



CINDY SADELLI | NOTAIRE

# VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER

---

De l'analyse à l'authentification :  
votre feuille de route personnalisée  
pour une sécurité juridique totale.



*Notaires  
de France*

# **Constitution du dossier pour la *vente d'un bien immobilier***

---

## **Liste des pièces à fournir selon votre situation**

Les pièces ci-dessous permettent la constitution et la rédaction de votre acte de vente.

Cette liste est indicative et pourra être complétée selon la nature de votre bien et la configuration juridique de votre dossier.

Aucun dossier ne sera ouvert sans réception de l'ensemble des pièces listées.



## CONCERNANT LE VENDEUR

- Pour les particuliers :
  - Une fiche client complétée (fournie par l'étude).
  - Une pièce d'identité ou un passeport en cours de validité.
  - Le contrat de mariage, la convention de PACS ou, le cas échéant, le jugement de divorce.
  - Le RIB original signé au nom de la ou des parties.
- Pour les professionnels :
  - Extrait K-bis.
  - Copie certifiée conforme des statuts.
  - Pouvoir spécial et procès-verbal autorisant la vente.

## CONCERNANT LE BIEN VENDU

- Le titre de propriété intégral.
- Le dernier avis de taxe foncière.
- La liste du mobilier et sa valorisation article par article.
- Les plans du bien.
- Le mandat de vente ou l'offre acceptée.
- **Si le bien est loué :** le bail, l'état des lieux d'entrée et la dernière quittance de loyer.
- **Si le bien était loué :** la copie du dernier bail, de la dernière quittance de loyer, de l'état des lieux de sortie et copie de la lettre de congé du locataire ou du propriétaire.
- **Si un prêt authentique est en cours :** la copie du prêt immobilier et les coordonnées de la banque à rembourser.
- **En cas de bien reçu par succession :** déclaration de succession enregistrée.
- **En cas de sinistres éventuels :** dossier d'assurance complet avec police d'assurance.

## TRAVAUX ET AUTORISATIONS D'URBANISME

- Factures des travaux réalisés, attestations décennales et attestations dommage-ouvrage des entreprises avec justificatif du paiement des primes.
- Copie des autorisations d'urbanisme :
  - Déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis valant division...
  - Déclaration d'ouverture de chantier, déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux.
  - Procès-verbal du constat d'affichage de l'autorisation, réalisé par un commissaire de justice.
  - Les plans de construction et travaux.
- Liste ou factures des travaux réalisés par le propriétaire lui-même.
- En cas de bien en copropriété : autorisation de l'assemblée générale (si travaux modifiant les parties communes).

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

- **Amiante, Plomb, Termites, Électricité, Gaz, DPE, ERP, Bruit aérien, Loi Carrez :** ces diagnostics, établis par des professionnels certifiés, doivent être en cours de validité.
- **Assainissement individuel :** rapport du contrôle de l'installation par le SPANC de la commune, de moins de 3 ans, si le bien n'est pas raccordé au tout-à-l'égout.



- **Assainissement collectif** : attestation de raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- **Forage** : déclaration d'ouvrage de prélèvement (Cerfa n° 13837\*03).
- **Panneaux solaires** : copie de la convention signée avec ENEDIS et de l'autorisation d'urbanisme.
- **Piscine** : dispositif de sécurité et autorisation d'urbanisme.
- **Cheminée, cuve à fioul, chaudière à gaz** : facture du dernier entretien.

## CONCERNANT UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

- Le plan du lot de copropriété.
- Coordonnées du syndic.
- Règlement de copropriété et l'ensemble de ses modificatifs, l'état descriptif de division, fiche synthétique, procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années, diagnostic amiante des parties communes et diagnostic technique global.
- **Pour des travaux ayant nécessité l'autorisation du syndicat des copropriétaires** : copie du procès-verbal d'assemblée générale ayant autorisé les travaux.

## CONCERNANT UN LOT DE LOTISSEMENT

- Le plan du lot du lotissement.
- Coordonnées du président de l'ASL.
- Règlement de lotissement, cahier des charges, statuts de l'ASL, procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années.
- **Pour des travaux ayant nécessité l'autorisation du syndicat des colotis** : copie du procès-verbal d'assemblée générale ayant autorisé les travaux.

## CONCERNANT LES TERRAINS À BÂTIR HORS LOTISSEMENT

- **Si soumis à l'aléa des argiles** : étude de sol de type G1.
- Copie du bornage, du plan de division ainsi que du document d'arpentage.

## CONCERNANT UN FONDS DE COMMERCE

- La copie du bail en cours.
- Le chiffre d'affaires des 3 dernières années.
- **En présence de salariés** : la liste du personnel, le(s) contrat(s) de travail, les fiches de paie, la liste des licenciements et ruptures conventionnelles de moins de 24 mois.
- **La copie des contrats souscrits** : maintenance, alarme...
- Dernier rapport de vérification des moyens de secours incendie.

## CAS PARTICULIERS

- Pour les majeurs protégés :
  - Coordonnées du tuteur ou curateur.
  - Requête et ordonnance pour vendre du juge du contentieux de la protection (ex-juge des tutelles).
- Pour les professionnels, préciser :
  - Engagement de construire.
  - Engagement de revendre.
  - TVA / TVA sur marge.

Conformément aux Conditions Générales de l'Office Notarial de Maître Cindy Sadelli, tout complément de recherche, de demande de pièce ou de régularisation effectué par l'étude pourra donner lieu à facturation, selon les honoraires libres prévus à cet effet.

Le client est invité à se référer aux Conditions Générales disponibles à l'étude pour le détail des tarifs applicables et sur [www.etude-sadelli.notaires.fr](http://www.etude-sadelli.notaires.fr)



**Maître Cindy SADELLI**  
40 chemin de Moulares  
34070 Montpellier  
[www.etude-sadelli.notaires.fr](http://www.etude-sadelli.notaires.fr)  
[cindy.sadelli@notaires.fr](mailto:cindy.sadelli@notaires.fr)  
04.67.73.11.62