



**Les Planches Notaires**  
**Sylvia Courland Benamran**

## **QUELS SONT LES DOCUMENTS QUE LE VENDEUR D'UN LOT DE 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.

Qu'il s'agisse d'un appartement, d'un local commercial, d'une cave, d'un parking, l'ensemble des documents doit être transmis à votre notaire. En cas de doute, n'hésitez pas à nous contacter.

### 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.](#)



**Les Planches Notaires**  
**Sylvia Courland Benamran**

• *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),
- 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**

11° Le mesurage en loi Carrez.

*c. Le dernier avis de taxe foncière*

*d. 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.
  
- Et toute autre information utile susceptible d'intéresser l'acquéreur (travaux réalisés il y a plus de 10 ans, sinistres subis...)

**C) Les éléments relatifs à la copropriété**

- Le règlement de copropriété
- Votre dernier appel de charges



## **Les Planches Notaires** **Sylvia Courland Benamran**

- Le cas échéant, l'accès extranet mis à votre disposition, par votre syndic de copropriété, permettant au notaire de récupérer les copies des documents nécessaires
- copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées
  
- Votre copropriété fait-elle l'objet d'une division en volume ?
  - Si oui, existe-t-il une association syndicale ?
    - Si oui, préciser le nom et les coordonnées du Président
  
- La copropriété est-elle gérée par un syndic ?
  - Si oui, préciser ici ses nom et adresse :
  - Si non : existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble et en particulier les parties communes ?
    - Si oui, nous en adresser copie
  
- 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...)
  
- Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous ?
  
- Existe-t-il un dégât des eaux en cours de traitement par la compagnie d'assurance ? Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur ?

### **D) Les 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 de couloir...)
  - Avez-vous modifié l'affectation de certains de vos locaux ? (Transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété)
  - Avez-vous divisé ou réuni certains lots ?
- Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'Administration ? Si oui, adresser au notaire une copie de ces autorisations (copie du dossier de demande et de la réponse)

### **E) Emprunts et inscriptions hypothécaires**

- Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre ?
- Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèques sur le bien à vendre ?
- Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ?
- 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...) ?



**Les Planches Notaires**  
**Sylvia Courland Benamran**

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

**F) Plus-Values**

- Le bien constitue-t-il votre résidence principale ?
  - Si oui, depuis quand ?
  - Si non, répondre aux questions suivantes :
    - Avez-vous effectué des travaux de surélévation ou de construction ?  
Si oui, joindre copie des factures des travaux correspondants
    - Si vous avez reçu ce bien à titre gratuit (donation – succession), avez-vous payé vous-même les droits de mutation ?
      - Si oui, nous adresser copie de la déclaration fiscale de succession
    - Si vous avez acquis ce bien à titre onéreux, avez-vous payé plus de 7,5 % du prix d'acquisition en frais ?
      - Si oui, nous adresser copie du compte notarial concernant l'acquisition.