

Documents share deal

Voici la liste des documents utiles et nécessaires pour la préparation d'un dossier de vente de société immobilière. Cette liste peut vous paraître conséquente, mais elle participe à l'élaboration d'un dossier complet et permet de limiter les questions en cours de procédure de commercialisation.

1 Préalable (4)

- Carte d'identité des propriétaires
- AML
- GDPR
- Mission

2 Société (35)

- [Actes de la société](#)
- Statuts constitutifs de la société
- Modifications des statuts & statuts coordonnés
- Historique du capital
- PV des AG, CA et rapports de gestion des 7 dernières années
- AER à l'ISOC des 3 derniers exercices & annexes
- Bilans & Comptes internes des 7 derniers exercices comptables
- Déclarations fiscales & annexes des 7 dernières années
- Extrait de compte TVA
- Extraits bancaires des 4 dernières années
- Attestation de la caisse de cotisations sociales pour chaque administrateur
- Attestation du receveur des impôts directs (ISOC) et indirects (TVA)
- Estimation de la provision fiscale de l'exercice en cours
- Factures d'achats et de ventes de l'exercice en cours et des 2 dernières années
- Tableaux des immobilisations et amortissements
- Liste des actifs de la société à usage privé (voiture, PC, immeubles, etc)
- Registre des parts (copie)
- UBO

- Convention d'actionnaires
- ID des cédants & des administrateurs
- Engagements hors bilan (hypothèque, mandats, garanties données ou reçues, etc...)
- Détail des emplois pour étaler la taxation (art. 47 CIR)
- Contrats d'assurances IARD en cours (police, avis d'échéance, attestation de sinistralité)
- Contrats d'assurance groupe, vie, pension
- Contrats de crédits & plans d'amortissement (bancaires & divers)
- Preuves de paiement des loyers sur les 6 derniers mois
- Actions judiciaires en cours / conflits potentiels ou existants / procédures en cours
- Coordonnées des intervenants (notaire, banquier, fiduciaire, courtier d'assurances,...)
- Liste des avoirs et engagements par banque
- Liste des filiales (sociétés liées, joint ventures, etc...)
- Contrats de maintenance
- Contrats conclus avec des conseillers, comptables, ou autres conseillers
- Engagements divers de la société (confidentialité, etc)
- Liste des membres du personnel
- Résultat des derniers contrôles fiscaux

3 Immeubles (38)

- Titre de propriété (acte d'achat et actes de ventes si biens vendus)
- Historique des acquisitions / ventes
- Baux en cours - garanties locatives, états des lieux, enregistrements (tableau locatif)
- Tableau de surface par unité
- Permis de location
- Coordonnées des locataires
- Certificat hypothécaire & extrait du registre national des gages
- Expertise immobilière / estimations
- Avertissement-extrait de rôle précompte immobilier des 3 derniers exercices
- Attestation du sol délivrée dans le cadre de l'ordonnance du 5 mars 2009 - IBGE
- Inventaire amiante
- Inventaire pathologies autres (mérule, humidité, structure, étanchéité,...)

-
- Procès-verbal de contrôle de l'installation électrique (parties privatives et communes)

 - Certificat de Performance Energétique du Bâtiment (PEB)

 - Plans des immeubles (as built, géomètre, croquis, etc)

 - Photos (façades, intérieur, compteurs)

 - Renseignements urbanistiques & descriptif sommaire

 - Permis d'urbanisme / d'urbanisation / de lotir

 - Droits de préemption éventuel

 - Permis d'environnement & d'exploitation

 - Références de tous les compteurs (eau, gaz & électricité) - EAN & numéros de compteurs

 - Attestation cuve mazout (étanchéité ou neutralisation)

 - Attestation d'entretien annuel des chaudières

 - Attestation entretien des installations (VMC, adoucisseur, épuration, fosse sceptique, etc...)

 - Rapport pompiers

 - Actes de servitudes

 - Actes de démembrement de propriété

 - Liste des travaux en cours ou à réaliser (avec devis éventuels)

 - DIU (détails des travaux réalisés)

 - Analyse de risques & rapports de contrôle préventif des ascenseurs

 - Acte de base & actes de base modificatifs

 - Procès-verbaux des AG de copropriété des 3 dernières années

 - Décomptes des charges communes des 3 dernières années (provisions/forfait)

 - Règlement d'ordre intérieur

 - Mandats en cours (location, régisseur, vente,...)

 - Accès portail en ligne syndic

 - Contrats relatifs à des antennes, panneaux publicitaires, panneaux solaires,...

 - PV de réception des parties privatives et communes

4 Autre (2)

- Prévenir le comptable qu'il va être sollicité

 - Coordonnées du comptable
-

** Liste non exhaustive, qui sera personnalisée en fonction de la société et des demandes du candidat cessionnaire.*