



Me Jean-François GIRARD

Notaire

64 rue du Maréchal Foch

BEAUPREAU

49600 BEAUPREAU EN MAUGES

Tel : 02 41 56 73 02

e-mail : jf.girard@notaires.fr

PIECES DOSSIER DE VENTE APPARTEMENT

(A fournir par le Vendeur)

Identité du vendeur

➤ **Vendeur personne physique**

- Etat civil complet du/des vendeur(s) (noms, ensemble des prénoms, date et lieu de naissance, adresse, contrat de mariage éventuel).

Attention, si le bien est propre à l'un des époux mais qu'il est affecté au logement de la famille, le conjoint du vendeur devra intervenir à l'acte pour consentir à cette vente.

➤ **Vendeur personne morale**

- Statuts de la société, k bis, éventuellement l'assemblée générale des associés pour vendre

Le Bien vendu

➤ **Pièces relatives au bien vendu**

- Titre de propriété ;
- Diagnostics ;

- Diagnostic CARREZ ;
- ERP ;
- DPE ;
- La copie du dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière ;
- La liste du mobilier détaillée article par article avec leur valeur le cas échéant.

➤ **Pièces relatives à la copropriété**

○ Au stade de l'avant contrat :

- Les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires ;
- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- Le règlement de copropriété ;
- L'ensemble des modificatifs publiés au règlement de copropriété ;
- La fiche synthétique de la copropriété ;
- Le pré-état daté : ce document doit renseigner l'acquéreur sur :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel que vous avez payées au cours des deux exercices comptables précédant la vente ;
 - Le montant de la part du fonds travaux rattachée au lot principal vendu et du montant de la dernière cotisation au fonds que vous avez versée, à moins que le syndicat des copropriétaires ne dispose pas de fonds de travaux ;
 - Les sommes qui seront dues par votre acheteur au syndicat des copropriétaires ;
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis de ses fournisseurs.

Si votre appartement est dans une toute petite copropriété (de moins de dix lots avec un budget moyen inférieur à 15.000 € sur les trois derniers exercices), vous n'avez pas à fournir ces deux dernières informations

Le vendeur est également supposé fournir une notice d'information à l'acheteur. Elle est destinée à informer les copropriétaires de leurs droits et obligations, et du fonctionnement des instances du

syndicat de copropriété. Prévues par la loi Alur, cette notice n'est pas encore d'actualité car on attend un arrêté du ministre chargé du Logement qui doit en fixer le contenu.

- Le diagnostic technique global

- Au stade de la vente :

Le Notaire demandera au syndic un état daté qui mentionnera, à la date de la vente, la situation financière du vendeur par rapport à la copropriété.

Les sommes dues par le vendeur seront réglées par le Notaire par prélèvement du prix de vente lui revenant

➤ **Si le bien a été mis en location avant la vente**

✓ **Soit un congé pour vente a été délivré au locataire**

- Copie du congé pour vendre
- Copie de la lettre de renonciation du locataire

Attention, le congé doit être régulier en sa forme et doit être délivré au même prix de vente. A défaut, si le prix est plus faible ou si les conditions de vente ont changé, il doit être renotifié au locataire un nouveau congé pour vendre

✓ **Soit le locataire a lui-même délivré un congé au bailleur**

- Copie du courrier du locataire.

Attention, si le bien faisait l'objet d'une location régie par un dispositif de défiscalisation, la vente du bien avant le terme du délai imparti peut donner lieu à la perte des avantages fiscaux. Indiquez-le à votre notaire.