

3 Boulevard Voltaire, Elne (66200)
BP 31
66201 ELNE Cedex

Téléphone : 04.68.37.94.22
Télécopie : 04.68.22.42.99
E-mail : amigues.calderon@notaires.fr
C.D.C. 173296 P

**PIECES NECESSAIRES A LA REDACTION
D'UN COMPROMIS DE VENTE**



Veillez compléter les informations requises et prendre connaissance des pièces à fournir pour l'ouverture de votre dossier. À côté de certaines informations requises, vous trouverez un champ texte ainsi qu'un champ signature à compléter. Afin de l'activer, merci de cliquer sur la zone à compléter.

A) Identification des parties

1) Personnes physiques :

• a) Si il s'agit d'une personne née en France :

- Copie du livret de famille
- Copie de la carte nationale d'identité
- Formulaire Etat Civil (remis par l'Etude)

Remarque : extrait K-Bis du vendeur s'il est commerçant ou en société

• b) Si il s'agit d'une personne née à l'étranger (hors de la France) :

- Copie du passeport
- Copie de la carte nationale d'identité
- Formulaire Etat Civil International (remis par l'Etude)
- extrait d'acte de naissance
- extrait d'acte de mariage

2) Personnes morales :

- Copie des statuts
- Extrait K-Bis récent.

B) Description du bien / de l'immeuble

(Conforme aux exigences prévues à l'article 7 du décret du 4 janvier 1955) :

• 1) Si le terrain à bâtir est isolé (hors lotissement) :

- Copie du titre de propriété (**Obligatoire**)
- Adresse postale
- Relevé cadastral et plan cadastral. (**Obligatoire**)
- Bornage (non obligatoire mais préférable)
- Eventuellement : copie permis de construire, certificat d'urbanisme
- Eventuellement document d'arpentage
- Etat des risques naturels et technologique (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Copie taxes foncières.

Tout règlement supérieur à 10.000 Euros doit être établi par virement .

• **2) Si la vente du terrain à bâtir se trouve dans un lotissement :**

- Dénomination et adresse du lotissement
- Copie de l'arrêté de lotir
- Références de l'acte de dépôt des pièces dudit lotissement et, s'il y a lieu, copie des statuts de l'association syndicale, copie du cahier des charges
Préciser le numéro de lot du lotissement
- Cadastre (section, numéro, lieu-dit ou numéro de rue, contenance)
- Plan du lot vendu
- Préciser la surface hors œuvre nette attribuée au lot vendu
- Copie de l'arrêté de lotir
- Bornage (**Obligatoire**)
- Etat des risques naturels et technologique (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Copie taxes foncières.

• **3) Si immeuble individuel :**

- Copie du titre de propriété (**Obligatoire**)
 - Adresse postale
 - Relevé cadastral et plan cadastral (**Obligatoire**)
 - Description de l'immeuble (nombre de faces, étage, nombre de pièces, dépendances, cour, jardin...),
 - éventuellement si vente de biens meubles : description des biens meubles vendus avec mention des prix pour chaque élément.
 - Expertise parasitaire (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Expertise plomb (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Expertise amiante (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Etat des risques naturels et technologique (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Diagnostic de performances énergétiques (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Diagnostic gaz (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Diagnostic électrique (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
 - Copie taxes foncières.
- Si immeuble construit par le vendeur :
- ✓ Copie du permis de construire
(dossier complet : demande de permis + permis + plans)
 - ✓ Copie de la déclaration d'ouverture des travaux
 - ✓ Copie de la réception des travaux
 - ✓ Copie de la déclaration d'achèvement des travaux
 - ✓ Copie du certificat de conformité

Si immeuble construit depuis moins de 5 ans - s'il s'agit de la première vente dans les 5 ans de l'achèvement (aux fins de calcul de la TVA résiduelle à acquitter au profit de l'Etat):

- ✓ Copie de l'ensemble des factures TTC acquittées en amont (terrain, constructions,..)
- ✓ Récapitulatif chronologique et chiffré des dites factures.

- Si immeuble construit depuis moins de 10 ans :

- ✓ Préciser si souscription ou non d'une assurance dommages ouvrages
- Si souscription de ladite police d'assurance dommages ouvrages : communiquer : la copie du contrat d'assurance dûment signé et la quittance de prime. (**Obligatoire**)

- Si non souscription de ladite police d'assurance dommages ouvrages : produire la liste de l'ensemble des entrepreneurs et artisans intervenus sur le chantier avec la justification pour chacun d'eux de leur police d'assurance responsabilité civile professionnelle couvrant la durée dudit chantier ainsi que la quittance du paiement de ladite prime d'assurance.

Préciser si souscription d'une assurance responsabilité constructeur

- Si immeuble construit depuis plus de dix ans : le préciser.

- Assurance-incendie : communication compagnie d'assurance, numéro de police d'assurance
- Diagnostic termites établi par expert (**Obligatoire**) sur le département des Pyrénées-Orientales depuis le décret d'application du 27 mars 2001.)
- Etat des risques naturels et technologique (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Diagnostic de performances énergétiques (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Diagnostic gaz (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Diagnostic électrique (établi par expert – **Obligatoire** par décret – courant 2008)

- Situation locative

- ✓ Préciser si absence de locataire,
- ✓ Si présence locataire : copie du bail et éventuellement des modificatifs,
- ✓ renseignements sur les locataires, le prix du bail et sa durée,
- ✓ éventuellement, transfert du cautionnement et remboursement du loyer d'avance, éventuellement formalisme pour purger le droit de préemption du locataire ou résilier le bail.

- Engagement financier et références bancaires (Si prêt contracté lors de l'acquisition, communication du nom de l'organisme prêteur, le numéro de dossier de prêt, éventuellement une copie des éléments principaux du prêt délivrés par la Banque lors de la conclusion du prêt)

- Préciser si l'immeuble est grevé ou pas d'une inscription hypothécaire (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque conventionnelle).

- Servitudes

Préciser l'existence de servitudes, quelles soient écrites ou verbales. (Si possible, matérialiser lesdites servitudes sous forme de plan.)

• **4) Si vente de lot(s) de copropriété :**

- Copie du titre de propriété (**Obligatoire**)
- dénomination et adresse de la copropriété, cadastre, (section, numéro, lieu-dit ou n° rue, contenance), numéro et description du lot,
- nombre de tantième des parties communes générales ou spéciales
- coordonnées du syndic de copropriété, (dénomination, adresse, téléphone, télécopie)
- Copie de l'état descriptif de division contenant règlement de copropriété (**Obligatoire – Loi Alur**)
- Copie du ou des modificatifs dudit règlement de copropriété (**Obligatoire – Loi ALUR**)
- Copie du carnet d'entretien (**Obligatoire – Loi ALUR**)
- Copie des procès verbaux de assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années. (**Obligatoire – Loi ALUR**)
- Communication par le syndic de copropriété des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédents la vente. (**Obligatoire – Loi ALUR**)
- Communication par le syndic de copropriété des sommes pouvant restant dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur. (**Obligatoire – Loi ALUR**)

- Communication par le syndic de copropriété de l'état global des impayés de charge au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs. **(Obligatoire – Loi ALUR)**
- Communication par le syndic de copropriété , lorsque ce dernier dispose d'un fonds de travaux , du montant de la part du fonds des travaux rattaché au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par la copropriétaire vendeur. **(Obligatoire – Loi ALUR)**
- Attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative et la surface habitable de ce lot. **(Obligatoire – Loi ALUR)**
- Éventuellement si vente de biens meubles : description des éléments d'équipement vendus avec mention des prix pour chaque élément.
- Certificat de mesurage de la Loi « CARREZ » établi directement par le vendeur sous sa responsabilité ou par expert. **(Obligatoire)**
- Diagnostic amiante tant sur les parties communes (Voir Syndic de copropriété) que sur les parties privatives (s'adresser à un expert aux fins d'expertise) **(Obligatoire)**
- Diagnostic termites établi par expert **(Obligatoire** sur le département des Pyrénées-Orientales depuis le décret d'application du 27 mars 2001.)
- Diagnostic plomb (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Questionnaire syndic (**obligatoire** par décret)
- Etat des risques naturels et technologique (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Diagnostic de performances énergétiques (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Diagnostic gaz (établi par expert – **Obligatoire** par décret)
- Diagnostic électrique (établi par expert – **Obligatoire** par décret – courant 2008)
- Copie taxes foncières.

• **5) Si bien rural :**

- Copie du titre de propriété : **(Obligatoire)**
- Adresse
- Cadastre (Section, Numéro, lieu-dit , contenance)
- Relevé et plan cadastral **(Obligatoire)**
- Préciser nature des biens vendus : (vignes, vergers, etc...)
- Vérifier si la prise de possession du bien doit être ou non précédées d'une autorisation administrative
- Copie de l'autorisation d'exploiter délivrée par le Préfet
- Absence ou rappel ou création de servitude.
- Copie taxes foncières.

C) Prix

- Communication du prix de vente
- Modalités du prix :
 - ✓ Prix payé comptant au moyen de deniers personnels.
 - ✓ Prix payé comptant au moyen d'un emprunt
 - Si emprunt :
 - ✓ Communication de l'organisme financier sollicité
 - ✓ Communication du montant maximum du prêt
 - ✓ Communication de la durée maximum du prêt
 - ✓ Communication du taux maximum du prêt
 - ✓ Communication des garanties conférées à la Banque pour le remboursement du prêt

(Privilège de prêteur de deniers / Hypothèque conventionnelle / Organisme de caution bancaire)

D) Dépôt de garantie – Acompte

L'acquéreur va-t-il verser un dépôt de garantie lors de la signature du compromis de vente ?

Si oui : De quel ordre ?

→ 5 % - 10% ou plus ?

Préciser :

E) Conditions suspensives conventionnelles

Le compromis de vente est signé, mais la vente ne se réalisera que lorsque les conditions suspensives suivantes auront été réalisées :

Préciser les dites conditions :

F) Date de signature désirée pour la signature de l'acte authentique de vente

- Préciser quand, au plus tard, devra avoir lieu la signature de l'acte authentique.

=