préciser ses nom et adresse : .....

.....

.....

Nous adresser le dernier relevé de charges trimestriel.

Si non, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier les parties communes ?  Oui  Non

Si oui, joindre copie.

Êtes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ?  Oui  Non

Si oui, merci de les joindre. Si non, l'étude devra en demander des copies à vos frais auprès de la Conservation des hypothèques.

Merci de nous adresser la copie des plans des étages où se situent les biens vendus.

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété devant faire l'objet de conventions particulières entre vous et votre acquéreur ? (procès en cours, etc.)  Oui  Non

Si oui, merci d'indiquer lesquelles : .....

.....

.....

Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous ?  Oui  Non

Si oui, joindre une note à ce sujet.

Existe-t-il un dégât des eaux en cours de traitement par la compagnie d'assurances ?  Oui  Non

Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur : .....

.....

Existe-t-il un fonds travaux et/ou un emprunt copropriété ?  Oui  Non

## TRAVAUX

Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou auraient touché aux parties communes (par exemple, percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie du couloir...) ?  Oui  Non

Si oui, préciser lesquels : .....

.....

.....

Avez-vous modifié l'affectation de certains de vos locaux ? (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété...) ?  Oui  Non

Avez-vous divisé ou réuni certains lots ?  Oui  Non

Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'administration ?  Oui  Non

Si oui, joindre copie de ces autorisations (copie du dossier de la demande et de la réponse).

Le bien vendu comporte-il un w.-c. de type sanibroyeur ?  Oui  Non

## IMPÔTS LOCAUX (DÉCLARATION H)

À l'issue de ces travaux et/ou de ces aménagements, avez-vous déposé une déclaration auprès de votre Centre des Impôts (service du cadastre) ?  Oui  Non

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Nous transmettre le dossier de diagnostic technique (surface, amiante, termites, plomb, DPE, ERNT, gaz, électricité notamment...).

Le diagnostiqueur vous a-t-il indiqué des parties non visitées dans le bien vendu ?  Oui  Non

## PRÊTS - HYPOTHÈQUES

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre ?  Oui  Non

Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèque sur le bien à vendre ?  Oui  Non

Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ?  Oui  Non

Le bien a-t-il été donné en garantie hypothécaire au profit du Trésor public pour bénéficier d'un délai de paiement (droits de succession...) ?  Oui  Non

Si oui, joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les références du prêt pour que le notaire puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.

**PLUS - VALUES**

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ?  Oui  Non

Si oui, depuis quand ?

.....

.....

Si non, répondre aux questions suivantes :

Le vendez-vous pour remployer le prix dans l'achat de votre résidence principale ?  Oui  Non

Êtes-vous retraité ou invalide de condition ?  Oui  Non

Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale, avez-vous effectué des travaux de surélévation, de construction ou d'amélioration ?  Oui  Non  
(ne sont pas décomptés les travaux d'entretien et de réparation)

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, avez-vous payé vous-même les droits de mutation ?  Oui  Non

Si oui, joindre la copie de la déclaration fiscale de succession ou l'acte de donation.

Dans tous les cas, joindre la copie du compte notarial concernant l'acquisition.

**ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE DANS LE BIEN**

Avez-vous exercé une activité professionnelle dans le bien ?  Oui  Non

Si oui, existe-t-il des incidences comptables pour l'entreprise exercée ?

.....

.....

**CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN****OCCUPATION (BAUX)**

Le bien vendu sera-t-il libéré de toute occupation le jour de la vente ?  Oui  Non

Si l'appartement est vendu occupé, joindre, outre la copie du bail et de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.

.....

Le bien vendu a-t-il été loué précédemment ?  Oui  Non

Si oui, joindre la copie du bail ainsi que l'original de la lettre de congé donné par le locataire, ou du congé donné par vos soins.

.....

La vente que vous réalisez est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ?  Oui  Non

**ALARME**

L'appartement fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ?  Oui  Non

Si oui, joindre copie du contrat avec les montants à jour du coût des prestations. Il faudra prévoir de transmettre à l'acquéreur tous les éléments nécessaires au fonctionnement du système.

**AVANTAGE FISCAL**

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? (lois Besson, Malraux, Robien, Duflot, Pinel... subventions ANAH)  Oui  Non

Si oui, lequel : .....

.....

L'engagement de location est-il terminé ?  Oui  Non

**AUTRES CONTRATS**

L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératissage, etc.)  Oui  Non

Le cas échéant, joindre copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur.

.....

Certains équipements font-ils encore l'objet de garanties ?  Oui  Non

Le cas échéant, joindre copie des factures ou certificats de garantie.

**SINISTRE INDEMNISÉ**

Y a-t-il eu une indemnisation d'assurance d'un sinistre survenu à votre immeuble ayant été reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- avant que vous soyez propriétaire ?  Oui  Non
- depuis que vous êtes propriétaire ?  Oui  Non

**TVA**

Avez-vous bénéficié d'un mécanisme de récupération de la TVA lors de l'achat du bien ?  Oui  Non

Avez-vous bénéficié d'un régime particulier de TVA lors de l'achat du bien ?  Oui  Non

**DÉFICIT FONCIER**

Le bien a-t-il généré des déficits fonciers sur les exercices antérieurs qui auraient été imputés sur votre revenu global ?  Oui  Non

**BIEN DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ CIVILE**

Si le bien est détenu par une société civile, cette société est-elle :  
- soumise à l'impôt sur le revenu (IR)  Oui  Non  
- soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)  Oui  Non

Si oui, joindre les derniers bilans et le compte de résultat.

.....

Dans tous les cas : joindre les statuts à jour, l'indication des associés actuels, leur domicile fiscal et le pourcentage des parts détenues.

**MOTIVATION DE LA CESSION**

Pour quelles raisons vendez-vous ?  
 Mobilité professionnelle  
 Événement familial - mariage/pacs/divorce  
- naissance/décès (rayer la mention inappropriée)  
 Transfert d'épargne pour .....

Autre cause (préciser) .....

**OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS**

Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de votre acquéreur, ou qui peuvent aider au bon déroulement du dossier :

.....  
.....  
.....

Fait à .....

Le .....

(à dater et signer par chacun des vendeurs)

« Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. En vertu des articles 38 et suivants de la loi précitée, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du présent office notarial. »



# APPARTEMENT

## INFORMATIONS DESCRIPTIVES

La présente fiche relative au bien immobilier permet à votre notaire de réunir les informations indispensables pour :

- compléter votre dossier et rédiger l'acte,
- alimenter une base de données immobilières destinée à la production de statistiques d'intérêt général, dans le cadre de ses missions de service public (loi du 28 mars 2011).

Merci par avance de bien vouloir la remplir avec précision et la transmettre à votre notaire.



Référence dossier (à renseigner par l'office) : .....

### ADRESSE

numéro : ..... complément (bis,ter...) : ..... adresse : .....

complément d'adresse : ..... code postal : ..... ville / commune : .....

### DESCRIPTION

Consulter, si nécessaire, le dossier des Diagnostics Techniques.

#### TYPE D'APPARTEMENT

- appartement standard  loft
- studio  chambre de service
- studette  loge de gardien
- duplex  grenier aménagé
- triplex  atelier d'artiste

surface Carrez (m²) ..... étage : .....

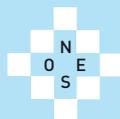
Nombre de : .....  
pièce(s) (hors p. d'eau) ..... WC (indépt ou non) .....

salle(s) de bain / d'eau ..... cave(s) : .....

chambre(s) de service ..... place(s) de station<sup>t</sup> : .....

- ascenseur dans immeuble  oui  non
- balcon  oui  non
- terrasse  oui  non
- loggia  oui  non
- cellier  oui  non
- grenier  oui  non
- jardin privatif  oui  non
- piscine dans résidence  oui  non

#### Orientation de la pièce principale



#### USAGE

- habitation
- mixte habitation-professionnel
- professionnel

#### OCCUPATION

L'appartement vendu sera t-il libre le jour de la vente ?  
 oui  non

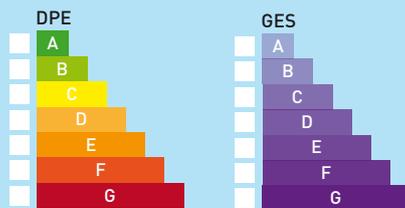
#### ÉNERGIE

- Chauffage collectif ?  oui  non
- Énergie principale (collectif ou individuel)
- fioul  électricité
  - gaz  charbon
  - bois  réseau de chaleur
  - autre : .....

#### Énergie renouvelable

- panneaux solaires photovoltaïques
- chauffe-eau solaire
- bois ou biomasse
- pompe à chaleur
- énergie hydraulique
- énergie éolienne
- autre : .....

#### Performance énergétique



### CONSTRUCTION

#### État de l'appartement

- bon / sans travaux  vétuste / à rénover
- moyen / à rafraîchir

#### Matériaux principaux

Gros œuvre (cocher une seule case)

- béton  pierre  bois
- pierre de taille  brique  terre
- matériaux métalliques  autres

Vitrage (cocher une seule case)

- simple  survitrage  double vitrage
- triple vitrage  autre

#### Immeuble

La vente est-elle conclue en état futur d'achèvement (VEFA) ?  oui  non

Année de construction .....  
ou époque de construction

- avant 1850  1850 / 1913  1914 / 1947
- 1948 / 1969  1970 / 1980  1981 / 1991
- 1992 / 2000  2001 / 2010\*  2011 / 2020

\* L'appartement a-t-il moins de 5 ans ?  oui  non

Bénéficie-t-il d'un label de construction (BBC, HQE...) ?  oui  non

### MUTATION ET PLUS-VALUE

Est-ce la première vente du bien depuis son achèvement ?  oui  non

L'appartement vendu constituait-il :

- la résidence principale du vendeur ?  oui  non
- une résidence secondaire ?  oui  non
- un bien donné en location ?  oui  non

La vente est-elle conclue en viager ?  oui  non

### OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de l'appartement : .....

