

**Notaires Associés**

Alex GAUTHIER  
Naadjiah ISSAC ISMAEL  
Mohamed BEMAT

**VENTE IMMOBILIERE  
SERVICE DES PARTICULIERS**

***Chef de Service : M. MANOUVEL David***  
***David.manouvel@notavenir.com***

**TYPE DE BIEN VENDU : LOTS DE COPROPRIETE**

**Notaires**

Magali CHUNG-WEE  
David MANOUVEL  
SAVRIMOUTOU  
Julie PAYET-PUIG

2, rue Evariste de Parny  
BP 90104  
97862 Saint-Paul Cedex  
Ile de La Réunion

T. 0262 45 45 65  
F. 0262 22 61 89

M. [notaires.st-paul@notaires.fr](mailto:notaires.st-paul@notaires.fr)

Parking clientèle à l'Etude  
Réception du lundi au vendredi  
08h 15 - 12h 15  
13h 30 - 17h 15

→ **LES CLIENTS**

► **Pour toutes les parties :**

Personne physique:

- Copie de la carte nationale d'identité ou passeport
- Copie du livret de famille
- Copie du contrat de mariage
- Copie du contrat de PACS
- Fiche de renseignement (jointe) complétée des renseignements suivants :  
Nom, prénoms, profession, adresse, date et lieu de naissance, nom du notaire qui a reçu le contrat de mariage, date et lieu du mariage.  
Date et lieu du contrat de PACS  
Coordonnées téléphoniques et adresses mail

Personne morale:

- Statuts à jour, kbis récent,  
Nom, prénom, adresse et coordonnées téléphoniques et mail du gérant

► **Pour le vendeur :**

- Fournir la dernière taxe foncière
- Fournir les factures de travaux, pour qu'un calcul de plus-value puisse être fait avant le compromis de vente, si le bien n'est pas la résidence principale du vendeur.

► **Pour l'acquéreur :**

- Concernant le financement qui doit éventuellement être obtenu par l'acquéreur, indiquer le montant du prêt, le taux maximal et la durée maximale souhaités.

***Sur demande, les frais d'acte notariés vous seront estimés.***

- Préciser si les parties se sont entendues sur le versement d'un dépôt de garantie et son montant.
- Préciser à l'acquéreur qu'il devra verser 470€ lors de la signature du compromis de vente, correspondant :
  - à concurrence de 320€ aux frais du compromis de vente,
  - à concurrence de 150€ à une avance sur les frais de la future vente pour faire face aux demandes de pièces payantes.

→ **LE TITRE DE PROPRIETE**

Une attestation de propriété n'est pas un titre de propriété.

Le titre peut être constitué de plusieurs actes : Un partage n'est pas translatif de propriété. Il faut remonter au titre acquisitif antérieur. Il faut donc fournir deux actes.

Ex : pour un divorce, il faut fournir le titre acquisitif des époux et le partage.  
Pour une succession, il faut fournir l'attestation immobilière et le partage entre héritiers.

Si le titre de propriété est une donation simple ou donation-partage, il pourra être nécessaire :

- que les co-donataires et/ou les donateurs interviennent à l'acte.
- que soit fourni l'extrait d'acte de décès des donateurs.

**Ces deux points seront déterminés par l'étude.**

**Si dans le titre, le vendeur avait fait un prêt garanti par un privilège de prêteur de deniers ou hypothèque (voir sous le paragraphe "prix"), il pourra être nécessaire d'avoir le contrat de prêt pour une demande de mainlevée.**

### → LA COPROPRIETE

► **Règlement de copropriété et ses modificatifs** : Pour une copropriété située sur SAINT-PAUL (97460), nous avons archivé à l'étude un grand nombre de règlement de copropriété.

► **Coordonnées du syndic de copropriété** pour demander le pré-état daté : pièce nécessaire pour que le dossier soit considéré comme complet.

► **Trois dernières assemblées générales** de la copropriété : s'il y a un syndic professionnel, il les délivre avec le pré-état daté.

► **Diagnostic amiante des parties communes** si le permis de construire de la Résidence a été délivrée avant le 1er juillet 1997.

► **si la copropriété a une piscine**, préciser le dispositif de sécurité installé.

► Préciser **si la copropriété est équipée d'un ascenseur**.

► **Si la copropriété n'est pas reliée au réseau d'assainissement collectif**, produire le contrôle réalisé par le SPANC à l'initiative du syndic.

### → LES LOTS VENDUS

► **Plan des lots vendus** :

Pour permettre la localisation des lots dans la résidence : appartement, local, parking, cave...

► **En cas de travaux réalisés par le vendeur** :

Liste des travaux qui ont été effectués

+ assurance dommage ouvrage ou garantie décennale des entreprises

+ accord du syndic pour effectuer les travaux si nécessaire

+ autorisations administratives (PC-DP) si nécessaires

► **Diagnostics techniques (si concerné)** :

Objet	Bien concerné	Élément contrôler	à Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif

	1er janvier 1949)		
<b>Amiante</b>	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
<b>Termites</b>	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
<b>Risques</b>	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
<b>Electricité</b>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
<b>Assainissement</b>	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans

**► EQUIPEMENTS PARTICULIERS :**

- Liste du mobilier avec évaluation article par article (si concerné)
- Détecteur de fumée : préciser si le bien est équipé ou non

**► SITUATION LOCATIVE DU BIEN VENDU**

**- Si le bien est vendu libre :**

Si le bien était antérieurement loué, il faut produire :

- le bail,
- le congé,
- l'état des lieux de sortie.

**- Si le bien est vendu occupé :**

Contrat de location,  
Quittance du dernier loyer,  
Etat des lieux d'entrée.