

VENTE IMMOBILIERE (BIEN INDIVIDUEL) - PIECES A REUNIR

ETAT CIVIL

Pour les personnes physiques :

- Questionnaire d'état civil disponible sur notre site, complété par vos soins,
- Copie de votre pièce d'identité en cours de validité,
- Si vous êtes marié ou pacsé : copie du contrat de mariage ou de PACS

Pour les personnes morales :

- Kbis de la société
- Statuts à jour
- Décision de nomination du Dirigeant de la société (Gérant, Président...)

BIEN IMMOBILIER

➤ Votre titre de propriété (acte d'acquisition, partage, donation, attestation de propriété immobilière suite à un décès...), et les actes qui concernent votre bien (acte de servitude par exemple)

➤ Votre dernière taxe foncière

➤ Tous les plans du bien que vous possédez

➤ Toutes les autorisations d'urbanisme relatives à la construction (permis de construire, déclaration préalable, déclaration d'achèvement, conformité...), de votre chef et du chef des précédents propriétaires.

➤ Si vous avez fait construire, effectué des travaux, ou fait installer des éléments d'équipement qui touchent à la structure (par exemple cuisine) au cours des dix dernières années, par une entreprise : copies de toutes les factures, et des contrats d'assurance de responsabilité civile décennale des entreprises, si vous les avez ; ainsi que la copie du contrat d'assurance dommages ouvrage si vous en avez souscrit un.

➤ Diagnostics techniques :

Votre bien est certainement concerné par l'obligation de fournir certains diagnostics : Plomb, amiante, électricité, gaz, diagnostic de performance énergétique... : Tous ne sont pas obligatoires, ils dépendent du type de local, de l'ancienneté du bâtiment, de son usage...

Vous avez peut-être de précédents diagnostics encore en cours de validité, mais il est possible que certains d'entre eux soient périmés et à refaire. Nous vous laissons le soin de contacter un diagnostiqueur qui vous dira quels diagnostics refaire. Nous sommes aussi à votre disposition pour vous orienter dans cette démarche en vous indiquant quels diagnostics seront nécessaires.

Si votre bien est équipé d'un système individuel d'assainissement (fosse septique), il y aura lieu de demander au service compétent en matière d'assainissement, un diagnostic de votre installation. En cas de non-conformité, il sera essentiel de demander un devis des travaux nécessaires à sa mise en conformité, afin que votre acquéreur achète en pleine connaissance de la situation et du coût nécessaire à la mise en conformité de la fosse septique, car cette mise en conformité pourra lui être exigée après sa propre acquisition par les services administratifs compétents.

Type de recherche	Type de local	Durée de validité du diagnostic
Amiante	Immeuble construit < 1997	. Illimitée si le constat négatif a été fait après le 1 ^{er} janvier 2013 . Vérifications à faire si constat positif
Plomb	Immeuble d'habitation construit < 1949	. 1 an si positif . Illimitée si négatif
Termites/mérules	Uniquement dans des zones délimitées par arrêtés préfectoraux (<i>N.B. : pas la Haute-Savoie actuellement</i>)	. 6 mois pour les termites . A refaire pour chaque transaction pour les mérules
Electricité	Installation électrique de + de 15 ans	3 ans
Gaz	Installation de gaz de + de 15 ans	3 ans
Diagnostic de Performance Energétique	Tous, sauf cas particuliers	De quelques mois à 10 ans selon son ancienneté
Etat des Risques et Pollutions	Tous	6 mois A refaire si la situation a changé avant
Assainissement	. Obligatoire si installation individuelle d'assainissement . Recommandée pour un raccordement au réseau collectif	3 ans pour une installation individuelle

Attention, ce tableau est seulement destiné à vous aider dans vos démarches et recherches de documents. Nous vous invitons à nous joindre ou à joindre un diagnostiqueur pour analyser la situation de votre bien, et les diagnostics à effectuer.

- Si votre bien est situé dans un lotissement :
 - Le règlement et le cahier des charges du lotissement
 - Les statuts de l'Association Syndicale Libre (A.S.L. = organe de gestion du lotissement)
 - Les trois derniers P.V. d'A.G. de l'A.S.L., si elle est toujours en fonctionnement
 - Le nom et les coordonnées du Président du lotissement

- Si le bien est loué :
 - Copie du contrat de bail
 - Le montant du dernier loyer

- Si le bien était loué à un locataire à qui vous avez donné un congé pour vendre :
 - La copie du bail
 - La copie de l'état des lieux de sortie
 - La copie du congé pour vendre et des preuves de notification au locataire

- Si le bien était loué à un locataire qui est parti spontanément :
 - La copie de son courrier de préavis