

PIECES A FOURNIR POUR LA SIGNATURE D'UN SSP (VENDEUR)

- Etat civil :

Nom, Prénoms - Adresse - Date et lieu de naissance - Profession
Situation matrimoniale : Mariage, PACS, copie du contrat de mariage, divorce.

Cas particulier des Personnes vulnérables : si le vendeur est une personne très âgée dont l'état de santé est fragilisé, il sera demandé un certificat médical délivré par un médecin spécialiste certifiant la pleine capacité pour signer une vente, ou à défaut il sera requis la copie de l'ordonnance du juge ayant placé la personne sous un régime de protection et l'ordonnance du même juge ayant autorisé le projet de vente.

- Titre de propriété

Merci de nous communiquer la copie complète de votre titre de propriété et s'il a été reçu à l'étude des précisions sur la date d'acquisition et ses modalités (par achat, donation ou succession).

- Eléments financiers

- Merci d'indiquer le Prix de vente convenu

- Si du mobilier est vendu : merci d'en communiquer une liste détaillée (article par article) et chiffrée, le prix devant être ventilé entre immeuble et meubles.

- En cas d'intervention d'une agence immobilière : coordonnées de l'agence, montant de sa commission, copie du mandat de vente, indication du redevable de la commission (vendeur ou acquéreur).

- Merci de nous indiquer le montant du dépôt de garantie convenu et qui sera versé (il est d'usage de prévoir le versement d'un dépôt de garantie de 5% du prix).

- Prévoir de nous remettre le dernier avis de taxe foncière pour permettre la répartition prorata temporis de cet impôt.

- Diagnostics Immobiliers à réunir et à nous adresser :

Diagnostic Termites de moins de 6 mois
Etat des risques naturels miniers et technologiques de moins de 6 mois
Diagnostic Amiante pour les immeubles construits avant le 1^{er} juillet 1997 - tant des parties privatives que des parties communes si copropriété -

Etat des risques d'exposition au Plomb pour les immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 - tant des parties privatives que des parties communes si copropriété -

Diagnostics Gaz et électricité de moins de 3 ans pour les installations de plus de 15 ans

ATTENTION : LES INSTALLATIONS DOIVENT ETRE ALIMENTEES EN GAZ ET ELECTRICITE LORS DE LA VISITE DU DIAGNOSTIQUEUR (à défaut, le diagnostiqueur devra revenir une fois les installations alimentées).

Attestation d'entretien annuel de la chaudière

Diagnostic de Performance Energétique de moins de 10 ans

Mesurage "loi carrez" en cas de copropriété

Piscine : diagnostic relatif à l'existence d'un dispositif de sécurité

- Contrôle de l'assainissement de l'immeuble vendu

- Si l'assainissement de votre bien est **non collectif** : merci de nous fournir toutes informations sur le type d'installation et son entretien.

Obtenir en outre du service compétent un certificat visant **la conformité** avec la loi du dispositif d'assainissement (S'adresser à la mairie pour connaître le Service Public de l'Assainissement Non Collectif "SPANC" dont vous dépendez) **Attention ce document est obligatoire et sa délivrance peut ne pas être immédiate, les services compétents devant venir sur site.**

- Si votre bien est **raccordé au tout à l'égout** :

Il peut néanmoins être obligatoire d'obtenir la délivrance d'un diagnostic établi par un professionnel visant le contrôle de cet assainissement collectif et sa conformité avec la loi.

Certaines communes ont en effet pris un arrêté obligeant la délivrance de ce document. (Vérifier avec le diagnostiqueur et la mairie).

Si le diagnostic indique que l'installation d'assainissement est non conforme : il vous est demandé d'établir un devis des travaux pour chiffrer le coût de la mise en conformité.

- Bien situé dans un lotissement

La copie du cahier des charges

Le règlement du lotissement

Les coordonnées de l'association syndicale et le dernier appel de cotisation reçu

La copie du dernier compte rendu annuel de cette association

Les statuts de l'association syndicale.

- Bien loué ou ayant été loué

Si le bien est actuellement loué, merci de communiquer la copie du bail, le montant du dépôt de garantie versé, le montant actuel du loyer revalorisé.

Si le bien était loué avant la vente :

Merci de nous communiquer la copie du congé donné par le bailleur ou par le locataire

- Travaux réalisés dans le bien vendu

Si des travaux importants ont été réalisés depuis l'acquisition du bien et qu'ils ont nécessité la délivrance d'autorisations d'urbanisme, merci de nous adresser :

- Le Permis de construire ou la Déclaration préalable de travaux
- La Déclaration d'achèvement des travaux, ou la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux
- Le Certificat de conformité ou un certificat de la mairie de non contestation de la conformité.

Si l'immeuble a moins de dix ans :

- La Police des assurances responsabilité des différents artisans intervenus sur le bien
- et/ou l'assurance dommage-ouvrage souscrite et la quittance des primes versées.

- Immeuble en copropriété

- Si le bien est soumis au régime de la copropriété, merci de fournir :
 - Nom et coordonnées du syndic (professionnel ou bénévole) et si possible son mail.
 - Fournir le Règlement de copropriété et la copie de tous ses modificatifs publiés.
 - Les Assemblées générales des copropriétaires tenues sur les trois dernières années.
 - La copie du dernier appel de charges de copropriété,
 - La copie du Carnet d'entretien de la copropriété

Compte tenu des nouvelles dispositions légales de la loi ALUR, le notaire chargé de la vente devra recevoir du syndic de copropriété, un document appelé "pré-état daté".

Ce document devra être obligatoirement annexé au compromis de vente.

Les syndics sont susceptibles de facturer la délivrance de ce document.

La Question des plus-values

Si le bien vendu ne constitue pas votre résidence principale, nous vous adressons une notice d'information pour nous permettre de déterminer ensemble quel sera votre taxation éventuelle à cet impôt, prélevé sur le prix de vente lors de la signature de l'acte définitif.

PS : Chaque procuration au profit d'un clerc de l'étude sera facturée 50 € TTC conformément à l'article L.444-1 du Code du commerce.