

**LISTE DES PIÈCES À FOURNIR POUR  
UN COMPROMIS / PROMESSE DE  
VENTE (COPROPRIÉTÉ)**

**VENDEUR(S) :**

1) Etat-civil : copie de la/des carte(s) d'identité et première page du livret de famille,  
Merci de nous compléter le questionnaire ci-joint.

2) Titre de propriété et anciens titres,

3) Règlement de copropriété et tous ses modificatifs,

4) Copie des trois dernières assemblées générales des copropriétaires, (consultables éventuellement sur le site internet du syndic),

5) Copie du dernier appel de charges du syndic,

6) **A demander à votre syndic :** pré-état daté (modèle ci-joint),

7) Le carnet d'entretien de l'immeuble, s'il existe,

8) Plan des lots de copropriété, en votre possession,

9) Copie de votre dernière taxe foncière,

10) **Diagnostics concernant :**

- **la superficie (dite "Loi Carrez")** : uniquement pour les lots de copropriété,
- **la superficie "habitable"** : uniquement pour les lots de copropriété,
- **l'amiante** : si le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997,
- **le plomb** (dans les peintures) : pour les immeubles construits avant 1949,
- **les termites** : si le local est dans une zone infestée, **(de moins de 6 mois)**,

- **l'énergie** (dit "DPE") : diagnostic de performance énergétique : pour les locaux équipés d'un système de chauffage,
- **le gaz** : quand votre local est équipé d'une installation gaz depuis plus de 15 ans,
- **les risques naturels et technologiques** : si le local est situé dans une zone à risque naturel (inondation, sismicité...),
- **l'électricité** : quand l'installation électrique a plus de 15 ans,
- **l'assainissement** : diagnostic de vérification précisant que votre bien est raccordé au tout-à-l'égout et que ce raccordement est conforme : pour les pavillons uniquement,

11) Prix de vente : .....€

12) Liste du mobilier laissé dans le local et fixé au mur, avec évaluation pour chaque poste.

13) Dépôt de garantie (ou indemnité d'immobilisation) : versé par l'acheteur à l'office notarial :  
En principe : 5 % du prix de vente : .....€

Cette somme devra nous être adressée par virement, **quelques jours avant la signature de la promesse de vente.**

Le RIB de l'étude figure en dernière page.

14) Copie du bail (le cas échéant),

15) Décompte du/des prêt(s) en cours, s'il existe une hypothèque sur votre bien,

16) Rib du ou des vendeur(s) **signé**,

17) Etre d'accord avec l'acheteur sur la date de signature de la vente (3 mois en général),

18) Virement d'un montant de 5 0 0 euros, à titre de provision sur frais pour la **promesse de vente** / ou compromis , par l'acquéreur

**ACQUEREUR(S) :**

19) Etat-civil : copie de la/des carte(s) d'identité et première page du livret de famille,

Merci de nous compléter le questionnaire ci-joint.

20) Financement :

- Montant maximum de l'emprunt : .....€
- Taux maximum (hors assurance) : .....
- Durée maximum : .....

21) Virement à faire du dépôt de garantie (qui doit nous être adressé quelques jours avant la signature de la promesse de vente) :

Le RIB de l'étude figure en dernière page.

**22)** Virement d'un montant de **500 euros**, à titre de provision sur frais pour le compromis de vente.

**23)** Acceptez-vous de recevoir par mail, si cela est possible, la copie du règlement de copropriété et ses modificatifs, les assemblées générales ... ?

OUI  NON

Si oui : à quelle adresse-mail :.....

Pour nous permettre de constituer un dossier complet, nous vous prions de bien vouloir nous transmettre les pièces et renseignements mentionnés dans le questionnaire ci-joint que vous aurez soin de remplir avec précision, en indiquant bien **le numéro de téléphone** où vous joindre dans la journée, ainsi que votre **adresse e-mail**.

**VENDEUR : QUESTIONNAIRE D'ETAT CIVIL, A NOUS RETOURNER COMPLETE**

**MONSIEUR / MADAME**

Rayer les mentions inutiles

**NOM** .....

Prénoms (dans l'ordre de l'état-civil) .....

Lieu et date de naissance .....

Domicile actuel .....

Profession .....

Nationalité .....

Adresse du Centre des Impôts auquel vous déposez votre déclaration de revenus .

**Téléphone :**

Domicile ..... Travail .....

Portable .....

**E-mail** .....

A compléter éventuellement :

- Divorcé de M .....

suyvant jugement du T.G.I. de ....., le .....

- Séparé de corps de M .....

suyvant jugement du T.G.I. de ....., le .....

- Veuf de M .....

décédée à ....., le .....

- pour les personnes de nationalité étrangère, nous adresser une photocopie de votre carte de résident ou de séjour.

\*\*\*\*\*

**MADAME / MADEMOISELLE / MONSIEUR**

Rayer les mentions inutiles

**NOM** (de jeune fille) .....

Prénoms (dans l'ordre de l'état-civil) .....

Lieu et date de naissance .....

Domicile actuel .....

Profession .....

Nationalité .....

Adresse du Centre des Impôts auquel vous déposez votre déclaration de revenus .  
.....  
.....

**Téléphone :**

Domicile ..... Travail .....

Portable .....

**E-mail**.....

A compléter éventuellement :

- Divorcé de M .....

suivant jugement du T.G.I. de ....., le .....

- Séparé de corps de M .....

suivant jugement du T.G.I. de .....le .....

- Veuve de M .....

décédé à ....., le .....

- pour les personnes de nationalité étrangère, nous adresser une photocopie de votre carte de résident ou de séjour.

\*\*\*\*\*

**Régime matrimonial**

Lieu et date du mariage .....

Avez-vous établi un contrat de mariage :

OUI

NON

Dans l'affirmative, merci de nous adresser une copie du contrat de mariage ou, si le régime a été modifié, une copie du changement de régime matrimonial.

Notaire du contrat ..... Date du contrat .....

Régime adopté .....

\*\*\*\*\*

**PACS**

Date et lieu d'enregistrement : .....

.....

**Merci de nous adresser :**

- **une copie du contrat de PACS, le cas échéant,**
- **le justificatif de son enregistrement.**

**MERCI DE NOUS PRECISER LES ELEMENTS SUIVANTS**

**Prière d'entourer votre réponse :**

**1) Quand vous avez acheté, ou postérieurement à l'acquisition, avez-vous obtenu un prêt, garanti par une hypothèque ?**

OUI

NON

- Le prêt est-il remboursé ?

OUI

NON

**Merci de nous transmettre une copie d'un courrier ou d'un document adressé par votre banque (de manière à connaître les références exactes de votre prêt).  
Coordonnées de la banque :**

.....  
.....

**2) Travaux importants :**

Avez-vous réalisé d'importants travaux ? :

- fermeture de balcon ou de loggia

OUI

NON

- aménagement de combles

OUI

NON

- création d'ouvertures (portes, velux, fenêtre...)

OUI

NON

- création de véranda

OUI

NON

- ouverture d'un mur porteur

OUI

NON

- transformation de locaux

OUI

NON

- redistribution du local

OUI

NON

- autres.....

OUI

NON

Si oui : merci de nous préciser :

- Depuis moins de 10 ans ?

OUI

NON

- Depuis plus de 10 ans ?

OUI

NON

Pour ces travaux, avez-vous obtenu :

- l'accord de la copropriété ?

OUI

NON

- un permis de construire ou une déclaration de travaux ?

OUI

NON

- le certificat de conformité ?

OUI

NON

- une facture ?

OUI

NON

- l'assurance de l'entreprise ayant réalisé les travaux ?

OUI

NON

Si oui :

- Merci de nous envoyer le **permis de construire ou la déclaration de travaux**, le certificat de conformité,

l'accord de la copropriété, la facture et l'assurance de l'entreprise...

3) Avez-vous loué le bien vendu ?  OUI  NON

Si oui :

- Merci de nous envoyer une copie du bail.

- Une agence est-elle chargée de gérer la location ?  OUI  NON  
Nom et adresse de l'agence :

.....

.....

.....

- Avez-vous souscrit à un régime fiscal particulier ?  OUI  NON  
(Périssol, de Robien, Scellier, Duflot, Pinel ...)

- Avez-vous inscrit le bien au bilan d'une société ?  OUI  NON

- Avez-vous donné congé au locataire ?  OUI  NON

- Avez-vous reçu un congé du locataire ?  OUI  NON

Si oui : **nous adresser une copie de la lettre de congé.**

#### **4) Plus-value :**

- Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale au jour de la vente ?  OUI  NON

Si oui : vous êtes exonérés de plus-value.

#### **5) Sinistres :**

- Votre bien a-t-il subi un sinistre suite à une catastrophe naturelle (inondation, tempête, sécheresse...)  OUI  NON

Si oui :

- nature du sinistre : .....

- avez-vous été indemnisé par votre compagnie d'assurance suite à ce sinistre ?  OUI  NON

#### **6) Détecteur de fumée :**

Votre bien est-il équipé d'un détecteur de fumée ? :  OUI  NON

#### **7) Votre projet :**

Envisagez-vous l'acquisition d'une nouvelle résidence principale ?  OUI  NON

**ACHETEUR : QUESTIONNAIRE D'ETAT CIVIL, A NOUS RETOURNER COMPLETE**

**MONSIEUR / MADAME**

Rayer les mentions inutiles

**NOM**.....  
Prénoms (dans l'ordre de l'état-civil) .....  
.....  
Lieu et date de naissance .....  
Domicile actuel .....  
.....  
  
Profession .....  
Nationalité .....

**Téléphone :**

Domicile ..... Travail .....  
Portable .....  
**E-mail**.....

A compléter éventuellement :

- Divorcé de M .....  
suivant jugement du T.G.I. de ....., le .....  
- Séparé de corps de M.....  
suivant jugement du T.G.I. de ....., le .....  
- Veuf de M.....  
décédée à ....., le .....

- pour les personnes de nationalité étrangère, nous adresser une photocopie de votre carte de résident ou de séjour.

\*\*\*\*\*

**MADAME / MADEMOISELLE / MONSIEUR**

Rayer les mentions inutiles

**NOM** (de jeune fille).....  
Prénoms (dans l'ordre de l'état-civil) .....  
.....  
Lieu et date de naissance .....  
Domicile actuel .....  
.....  
  
Profession .....  
Nationalité .....

**Téléphone :**

Domicile ..... Travail .....  
Portable .....  
**E-mail**.....

A compléter éventuellement :

- Divorcé de M .....  
suivant jugement du T.G.I. de ....., le .....
- Séparé de corps de M.....  
suivant jugement du T.G.I. de .....le.....
- Veuve de M .....  
décédé à ....., le .....

- pour les personnes de nationalité étrangère, nous adresser une photocopie de votre carte de résident ou de séjour.

\*\*\*\*\*

### **Régime matrimonial**

Lieu et date du mariage .....

Avez-vous établi un contrat de mariage :  OUI  NON

Dans l'affirmative, merci de nous adresser une copie du contrat de mariage ou, si le régime a été modifié, une copie du changement de régime matrimonial.

Notaire du contrat ..... Date du contrat .....  
Régime adopté .....

\*\*\*\*\*

### **PACS**

Date et lieu d'enregistrement : .....  
.....

**Merci de nous adresser :**

- **une copie du contrat de PACS, le cas échéant,**
- **le justificatif de son enregistrement.**

\*\*\*\*\*

\*\*

\*

**MERCI DE NOUS PRECISER LES ELEMENTS SUIVANTS**

**En cas d'acquisition en indivision** (époux séparés de biens, pacsés, concubins), vous voudrez bien préciser les proportions d'acquisition, en fonction de vos apports personnels et des prêts contractés par chacun :

**Monsieur / Madame** : .....%  
**Madame/Mademoiselle/ Monsieur** : .....%

Ces proportions doivent **correspondre à la réalité du financement effectué** par chacun, afin d'éviter des contestations ultérieures.

Le calcul est le suivant : il faut déterminer l'investissement total :

Prix  
+ Frais d'acte de vente  
+ Frais d'acte de prêt  
+ Commission d'agence  
+ Travaux éventuels  

---

= Investissement total

Ensuite, il est nécessaire de connaître les apports financiers de chacun et le montant des prêts souscrits par l'un et l'autre (ou par l'un ou l'autre).

Puis on détermine le pourcentage de chacun :

Part de A =  $\frac{\text{apport A} + \text{prêt A}}{\text{Investissement total}}$

Part de B =  $\frac{\text{apport de B} + \text{prêt B}}{\text{Investissement total}}$

\*\*\*\*\*

**VOTRE PROJET**

Nous vous remercions de bien vouloir répondre à la question suivante :

- Constituez-vous une société pour cette acquisition (SCI...)?

OUI /  NON

Dans, l'affirmative, nous adresser une copie des statuts.

\*\*\*\*\*

## INFORMATIONS DE L'ACHETEUR

### SUR LE PRET RELAIS

Si vous avez besoin d'un prêt relais, la banque peut vous demander un "ordre irrévocable". Dans ce cas, vous aurez à nous fournir votre titre de propriété.

### SUR VOS PROJETS DE TRAVAUX

Si vous envisagez de modifier la construction (agrandissement, rehaussement, démolition, changement d'affectation, etc...) un **certificat d'urbanisme opérationnel** ou un **permis de construire** ou une **déclaration de travaux** doivent être obtenus avant la signature de votre vente.

Dans cette hypothèse, nous vous remercions de bien vouloir nous le signaler.

### SUR LE VIREMENT – RIB DE L'ETUDE

Il vous sera demandé un VIREMENT qui devra arriver à l'étude quelques jours avant la signature de l'acte.

**Le RIB de notre compte, sur lequel nous adresser les fonds, figure ci-après :**

Ce virement devra être parfaitement libellé, de façon à pouvoir identifier que ces fonds sont à utiliser pour votre opération.

Le libellé sera le suivant : "**Votre NOM / dépôt de garantie ou/et prov. / NOM du vendeur**".

**Nous vous remercions de nous annoncer préalablement et par mail si possible, le montant du virement et la banque qui versera les fonds.**

Les fonds n'arrivant que la veille des rendez-vous ou le jour même, l'étude n'est pas en mesure de vous avertir en cas de difficulté de réception.

Relevé d'identité Bancaire							
	Trésorerie de SAINT-RAPHAEL 37 Boulevard d'Alsace 83700 SAINT-RAPHAEL			Domiciliation : Caisse des dépôts et Consignations			
				Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
			40031	00001	0000176744M	15	
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)			
			FR38	4003	1000	0100	0017 6744 M15
SCP BLANC & MANCINI 153 Rue du 11 Novembre 1943 83530 AGAY				Identifiant International de la Banque (BIC)			
				CDCG FR PP			

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
<b>PRE-ETAT DATE LOI ALUR</b> (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES**  
**DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT**

**- I - PARTIE FINANCIERE**

**- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT-CONTRAT EN  
COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI  
DE RETRACTATION (LOI SRU)**

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés,
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),
- Le carnet d'entretien de la copropriété

**Date de la demande :** \_\_\_\_\_ **Déjà délivré par le Syndic :** \_\_\_\_\_

<p><b>Office Notarial</b>          SCP M. PLUMIER-JAUFFRET et          E. BLANC          Notaires associés          153 rue du 11 Novembre 1943          83530 AGAY</p> <p><b>Référence :</b>  <b>Dossier n°</b>  <b>Clerc</b></p> <p>pierre.mancini@notaires.fr</p> <p align="center">(1) Rayer la mention inutile</p>	<p><b>Représentant :</b>          - un syndicat unique (1)          - un syndicat principal (1)          - un syndicat secondaire</p> <p><b>Référence :</b>  <b>Dossier n°</b>  <b>Contact syndic :</b></p>	<p><b>Date :</b></p> <p><b>Cachet et signature :</b></p>
---	---	--

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

**A) PRE ETAT DATE** (Article L721-2 du CCH).

**1ERE PARTIE :**

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS  
OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1- des provisions exigibles**

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°a) ... ..

- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel  
(D. art.5. 1°b).....

**2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art. 5. 1°c)

**3 - des sommes devenues exigibles du fait de la future vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1°d).....

**4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1°e)**

**4.1.** avances constituant la réserve (D. art.35. 1°)

**4.2.** avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18  
alinéa 6 et D. art. 35. 4 °et 5°) .....

**4.3.** avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains  
d'entre eux) .....

**5 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....

- autres causes telles que condamnations.....

**6- des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour  
l'établissement du présent document à la charge du vendeur**

**B/ A DES TIERS, AU TITRE,**

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est  
assurée par le syndic.....

**SOUS-TOTAL**

**TOTAL ( A + B )**

**2EME PARTIE :**

**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION**

**AU TITRE :**

**A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :** **A1** - avances  
constituant la réserve  
(D. art. 35.1°).....

**A2** – avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18  
alinéa 6 et D.art 35.4° et 5°).....

**A3** – avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès  
des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les  
périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en  
raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi  
du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant  
.....

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par  
l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

**TOTAL ( A + B + C)**

**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.  
En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de  
l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1** <sup>(1)</sup> L'acquéreur rembourse directement le vendeur des  
avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et  
4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la  
somme de .....

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à  
l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer  
les avances au 1 de la 3ème partie ci- après.

**Solution 2** <sup>(1)</sup> L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant  
des dites avances représentant globalement  
la somme de .....

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des  
sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

**3EME PARTIE :**

**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °)

- avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) ..... ..

- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès  
des copropriétaires ou certains d'entre eux).....

**2- des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel  
(D. art. 5. 3° c)**

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

**ANNEXE A LA 3EME PARTIE :**

**INFORMATIONS**

**QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du <b>BUDGET RÉVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DÉPENSES HORS BUDGET</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>				
<b>Exercice (N-2)</b>				

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux      oui                  non

Garantie : Reconstruction    Valeur à neuf

Limitée à un capital de :

autres risques garantis .....

- Police - N°..... Date : .....

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent .....

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances .....

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

. Au titre de la construction d'origine :                          oui                  non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :                  oui                  non

**4<sup>EME</sup> PARTIE**

**INFORMATIONS DIVERSES**

- **Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

Existence impayé d'un  oui  non

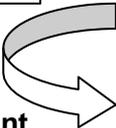
Montant  €



- **Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**

Existence dette d'une  oui  non

Montant  €



- **Existence d'un fonds de travaux**  non  oui

→ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu €

→ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot de travaux €