



Les Planches Notaires
Sylvia Courland Benamran

QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE LE VENDEUR D'UN BIEN HORS COPROPRIÉTÉ DOIT FOURNIR AU NOTAIRE ?

1. Préambule

La vente d'un bien immobilier est une étape importante, qui peut parfois susciter des interrogations ou un certain stress, notamment face au nombre de documents à fournir.

Votre notaire est là pour vous accompagner tout au long de cette démarche : il sécurise juridiquement l'opération, vous explique chaque étape et veille à la protection de vos intérêts comme de ceux de l'acquéreur.

La liste de pièces ci-après a pour seul objectif de nous permettre de préparer au mieux l'acte de vente et d'anticiper les questions éventuelles de l'acquéreur ou de la banque. Vous n'avez pas à réunir seul l'ensemble des documents : nous ferons le point ensemble et nous vous indiquerons, le cas échéant, comment obtenir ou reconstituer ceux qui viendraient à manquer.

2. Pourquoi fournir toutes ces pièces ?

Le vendeur doit fournir une information **complète** sur le bien afin que l'acquéreur s'engage en toute connaissance de cause. Dans ce but, la loi prévoit certaines de ces informations. La jurisprudence impose également au vendeur une obligation de transparence et d'information à l'égard de son acquéreur.

Pour préparer et rédiger l'avant-contrat ou l'acte de vente, le notaire a besoin des pièces relatives à la situation personnelle du vendeur et de certains documents.

A) Les documents relatifs à la situation personnelle du vendeur

Le notaire a besoin de pièces établissant l'identité de chaque vendeur et intervenants à l'acte (conjoint, donateur, codonataire...) et leur capacité.

• *Si le vendeur est un particulier*

- la copie de la carte d'identité et/ou du passeport et/ ou de la copie de la carte de séjour et/ou de la copie de la carte de résident,
- la copie complète du livret de famille,
- la copie du contrat de mariage ou de la convention de PACS, le cas échéant,
- la copie du jugement de divorce, le cas échéant,
- l'extrait K si le vendeur est immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés,
- l'extrait D1 si le vendeur est immatriculé au Répertoire des Métiers,
- l'original du RIB du (ou des) vendeur(s),
- le questionnaire « vendeur/vente de biens hors copropriété » à renseigner afin que votre notaire puisse préparer, rédiger l'acte et vous conseiller utilement. [Cliquez ici pour le télécharger.](#)

• *Si le vendeur est une société*

- l'extrait K-bis,
- la copie des statuts enregistrés et mis à jour, certifiée conforme à l'original par le gérant,
- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant nommé le gérant (s'il n'a pas été désigné dans les statuts),



Les Planches Notaires Sylvia Courland Benamran

- la copie du procès-verbal de l'assemblée générale ayant donné pouvoir au gérant de vendre le bien concerné et à cet effet de signer l'avant-contrat et l'acte authentique de vente,
- l'original du RIB de la société,
- le questionnaire « vendeur/vente de biens hors copropriété » à renseigner afin que votre notaire puisse préparer, rédiger l'acte et vous conseiller utilement. [Cliquez ici pour le télécharger.](#)

B) Les documents relatifs au(x) bien(s) vendu(s)

a. L'origine de propriété

Le notaire doit également vérifier la chaîne de propriété sur une période de 30 ans en arrière et les caractéristiques du bien vendu.

- le(s) titre(s) de propriété du bien vendu (actes d'acquisition, de donation, attestation de propriété après décès...),
- le(s) titre(s) de propriété antérieur(s) sur une durée d'au moins 30 ans,
- la copie du dernier avis d'imposition au titre de la taxe foncière,
- les plans,
- la liste du mobilier détaillée article par article avec leur valeur, le cas échéant.

b. Le dossier de diagnostic technique qui regroupe les diagnostics suivants (article L271-4 du CCH):

- 1° Le constat de risque d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-6 du code de la santé publique ;
- 2° L'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu à l'article L. 1334-13 du même code ;
- 3° L'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment prévu à l'article L. 126-24 du présent code ;
- 4° L'état de l'installation intérieure de gaz prévu à l'article L. 134-9 du présent code ;
- 5° Dans les zones mentionnées au I de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, l'état des risques naturels et technologiques prévu au deuxième alinéa du I du même article ;
- 6° Le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du présent code ;
- 7° L'état de l'installation intérieure d'électricité prévu à l'article L. 134-7 ;
- 8° Le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif mentionné à l'article L. 1331-11-1 du code de la santé publique ;
- 9° Dans les zones prévues à l'article L. 131-3, l'information sur la présence d'un risque de mэрule ;
- 10° Lorsque le bien est situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit des aэrodromes prévu à l'article L. 112-6 du code de l'urbanisme, un document comportant l'indication claire et précise de cette zone ainsi que les autres informations prévues au I de l'article L. 112-11 du même code (depuis le 1er juin 2020 et en application de la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019).



Les Planches Notaires
Sylvia Courland Benamran

c. Les documents complémentaires nécessaires dans certains cas

- Si le bien **est** vendu loué :
 - la copie du bail en cours, ses annexes et avenants éventuels,
 - la copie de la dernière quittance de loyer,
 - la copie de l'état des lieux.

- Si le bien vendu **était** loué :
 - la copie du dernier bail ,
 - la copie des justificatifs du départ du locataire,
 - ou la copie du congé pour vendre adressé par vos soins (lettre recommandée avec accusé de réception et accusé de réception) ou fait délivrer par huissier (même si le locataire est déjà parti) ou jugement d'expulsion.

- Si le bien a été construit, agrandi ou rénové depuis moins de 10 ans :
 - la copie des autorisations obtenues (demande et arrêté de permis de construire ou de déclaration de travaux et/ou d'autorisation de la part de la copropriété, déclaration d'achèvement des travaux, certificat de conformité, déclaration volontaire de conformité, le procès-verbal de réception si l'immeuble a moins de 5 ans),
 - les plans de construction,
 - les copies des polices d'assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale souscrites pour ces travaux avec le justificatif du paiement des primes (quittance) ; à défaut, la liste de toutes les entreprises ayant participé aux travaux, les factures des entreprises ainsi que les attestations d'assurance professionnelle des entreprises couvrant la période des travaux,
 - la copie des factures des travaux de construction ou d'amélioration pour le calcul des plus-values,
 - la copie de la quittance de l'ensemble des taxes générées par le permis de construire.

- Si le bien vendu est situé dans un lotissement :
 - le cahier des charges du lotissement et/ou règlement du lotissement,
 - les statuts de l'association syndicale,
 - les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales de l'association du lotissement,
 - le dernier appel de charges de l'association syndicale,
 - et éventuellement, la convocation à la prochaine assemblée des co-lotis si elle vous est déjà parvenue.

- Si le bien vendu est un terrain destiné à la construction d'un immeuble à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel) et fait partie d'un lotissement, est issu d'une division effectuée à l'intérieur d'une Z.A.C. par la personne publique ou privée chargée de l'aménagement ou est issu d'un remembrement réalisé par une association foncière urbaine :
 - le certificat de bornage préalable.

- Si le bien vendu est équipé d'une piscine enterrée et non-close :
 - la copie de la note technique que le constructeur ou l'installateur a remis au vendeur et qui détaille le dispositif de sécurité.



Les Planches Notaires
Sylvia Courland Benamran

- Si le bien vendu est équipé d'un dispositif de récupération des eaux de pluie pour un usage domestique :
- la copie du justificatif de la conformité aux normes en vigueur et la copie du carnet d'entretien.
- Si une installation classée soumise à autorisation a été exploitée sur le terrain :
- un état à jour de la pollution des sols.
- Et toute autre information utile susceptible d'intéresser l'acquéreur (travaux réalisés il y a plus de 10 ans, sinistres subis...)