# CHARTE QUALITE
# AGENTS IMMOBILIERS – NOTAIRES – SYNDICS

1. ***Préparation en amont par l'agent Immobilier d'un dossier complet*** *(+ si possible numérisé) : avec toutes les pièces obligatoires conformes à la loi ALUR pour les biens en copropriété + pièce d'identité des acquéreurs (CNI ou passeport). Conformément au listing des pièces à fournir joint selon la nature du bien (cf annexe à la Charte Janvier 2018, qui peut être amenée à évoluer en fonction des nouvelles lois et décrets).*

2. ***Rédaction de l'avant-contrat***

   ***Lorsque l'agent immobilier rédige le compromis*** *:*
   *a) Il envoie un projet au notaire*
   *b) Après signature, l'agent immobilier transmet sans délai la copie du compromis et récapitule dans son courrier d'accompagnement les éléments particuliers du dossier au notaire, pour lui en faciliter la connaissance.*
   *c) Il indique « qu'à titre de provision sur frais, l'acquéreur verse ce jour la somme de 400 € à l'ordre du notaire »*

   ***Lorsque le notaire rédige le compromis*** *:*
   *a) L'agent immobilier se rapproche du notaire rédacteur de l'avant contrat pour proposer plusieurs créneaux jours et heures aux clients. Il est demandé au notaire rédacteur d'être réactif pour la fixation du rendez-vous de signature.*
   *b) L'agent immobilier envoie au notaire le dossier complet de préparation du compromis et précise dans son mail d'accompagnement les éventuelles conditions particulières négociées entre les parties concernant le bien ou autres éléments importants. Le notaire envoie le projet de compromis à l'agent immobilier*
   *c) Concernant l'exercice de la substitution, les honoraires d'agence restent dus. Cependant, concernant le droit de préemption du fermier ou du locataire, la Cour de Cassation a jugé que les honoraires d'agence ne pouvaient être à sa charge. Dans ce cas, seuls les honoraires à la charge du vendeur pourront être maintenus*

3. *Il est rappelé que* ***le mandat détermine le redevable des honoraires d'agence*** *et que celui-ci ne doit pas être modifié ultérieurement. Le numéro de mandat est indiqué dans le compromis.*

4. ***Conditions suspensives de prêt*** *:*
   *Il est rappelé l'inutilité pour un acquéreur de renoncer à une condition de prêt dans le cadre de son projet d'acquisition d'un bien à usage d'habitation lorsqu'il a impérativement besoin d'un financement car cela fragilise le contrat*

5. ***Loi SRU et bonne pratique de la lettre recommandée avec accusé de réception postale ou électronique pour l'envoi de l'avant contrat et de ses annexes à l'acquéreur***
   *Concernant les annexes, diagnostics du bien et pièces loi ALUR : ils peuvent être remis en main propre ou par clef USB*

6. ***Virement des dépôts de garantie*** *: rappel de l'obligation de virement pour les fonds versés au notaire. La provision de 400 € est incluse dans le virement.*

7. ***Après la vente,*** *le notaire dont le client a la charge du paiement des honoraires de l'agence immobilières mandatée, s'engage à effectuer ce paiement dans un délai maximum de trois jours.*

8. ***Dans le cadre des mutations de lots****, les notaires et administrateurs de biens syndics de copropriétés s'engagent réciproquement :*

   - *Pour les notaires, à adresser les questionnaires préalables à la vente et les demandes d'état daté au moins 7 jours à l'avance ; en cas d'urgence, un appel téléphonique de courtoisie est prescrit aux fins d'accélérer la demande et la réponse ; (en annexe : il est précisé s'agissant de l'immatriculation du syndicat des copropriétaires, que seul le numéro d'immatriculation est à transmettre dans le QPV et qu'il est souhaitable, en cas de procédure, que le type de procédure, l'objet et les enjeux (autant que possible) soient correctement précisés pour la bonne information des acquéreurs ; le syndic se doit d'indiquer l'adresse électronique pour la notification de la mutation par LR électronique)*

   - *Pour les syndics, ces derniers s'engagent à répondre dans le même délai*

9. ***Les notaires s'engagent à notifier aux syndics les avis de mutation*** *en prenant soin de préciser :*
   - *L'état civil complet (Nom, Prénom, date et lieu de naissance, profession, domicile ou lieu de résidence principale, plus particulièrement si l'acquéreur doit occuper l'immeuble)*

   - *Le mandataire commun désigné en cas de démembrement du droit de propriété*

   - *Communiquer la liste des pièces constituant le règlement de copropriété EDD et son ou ses modificatifs successifs le cas échéant*

| | | |
|---|---|---|
| ***Alexandre SCHMIDT*** | ***Thierry CHANCEAU*** | ***Patrick LOZANO*** |
| ***Président de la Chambre FNAIM du Rhône*** | ***Président de la Chambre des Notaires*** | ***Président de l'UNIS*** |