

LE DOSSIER DE VENTE IMMOBILIERE

Quand vous décidez de vendre votre bien immobilier, vous devez fournir certains documents qui attestent de votre situation et de celle du bien. Certains documents ou informations sont obligatoires dès la signature du mandat de vente et d'autres un peu plus tard.

L'ensemble de ces éléments constituent ce que l'on appelle le « dossier de vente immobilière ».

Que vous passiez par un professionnel (agent immobilier, notaire, ...) ou que vous vendiez votre bien immobilier par vos propres moyens, vous allez devoir constituer ce dossier de vente que vous devrez transmettre à votre notaire pour qu'il puisse préparer l'acte de vente.

Quels sont les documents à fournir pour préparer la vente immobilière ?

Les premiers documents que vous allez devoir fournir sont ceux qui attestent de votre identité et de la véracité de votre propriété sur le bien que vous allez mettre en vente.

Il s'agit de :

- **La copie de la pièce d'identité de chacune des personnes mentionnées sur le titre de propriété**
- **La copie du titre de propriété ou d'une attestation de propriété,**

Si vous passez par un agent immobilier, celui-ci ne pourra pas signer de mandat avec vous si vous ne lui avez pas transmis ces éléments. En effet, l'agent immobilier doit obligatoirement vérifier qui est son interlocuteur et s'il est bien propriétaire du bien qu'il met à la vente.

Si le VENDEUR est une PERSONNE MORALE (SCI, SARL, ...), il devra fournir :

- Un extrait Kbis récent (de moins de 3 mois)
- Une copie certifiée conforme des statuts mis à jour
- Une copie certifiée conforme du procès-verbal de la délibération ayant nommé ou renouvelé les dirigeants sociaux
- Une copie de la pièce d'identité de chacun des représentant(s) de la société
- Une copie certifiée conforme de la délibération autorisant spécialement la vente projetée
- Un certificat de non-faillite émanant du greffe du tribunal de commerce

Si votre BIEN (maison individuelle) est en TOUTE PROPRIETE, vous devrez fournir en plus des documents communs :

- Le permis de construire et la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), le cas échéant
- Le certificat de conformité
- L'attestation d'Assurance Dommage-Ouvrage / Garantie décennale
- Les servitudes éventuelles existantes
- Les renseignements sur l'assainissement

Si votre BIEN est en COPROPRIETE, vous allez devoir fournir des éléments la concernant :

- Le règlement de copropriété,
- Les 3 derniers procès-verbaux d'Assemblées Générales,

Vous allez également devoir fournir certains éléments financiers et en particulier :

- Les relevés et appels de charges des 2 dernières années ;
- Un état daté des charges qui dresse le bilan des charges de copropriété liées au(x) lot(s) vendu(s) et en particulier les provisions exigibles du budget prévisionnel, les charges impayées, l'existence d'un éventuel emprunt collectif signé par la copropriété et les sommes qui seront à la charge de l'acquéreur
- Le carnet d'entretien de la copropriété.

Vous devrez enfin fournir des éléments techniques : les diagnostics qui diffèrent selon la nature du bien notamment :

Liste des diagnostics qui doivent être produits dans le dossier de vente

Concernant les diagnostics obligatoires qui doivent être réalisés par un professionnel certifié, on retrouve :

- Le diagnostic sur la présence d'amiante qui concerne tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997. Sa durée de validité est permanente
- Le diagnostic de présence de Plomb qui concerne tout bâtiment dont le permis de construire a été délivré avant le 01/01/1949 et qui a une validité permanente si le résultat est négatif et une validité d'un an si résultat positif
- Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) qui concerne toutes les habitations et qui a une durée de validité de 10 ans sauf en cas de travaux qui vous permettent d'espérer de meilleures performances énergétiques
- Le diagnostic de présence de termites qui concerne tout bâtiment situé dans une zone à risque déterminé par arrêté préfectoral ou municipal. Sa durée de validité est de 6 mois
- Le diagnostic de conformité des installations Gaz concerne les parties privatives dans les locaux à usage d'habitation pour les installations de plus de 15 ans. Sa durée de validité est de 3 ans
- Le diagnostic de validité des installations Electriques concerne les parties privatives dans les locaux à usage d'habitation pour les installations de plus de 15 ans. Sa durée de validité est de 3 ans
- Assainissement : concerne les habitations qui ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif et qui ont une installation qui a plus de 15 ans
- Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (ERNMT - ESRIS - ERP) : ce diagnostic est un peu différent des autres puisqu'il ne concerne pas votre bien à proprement parler mais la zone dans laquelle il se trouve :
 - *Périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques approuvé par le préfet*
 - *Zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou des risques miniers résiduels approuvé par le préfet*
 - *Périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le préfet*
 - *Zones de sismicité de niveau 2, 3, 4 ou 5*
 - *Zones à potentiel radon (gaz radioactif) de niveau 3*
 - *L'obligation s'applique à toute construction, tout terrain, parcelle ou ensemble de parcelles contiguës dès lors qu'il se trouve dans une zone qui répond aux critères mentionnés.*
- Sa validité est de 6 mois

- Mesurage Loi Carrez concerne tous les lots **en copropriété** et sa validité est permanente sauf en cas de travaux modifiant les volumes de votre bien

Autres documents administratifs du dossier de vente

Enfin, votre dossier de vente devra être complété, le cas échéant :

- D'un certificat d'urbanisme qui s'obtient auprès de la mairie et qui certifie que votre bien est conforme aux règles en matière d'urbanisme.
- Des autorisations administratives si des travaux nécessitaient un permis de démolir ou de construire ont été réalisés dans votre bien.
- Des éléments concernant la gestion locative de votre bien s'il est vendu occupé (état locatif, baux et avenants, cautions, montant des dépôts de garantie ...)
- Dans le cas où votre bien a été loué et si le locataire a donné son congé avant la vente, attention à bien conserver le congé donné par lettre recommandée avec accusé de réception, ainsi que le bail signé

Éléments du dossier de vente qui doivent obligatoirement figurer sur l'annonce immobilière

L'ensemble des éléments contenus dans ces nombreux documents n'a pas à être mentionné dans votre annonce, mais certains doivent l'être obligatoirement.

Parmi les **éléments obligatoires** concernant le bien, on retrouve :

- La surface loi carrez (si copropriété)
- Le statut en copropriété / ou pas
- Le nombre de lots (si copropriété)
- La présence de procédures collectives (si copropriété)
- Le diagnostic DPE
- Le montant des charges courantes (si copropriété)

Ces éléments sont issus des diagnostics ou des documents délivrés par votre syndic.

L'agent immobilier devra donc s'assurer de leur conformité au moment où il publie votre annonce.

C'est sa responsabilité et la vôtre qui sont en jeu.

Quels sont les biens concernés par ce dossier de vente ?

L'obligation d'information est limitée aux lots inclus dans des immeubles à usage partiel ou total d'habitation.

Elle ne s'applique donc pas aux immeubles à destination uniquement professionnelle ou commerciale.

Pourquoi est-il important de ne pas tarder pour constituer votre dossier de vente ?

En effet, la loi prévoit que le **délai de rétractation de 10 jours** dont bénéficie l'acquéreur commence à courir à compter de la date de **transmission de la totalité des documents** requis.

LES DIAGNOSTICS IMMOBILIERS OBLIGATOIRES

Au moment où vous décidez de vendre votre bien immobilier, l'idéal est d'avoir réalisé ses diagnostics car cela vous évitera des mauvaises surprises à la dernière minute, cela apporte des arguments pour votre vente et cela vous fera gagner du temps à terme.

D'ailleurs certains diagnostics sont maintenant obligatoires dès la publication de l'annonce immobilière. C'est le cas du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Les diagnostics doivent donc être réalisés en amont, de préférence avant même la publication des annonces de vente ou en tout cas vous devez avoir lancé la démarche puisque de toute façon ces diagnostics sont à la charge du propriétaire.

Ces diagnostics et information doivent être regroupés au sein d'un dossier de diagnostics techniques (DDT) qui doit être annexé au compromis de vente (promesse de vente) ou, à défaut, à l'acte de vente.

Ces diagnostics concernent l'ensemble des biens immobiliers, qu'il s'agisse de terrains ou de maison, immeubles, appartements, ...

Dans le cas d'une COPROPRIETE, il faut ajouter aux diagnostics concernant les lots objet de la vente, les diagnostics concernant les parties communes et l'immeuble lui-même.

Diagnostics pour la vente d'un bien immobilier dans une **COPROPRIETE**

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur l'ensemble des diagnostics suivants :

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE), sauf en cas de vente d'un logement en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans
- État relatif à la présence de termites (pour les logements situés dans une zone à risque)
- État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque.
- La surface privative du lot de copropriété (loi Carrez, et la surface habitable : loi Boutin),
- Et la présence d'un risque de mэрule d'un risque de mэрule (champignon) dans la construction lorsque le logement est situé dans une zone à risque ayant fait l'objet d'un arrêté

Diagnostics pour la vente d'une **MAISON INDIVIDUELLE** en toute propriété

Le vendeur doit fournir à l'acquéreur l'ensemble des diagnostics suivants :

- Diagnostic de Performance Energétique (DPE), sauf en cas de vente d'une maison en l'état futur d'achèvement (VEFA)
- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante
- État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans

- État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans
- État de l'installation d'assainissement non collectif
- État relatif à la présence de termites permettant de savoir si la maison est située dans une zone à risque
- État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si la maison est située dans une zone à risque.

Par ailleurs et à partir de 2020 pour les logements neufs et 2025 pour les logements anciens, ces diagnostics seront complétés par la remise d'un Carnet numérique d'information.

Comment trouver un diagnostiqueur immobilier certifié ?

Le propriétaire immobilier est libre de faire appel au professionnel de son choix dès lors qu'il est certifié. Il faut savoir que le notaire vérifiera au moment de la vente le certificat d'assurance présenté par le diagnostiqueur.

Quelle est la durée de validité d'un diagnostic immobilier ?

La durée de validité des diagnostics est variable en fonction des diagnostics. Elle peut être à vie pour certains diagnostics comme l'amiante ou de 6 mois pour les termites par exemple.

Quand faut-il réaliser ses diagnostics immobiliers ?

Certains diagnostics comme la surface Carrez ou le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) sont obligatoires pour l'établissement du mandat de vente. Il est donc indispensable de les avoir rapidement.

En tout état de cause, l'ensemble des diagnostics immobiliers devront figurer au dossier de diagnostics techniques (DDT) qui doit être mis en annexe du compromis de vente (promesse de vente).

Cela ne sert donc à rien de faire traîner la réalisation de ces diagnostics. Cela vous évitera les éventuelles mauvaises surprises par la suite et le risque de perdre un acheteur au dernier moment car vous découvriez par exemple des traces d'amiante.

En revanche, il peut être utile de faire analyser les diagnostics qui ont déjà été réalisés par un professionnel certifié. Ainsi, vous saurez ceux qui doivent être refaits et ceux que vous pouvez sans risque conserver.