

ANNEXE A LA CHARTE QUALITE AGENTS IMMOBILIER / NOTAIRES / SYNDIC
PIECES A FOURNIR POUR LA MISE EN PLACE D'UN COMPROMIS DE VENTE

I – Lot de copropriété à usage d'habitation

- Titre de propriété (ou date d'achat si le titre est à l'étude)
 - Etat descriptif de division- Règlement de copropriété et ses modificatifs
 - Plans des lots annexés au règlement de copropriété dans la mesure du possible

 - Coordonnées du syndic + code accès à la plateforme extranet
 - Les procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années
 - Dernier appel de charge de la copropriété et dernier état de répartition

 - En cas d'absence de syndic, assurance souscrite pour les parties communes

 - Feuille de la dernière taxe foncière

 - Si réalisation de travaux
 - * permis de construire ou une déclaration préalable + DACCT si immeuble moins de 10 ans ou si travaux sur les parties privatives datant de moins de 10 ans
 - * PV de l'assemblée générale des copropriétaires autorisant lesdits travaux
 - * factures et attestations d'assurance des entreprises qui sont intervenues dans la réalisation de ces travaux datant de moins de 10 ans ou assurance dommages-ouvrage.

 - Indiquer si le bien constitue la résidence principale du vendeur, à défaut, si le bien est vendu loué, la copie du bail et de la dernière quittance de loyer,

 - s'il est vendu libre suite au départ du locataire, la copie du bail et la copie du congé pour vendre ou la dédite du locataire.

 - Le bien vendu est-il équipé d'un sanibroyeur ?

 - le diagnostic AMIANTE (si permis de construire antérieur au 01/07/1997) parties communes et parties privatives
 - le diagnostic CREP (si permis de construire antérieur au 01/01/1949) parties communes et parties privatives
 - le mesurage Loi CARREZ
 - le diagnostic GAZ (si installation intérieure de gaz de plus de 15 ans)
 - le diagnostic ELECTRICITE (si installation intérieure électrique de plus de quinze ans)
 - le diagnostic de performance énergétique
 - l'Etat des risques naturels miniers et technologiques (datant de moins de six mois)
 - le diagnostic TERMITES (si immeuble dans une zone concernée par arrêté préfectoral)
 - le diagnostic MERULES (si immeuble dans une zone concernée par arrêté préfectoral)
- Ces éléments doivent porter à la connaissance de l'acquéreur avant le compromis de vente.
- le cas échéant, la liste du mobilier restant et la valeur de celui-ci compte tenu de sa vétusté

 - les noms et coordonnées de l'acquéreur et de son notaire
 - copie des cartes d'identité des parties à l'acte.

 - le prix de vente convenu,

-Préconiser au vendeur de se renseigner sur un éventuel impôt sur la plus value.

-le montant des honoraires, charge vendeur ou acquéreur, numéro du mandat de vente ou mandat de recherche

II – Lot de copropriété non à usage d’habitation

- Titre de propriété (ou date d’achat si le titre est à l’étude)

- Etat descriptif de division- Règlement de copropriété et ses modificatifs

- Plans des lots annexés au règlement de copropriété dans la mesure du possible

- Coordonnées du syndic + code accès à la plateforme extranet

- Les procès-verbaux d’assemblée générale des trois dernières années

- Dernier appel de charge de la copropriété et dernier état de répartition

-En cas d’absence de syndic, assurance souscrite pour les parties communes

- Feuille de la dernière taxe foncière

- Si réalisation de travaux

* permis de construire ou une déclaration préalable + DACCT si immeuble moins de 10 ans ou si travaux sur les parties privatives datant de moins de 10 ans

* PV de l’assemblée générale des copropriétaires autorisant lesdits travaux

* factures et attestations d’assurance des entreprises qui sont intervenues dans la réalisation de ces travaux datant de moins de 10 ans ou assurance dommages-ouvrage.

- Indiquer la situation locative et fournir le cas échéant la copie du bail et de la dernière quittance de loyer,

S’il est vendu libre suite au départ du locataire, la copie du bail et la copie du congé.

-Le bien vendu est-il équipé d’un sanibroyeur ?

- le diagnostic AMIANTE (si permis de construire antérieur au 01/07/1997) parties communes et parties privatives

- le mesurage Loi CARREZ

- le diagnostic de performance énergétique

- l’Etat des risques naturels miniers et technologiques (datant de moins de six mois)

Ces éléments doivent porter à la connaissance de l’acquéreur avant le compromis de vente.

- le cas échéant, la liste du mobilier restant et la valeur de celui-ci compte tenu de sa vétusté

- les noms et coordonnées de l’acquéreur et de son notaire

- copie des cartes d’identité des parties à l’acte.

- le prix de vente convenu,

-Préconiser au vendeur de se renseigner sur un éventuel impôt sur la plus value.

-le montant des honoraires, charge vendeur ou acquéreur, numéro du mandat de vente ou mandat de recherche

III – Maison individuelle

- Titre de propriété (ou date d'achat si le titre est à l'étude)
 - déclaration préalable, permis de construire, déclaration d'achèvement des travaux et certificat de conformité de la maison,
 - plan de division le cas échéant
 - état des servitudes existantes et/ou à créer

 - Si construction récente et/ou réalisation de travaux (exemple : réfection façade, toiture, fenêtres, velux, agrandissement, piscine ...) :
 - * permis de construire ou une déclaration préalable
 - * le cas échéant : PV de l'assemblée générale de l'ASL autorisant lesdits travaux
 - * factures et attestations d'assurance des entreprises qui sont intervenues dans la réalisation de ces travaux et/ou assurance dommages-ouvrage

 - Indiquer si le bien constitue la résidence principale du vendeur, à défaut, si le bien est vendu loué, la copie du bail et de la dernière quittance de loyer,

 - s'il est vendu libre suite au départ du locataire, la copie du bail et la copie du congé pour vendre ou la dédite du locataire.

 - le diagnostic AMIANTE (si permis de construire antérieur au 01/07/1997)
 - le diagnostic CREP (si permis de construire antérieur au 01/01/1949)
 - le diagnostic GAZ (si installation intérieure de gaz de plus de 15 ans)
 - le diagnostic ELECTRICITE (si installation intérieure électrique de plus de quinze ans)
 - le diagnostic de performance énergétique
 - l'Etat des risques naturels miniers et technologiques (datant de moins de six mois)
 - le diagnostic TERMITES (si immeuble dans une zone concernée par arrêté préfectoral)
- Ces éléments doivent porter à la connaissance de l'acquéreur avant le compromis de vente.
- Si la maison n'est pas reliée au tout-à-l'égout, le diagnostic assainissement réalisé par le SPANC + devis des travaux à réaliser pour la mise en conformité.

 - le dispositif de sécurité de la piscine s'il en existe une.

Informations de l'acquéreur sur l'existence ou pas des éléments suivants :

- une cuve de fuel ou de gaz (enterrée, encore en service ou pas – attestation de neutralisation ?)
- panneaux photovoltaïques ou d'un autre système de production d'énergie renouvelable
- un puits
- une ancienne fosse septique qui a pu ou pas être neutralisée ou reliée directement sur l'assainissement communal

Le cas échéant, fournir les contrats de maintenance, mise à disposition, revente d'électricité....

- Si la maison est située dans un lotissement, il y aura lieu de transmettre les pièces suivantes:

- * statuts de l'association syndicale,
- * cahier des charges du lotissement,
- * PV des 3 dernières assemblées générales des co-lotis
- * Nom et coordonnées du président de l'association syndicale,

- Si la maison est dans une copropriété, il y aura lieu de transmettre les pièces suivantes:

- * règlement de copropriété et ses modificatifs éventuels
- * le mesurage CARREZ
- * Dernier appel de charge de la copropriété
- * PV des 3 dernières assemblées générales.

- le cas échéant, la liste du mobilier restant et la valeur de celui-ci compte tenu de sa vétusté

- les noms et coordonnées de l'acquéreur et de son notaire
- copie des cartes d'identité des parties à l'acte.

- le prix de vente convenu,

-Préconiser au vendeur de se renseigner sur un éventuel impôt sur la plus value.

-le montant des honoraires, charge vendeur ou acquéreur, numéro du mandat de vente ou mandat de recherche

IV – Terrain à bâtir

- Titre de propriété (ou date d'achat si le titre est à l'étude)

- permis d'aménager (demande, arrêté et toutes les pièces du dossier du PA) ou déclaration préalable de détachement (dossier de demande, dépôt et certificat de non opposition, constat d'affichage,

- plan de division le cas échéant

- état des servitudes existantes et/ou à créer

- accès et viabilités du terrain (raccordement possible à l'assainissement communal)

-Situation locative (exploitation par un fermier par exemple)

Le cas échéant, copie du bail et de la dernière quittance de loyer,

s'il est vendu libre suite au départ du locataire, la copie du bail et la copie du congé

- l'Etat des risques naturels miniers et technologiques (datant de moins de six mois)

- le diagnostic TERMITES (si immeuble dans une zone concernée par arrêté préfectoral)

Ces éléments doivent porter à la connaissance de l'acquéreur avant le compromis de vente.

Informations de l'acquéreur sur l'existence ou pas des éléments suivants :

-une cuve de fuel ou de gaz enterrée

- un puits

- galeries souterraines

- ancienne fosse septique

- les noms et coordonnées de l'acquéreur et de son notaire

- le prix de vente convenu et régime fiscal applicable (TVA ou pas- a priori jamais pour les particuliers)

-Préconiser au vendeur de se renseigner sur un éventuel impôt sur la plus value.

- vérification de l'existence d'une taxe sur les terrains à bâtir devenus constructibles incombant au vendeur.