Quai des Notaires

LIVRE BLANC

Le dossier d'acte courant

Guide des bonnes pratiques

Pièces préalables, vérifications des parties, renseignements sur le bien : la méthode pour constituer un dossier complet, fiable et sécurisé, de l'ouverture à la signature.

À destination des notaires, clercs, assistants et formalistes

Édition 2026

Sommaire

01 L'acte courant : de quoi parle-t-on ?

02 LCB-FT : une vigilance du début à la fin du dossier

03 Les pièces des parties : identité, capacité, situation

04 Les pièces du bien : risques et plans

05 Urbanisme et droits de préemption

06 Certificats administratifs et copropriété

07 Organiser l'étude : gagner du temps sans perdre en sécurité

08 Check-list du dossier d'acte courant

09 Questions fréquentes

Édito

Une vente, une donation, un partage : pour le client, c'est un projet. Pour l'étude, c'est d'abord un dossier à constituer. Avant d'écrire la moindre ligne de l'acte, le notaire doit réunir les **preuves de tout ce qu'il va affirmer** : l'identité des parties, leur capacité à signer, la situation juridique et environnementale du bien, les droits de préemption à purger.

Ces pièces préalables sont incontournables. Si elles ne sont pas demandées à un prestataire, elles sont demandées ailleurs, ou réalisées à la main par les collaborateurs. Et c'est souvent là que le temps se perd : courriers, enveloppes retour, sites consultés un par un, copies d'écran, scans et classements.

Ce livre blanc rassemble les **bonnes pratiques terrain** pour constituer un dossier d'acte courant complet et sécurisé. Il s'appuie sur l'expérience des experts métier de Quai des Notaires, anciens collaborateurs d'études, qui ont eux-mêmes réalisé ces démarches pendant des années.

01

L'acte courant : de quoi parle-t-on ?

Comprendre la logique commune à tous les actes courants permet de ne rien oublier, quel que soit le type de dossier.

Une définition simple

Un acte courant est un acte que le notaire a l'habitude de recevoir et de signer. Il réunit **au moins deux parties aux intérêts distincts** et porte, le plus souvent, sur la mutation d'un bien immobilier : une partie cède ce bien à une autre, à titre onéreux ou gratuit.

- **La vente** : cession d'un bien d'un vendeur à un acquéreur, l'acte courant le plus connu ;
- **La donation** : transmission à titre gratuit d'un donateur à un donataire ;
- **Le partage** : attribution de lots distincts à des copartageants ;
- **Le divorce**, lorsqu'il emporte la liquidation et le partage d'un bien ;
- **L'échange** : deux biens qui changent de mains entre deux parties ;
- **Les autres actes** : constitution de société avec apport, contrat de mariage avec apport…

Le principe de la pièce préalable

Rédiger un acte, c'est compléter une trame : un modèle dans lequel des informations restent à renseigner. Or **le notaire n'invente rien**. Chaque information portée dans l'acte doit être prouvée par un document. La pièce préalable est précisément cette preuve, recueillie avant la rédaction.

Raisonner par groupes d'intérêts

Pour dimensionner un dossier, il faut identifier les **groupes de parties**. Deux personnes appartiennent à des groupes différents lorsque leurs intérêts s'opposent : le vendeur et l'acquéreur, ou deux copartageants qui ne reçoivent pas les mêmes lots. Deux co-acquéreurs qui achètent ensemble forment, eux, un même groupe.

Les six familles de pièces

Famille	Ce qu'elle prouve	Exemples de pièces
LCB-FT	Le respect des obligations de vigilance anti-blanchiment	Rapport LCB-FT, recherches PPE et BE, gel des avoirs, recherche de notoriété, fiche de vigilance
Parties	L'identité, la capacité et la situation des comparants	Actes d'état civil, mentions RC, BODACC, Kbis, avis de situation SIRENE, certificat de procédure collective
Bien	L'exposition du bien aux risques et sa localisation	État des risques (ERP, ENSA, Géorisques, etc.), plans cadastral et de situation
Urbanisme	Les règles applicables et les droits de préemption	Certificat d'urbanisme d'information, note de renseignements d'urbanisme, information Droits de préemption
Certificats	La situation administrative du bien	Alignement, numérotage, carrières, assainissement, hygiène-salubrité/péril
Copropriété	La situation financière du lot et de l'immeuble	Questionnaires préparés à envoyer au syndic (pré-état daté, état daté)

HORS PÉRIMÈTRE : CE QUI RESTE À LA CHARGE DE L'OFFICE

Certaines pièces passent par des outils réservés à la profession et restent demandées directement par l'office :

› **État hypothécaire**, demandé au service de la publicité foncière via ANF ;

› **Bulletin n° 2 du casier judiciaire de l'acquéreur**, lorsque l'acquisition porte sur un bien à usage d'habitation non destiné à son occupation personnelle, pour vérifier l'absence de peine d'interdiction d'acquérir ;

› **Actes d'état civil via COMEDEC**, pour les communes raccordées.

→ À RETENIR

› Toutes ces pièces sont **nécessaires à la rédaction de l'acte**, à l'exception des questionnaires syndic qui ne concernent que les biens comportant des lots de copropriété.

› Si l'étude ne les commande pas à un prestataire, elle doit les obtenir autrement : **la question n'est jamais de savoir si on les fait, mais comment**.

02

LCB-FT : une vigilance du début à la fin du dossier

La lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme n'est pas une étape : c'est un fil rouge.

Les notaires sont assujettis aux obligations de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (article L. 561-2 du Code monétaire et financier). Ils doivent identifier leurs clients, comprendre l'opération et exercer une **vigilance constante** pendant toute la durée de la relation (article L. 561-6).

Les moments clés de la vigilance

En pratique, les vérifications ne se font pas une seule fois. Elles accompagnent chaque étape du dossier :

1. À l'**ouverture du dossier**, lors de l'identification des parties ;
2. À l'**envoi du projet d'acte** ;
3. À la **signature** ;
4. Au moment de la **remise des fonds** ;
5. À la **clôture et au solde du compte**.

Rapport LCB-FT et fiche de vigilance

Le rapport LCB-FT regroupe les résultats des recherches : personnes politiquement exposées, listes de gel des avoirs, sanctions. Il peut être commandé seul ou au sein du dossier d'acte courant. La **fiche de vigilance** formalise ensuite l'analyse de l'étude, comparant par comparant, et reste au dossier.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

- Consulter, pour chaque comparant, le registre national des gels, les listes de sanctions et une base des personnes politiquement exposées ;
- Vérifier le pays de résidence des parties et la provenance des fonds au regard des **listes du GAFI** (juridictions à haut risque et sous surveillance renforcée) et des **listes noires** (pays tiers à haut risque de l'Union européenne, États et territoires non coopératifs) ;
- Pour les personnes morales, identifier les bénéficiaires effectifs (registre des bénéficiaires effectifs, statuts) ;
- Conserver une **trace datée** de chaque consultation, puis rédiger la fiche de vigilance ;
- Recommencer à chaque étape clé du dossier.

SUR LE TERRAIN

Les résultats du contrôle de gel des avoirs sont souvent consultés par les services comptables, qui n'ont besoin que de cette information. Disposer d'une **attestation dédiée au gel des avoirs**, en plus du rapport complet, leur donne directement l'information utile.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Le **rapport LCB-FT** se commande seul ou au sein du dossier d'acte courant. Il couvre chaque comparant, y compris les **bénéficiaires effectifs** des personnes morales, et est délivré en **moins de 5 minutes**. Il se **renouvelle en un clic** aux étapes clés, au minimum à l'ouverture du dossier, à l'envoi du projet, à la signature et à la remise des fonds.

→ À RETENIR

› La vigilance LCB-FT est **continue** : elle se renouvelle à chaque étape sensible du dossier.

› Les recherches doivent couvrir **chaque comparant**, y compris les personnes morales et leurs bénéficiaires effectifs.

03

Les pièces des parties : identité, capacité, situation

Avant de faire signer, le notaire doit savoir qui signe, et si cette personne peut valablement s'engager.

L'état civil : prouver l'identité

Pour écrire un nom, des prénoms et une date de naissance dans un acte, une carte d'identité ne suffit pas. Le notaire doit disposer de la **preuve de l'état civil** : actes de naissance et, le cas échéant, actes de mariage des parties.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Le circuit papier, encore très présent

Lorsque la commune n'est pas raccordée à la dématérialisation (dispositif COMEDEC), la demande se fait par courrier. Pour l'étude, cela représente une chaîne de tâches souvent sous-estimée :

- Rédiger un courrier par personne et par mairie dans le logiciel de rédaction ;
- Relire, imprimer, mettre sous pli, **joindre une enveloppe retour affranchie** ;
- Réceptionner les réponses, les ouvrir, les scanner ;
- Rattacher chaque document au bon dossier.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Pour les communes non raccordées à COMEDEC, Quai des Notaires adresse les demandes d'actes par courrier, **dans la demi-journée** suivant la commande. Le délai de retour dépend ensuite de la mairie ; les actes reçus arrivent **directement dans le dossier**. Pour les communes raccordées, l'étude effectue elle-même la demande dématérialisée.

Les mentions RC : un point de vigilance majeur

La mention RC (répertoire civil) est inscrite en marge de l'acte de naissance lorsqu'une décision affecte la personne : **mesure de protection** (tutelle, curatelle, habilitation familiale), changement de régime matrimonial… En marge de l'acte, seule une référence apparaît (« RC n° … »), sans le contenu de la décision.

■ SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Pour connaître ce contenu, il faut interroger le greffe du tribunal judiciaire compétent, puis attendre sa réponse. Pour les Français nés à l'étranger, les actes sont centralisés au **Service central d'état civil de Nantes**.

SUR LE TERRAIN

Une mention RC non lue, ou lue sans demande de contenu, peut faire passer à côté d'une tutelle. Or une personne sous tutelle ne peut pas signer seule : **l'acte risque alors d'être annulé**. C'est l'une des pièces les plus souvent négligées, et l'une des plus lourdes de conséquences.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Dès qu'une mention RC est repérée, Quai des Notaires adresse **sans délai** la demande de contenu au greffe compétent ou au Service central d'état civil de Nantes, selon le cas (comptez un jour d'acheminement postal).

• Le BODACC : une question de capacité

La consultation du BODACC est parfois perçue comme un doublon du rapport LCB-FT. Elle répond pourtant à un autre objectif : non pas lutter contre le blanchiment, mais **vérifier que la partie peut disposer du bien objet de l'opération**.

Consultation	Concerne	Ce que l'on cherche
Annonces commerciales	Personnes physiques (entrepreneurs, professions libérales) et personnes morales	Procédures collectives (redressement, liquidation), radiations, cessations
Rétablissement personnel	Personnes physiques uniquement	Procédures de surendettement susceptibles de limiter la possibilité de vendre seul un bien

■ SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Réalisée manuellement, la recherche se fait personne par personne. Sans numéro SIREN, les homonymes sont nombreux : il faut lire chaque annonce, affiner les critères jusqu'à obtenir une page « aucun résultat », puis **conserver une copie d'écran** comme preuve de la consultation.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Commandée à l'unité, la consultation donne lieu à une **attestation datée par personne**, qui distingue annonces commerciales et rétablissement personnel ; le service production **écarte manuellement les homonymes**. Intégrée au rapport LCB-FT, la recherche s'appuie sur les informations d'identité saisies par l'étude : leur exactitude conditionne la fiabilité du résultat.

Le gel des avoirs

Le notaire doit vérifier qu'aucune partie ne figure sur le **registre national des gels** tenu par la Direction générale du Trésor (articles L. 562-1 et suivants du Code monétaire et financier). La recherche figure dans le rapport LCB-FT ; une attestation dédiée offre également une preuve plus lisible lorsque la réponse est négative.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Consulter le registre national des gels sur le site de la Direction générale du Trésor, **pour chaque partie**, personnes morales comprises, et conserver une copie d'écran datée de chaque résultat négatif.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

La recherche figure dans le rapport LCB-FT et peut aussi faire l'objet d'une **attestation distincte**, délivrée en **5 à 15 minutes**. Cette attestation mentionne le fichier consulté et sa date de mise à jour, la date de consultation, les données du comparant et la date du document : une preuve directement exploitable, notamment par le service comptable.

Les personnes morales

- **Extrait Kbis** : l'équivalent de l'acte de naissance de la société (date de création, numéro d'immatriculation, dénomination, dirigeants, siège social) ;
- **Certificat de procédure collective** : indique si une procédure collective est ouverte, laquelle et depuis quand ;
- **Avis de situation SIRENE** (INSEE) : complète le Kbis avec le SIRET et des informations utiles aux études qui pratiquent beaucoup le droit des affaires.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

- Kbis : commande en ligne auprès du greffe, paiement par carte bancaire à l'unité ou abonnement ;
- Avis de situation SIRENE : téléchargement sur le site de l'INSEE ;
- Certificat de procédure collective : demande auprès du greffe du tribunal compétent.

SUR LE TERRAIN

Commander un Kbis à l'unité impose souvent de payer en ligne par carte bancaire. Dans beaucoup d'études, cela conduit à souscrire un abonnement parfois onéreux ou à utiliser la carte bancaire de l'étude : une pratique inconfortable et risquée, qu'une commande centralisée permet d'éviter.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Kbis, certificat de procédure collective et avis de situation SIRENE se commandent depuis la plateforme et sont délivrés **immédiatement**. Le paiement passe par l'abonnement de Quai des Notaires auprès du greffe : **aucune carte bancaire de l'étude** n'est utilisée.

→ À RETENIR

› L'état civil prouve **l'identité** ; les mentions RC, le BODACC et les certificats prouvent **la capacité**.

› Chaque recherche doit être faite **pour chaque partie** et laisser une **trace datée** au dossier.

04

Les pièces du bien : risques et plans

Informer l'acquéreur sur l'environnement du bien fait partie du devoir de conseil du notaire.

L'état des risques (ERP)

L'état des risques informe l'acquéreur ou le locataire des risques naturels, miniers, technologiques, sismiques, du potentiel radon et de la pollution des sols auxquels le bien est exposé (article L. 125-5 du Code de l'environnement). À défaut, l'acquéreur peut **poursuivre la résolution du contrat ou demander une diminution du prix**.

Diagnostic complet ou compilation de fichiers ?

Un ERP de qualité n'est pas un assemblage de PDF issus de bases distinctes (CASIAS, anciennement BASIAS, BASOL, ICPE, Géorisques) empilés les uns sur les autres. C'est un **document de synthèse**, analysé et assumé par le prestataire qui l'établit.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Pourquoi le faire soi-même n'est plus tenable

Les logiciels de rédaction proposent toujours les formulaires vierges de l'état des risques. Pour les compléter, le collaborateur doit consulter un à un les sites publics et préfectoraux, renseigner la commune et les références cadastrales, faire des copies d'écran, puis compiler le tout. D'après nos experts métier, même pour un collaborateur expérimenté qui connaît le secteur, **comptez une à deux heures**, et davantage si le bien est situé dans un plan de prévention des risques dont il faut lire le règlement pour repérer d'éventuelles prescriptions de travaux.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

L'état des risques de Quai des Notaires est un **document de synthèse complet** : il signale si le bien est situé dans un plan de prévention des risques et renvoie au règlement concerné pour repérer d'éventuelles prescriptions de travaux.

Délivré en **15 minutes**, il couvre l'ensemble des informations attendues : plans de prévention des risques naturels, miniers et technologiques, sismicité, radon, obligations légales de débroussaillement, recul du trait de côte, **ENSA**, sites et sols pollués (**SIS, BASOL, CASIAS**), installations industrielles (**ICPE, IREP**) et nucléaires, canalisations de matières dangereuses, inondations, remontées de nappes, retrait-gonflement des argiles, mouvements de terrain, cavités souterraines et arrêtés de catastrophe naturelle.

Il comprend l'**état des risques réglementaire pré-rempli**, les cartographies, l'arrêté préfectoral applicable et l'attestation d'**assurance responsabilité civile** couvrant le document. Il est **assumé et signé par Quai des Notaires**.

Plans cadastral et de situation

Les plans permettent de localiser précisément le bien et ses parcelles. Ils accompagnent naturellement l'ERP et sécurisent la désignation du bien dans l'acte.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Consulter le cadastre en ligne et un service de cartographie, saisir la commune et les références cadastrales, exporter puis classer chaque plan au dossier.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Les **plans cadastral et de situation** se commandent depuis la plateforme, séparément de l'ERP, et arrivent directement dans le dossier.

Géorisques : une consultation complémentaire

Les informations de Géorisques sont déjà intégrées à un ERP complet. Conserver la trace de la consultation reste toutefois utile : elle **prouve la démarche effectuée** par l'étude.

→ À RETENIR

› L'ERP relève d'une **obligation d'information** du vendeur, dont le non-respect ouvre des recours à l'acquéreur.

› Un bien situé dans un **plan de prévention des risques** peut emporter des prescriptions de travaux : leur repérage relève du devoir de conseil du notaire.

› L'état des risques doit être établi **moins de six mois** avant la promesse ou l'acte de vente : un ERP périmé doit être refait.

05

Urbanisme et droits de préemption

Deux sujets décisifs : l'information de l'acquéreur, et la validité même de la vente.

Le certificat d'urbanisme d'information

Il existe deux certificats d'urbanisme (article L. 410-1 du Code de l'urbanisme). Le **certificat opérationnel** vérifie la faisabilité d'un projet de construction et relève du conseil sur un projet précis. Le **certificat d'information**, celui qui intéresse le dossier d'acte courant, indique les règles d'urbanisme applicables au terrain :

- Les droits de préemption ;
- Les dispositions d'urbanisme et le zonage applicables ;
- Les limitations administratives au droit de propriété et les servitudes d'utilité publique ;
- Les taxes et participations d'urbanisme ;
- Les périmètres particuliers, par exemple les abords de monuments historiques.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Deux circuits, deux contraintes

- **Communes non dématérialisées** : formulaire à compléter, envoi en recommandé, attente de la réponse, puis scan et classement ;
- **Communes équipées d'un guichet numérique** : compte à créer, identifiants à conserver, saisie des références cadastrales, téléchargement du document.

Dans les deux cas, le délai réglementaire d'instruction est d'un mois pour un certificat d'information, et **certaines mairies répondent tardivement, voire pas du tout**. Le certificat d'urbanisme est valable dix-huit mois.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Quai des Notaires prend en charge la **demande du certificat d'urbanisme d'information** auprès de la commune, par courrier ou via son guichet numérique, et le dépose **directement dans le dossier** dès sa délivrance. Sans réponse, la plateforme **relance la commune à 20 jours** et, à défaut de délivrance, établit à 45 jours une **attestation de certificat d'urbanisme tacite**.

En complément, la **note de renseignements d'urbanisme (NRU)** de Quai des Notaires est délivrée sous 24 à 72 heures dans la plateforme. Plus complète qu'un certificat d'urbanisme, elle est enrichie de cartes et de plans de situation précis. Elle est particulièrement précieuse pour sécuriser l'avant-contrat, lorsque le certificat d'urbanisme n'est pas encore délivré.

Les droits de préemption : ne jamais les manquer

Un même bien peut être soumis à plusieurs droits de préemption, au profit de titulaires différents. Les identifier manuellement suppose de croiser plusieurs sources :

Droit de préemption	Titulaire (préempteur)	Où se renseigner
Droit de préemption urbain (simple ou renforcé)	Commune ou EPCI, éventuellement délégataire	Mairie, documents d'urbanisme
Espaces naturels sensibles	Département	Site du département
Préemption agricole	SAFER	SAFER compétente
Fonds et baux commerciaux	Commune	Délibérations de la commune
Zone d'aménagement différé (ZAD)	Collectivité ou établissement public désigné	Actes de création de la ZAD

Toute aliénation réalisée en méconnaissance d'un droit de préemption est exposée à une **action en nullité** (article L. 213-2, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme), qui se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété (même article, dernier alinéa). Concrètement, le dossier peut être à reprendre entièrement.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Du repérage à la purge

1. Identifier chaque droit applicable et son **bénéficiaire**, qui est le véritable destinataire de la déclaration ;
2. Rédiger la **déclaration d'intention d'aliéner (DIA)**, la faire signer et l'adresser sans attendre ;
3. Pour la SAFER, utiliser la procédure en ligne désormais généralisée ;
4. Conserver au dossier la preuve de l'envoi et la réponse, ou l'expiration du délai.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Le document **Information DP** recense, pour le bien et les parties saisis dans la plateforme, l'ensemble des droits de préemption existants et précise si la parcelle est concernée. Reçu sous 24 à 72 heures, il permet de **lancer immédiatement les purges**, cette action restant sous la responsabilité de l'office notarial.

→ À RETENIR

› Le certificat d'urbanisme d'information sert l'**information de l'acquéreur** ; les droits de préemption conditionnent la **validité de la vente**.

› Un droit de préemption manqué peut entraîner la **nullité de l'acte**.

06

Certificats administratifs et copropriété

Des pièces parfois jugées secondaires, mais attendues dans l'acte au titre de l'information de l'acquéreur.

Les certificats administratifs

L'acte de vente comporte des paragraphes consacrés à ces sujets. Pour les compléter, l'étude doit justifier d'une demande et d'une réponse :

- **Certificat d'alignement** : limite entre la propriété privée et la voie publique ;
- **Certificat de numérotage** : adresse officielle du bien ;
- **Renseignements sur les carrières** : présence d'anciennes carrières dans le sous-sol ;
- **Assainissement** : raccordement au réseau collectif ou installation individuelle ;
- **Hygiène, salubrité et péril** : existence d'un arrêté visant l'immeuble.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Dans la plupart des communes, la mairie centralise les réponses. Dans les grandes agglomérations, certains sujets relèvent d'organismes distincts : en Île-de-France, par exemple, les renseignements sur les carrières sont délivrés par un service dédié.

Concrètement : un courrier par certificat et par organisme, la réception et le scan des réponses, leur rattachement au dossier, et des **relances** en l'absence de réponse.

SUR LE TERRAIN

Les certificats s'adaptent au bien : l'assainissement n'a pas le même intérêt pour un terrain nu que pour une maison. Mais en cas de doute, **mieux vaut demander l'ensemble des certificats** que de découvrir une information manquante au moment de la rédaction.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Quai des Notaires prend en charge les certificats d'**alignement**, de **numérotage**, d'**hygiène, salubrité et péril**, d'**assainissement**, ainsi que les **renseignements sur les carrières**. La plateforme identifie l'organisme compétent selon la commune et **assure les relances**.

La copropriété

Lorsque le bien comporte un ou plusieurs lots de copropriété, des documents doivent être annexés à la promesse ou, à défaut, à l'acte authentique (article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation). L'étude adresse au syndic deux **questionnaires** qu'il complète : le **pré-état daté**, en vue de la promesse, puis l'**état daté**, avant la signature de l'acte de vente.

SI L'ÉTUDE LE FAIT SEULE

Saisir le pré-état daté puis l'état daté dans le logiciel de rédaction, les adresser au syndic, le relancer, puis rattacher les réponses et leurs annexes au dossier.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Les questionnaires syndic (pré-état daté et état daté) sont **pré-complétés** à partir des données du dossier : il ne reste qu'à les envoyer au syndic, sans ressaisie dans un autre logiciel. L'étude les adresse au syndic **depuis la plateforme**, et les réponses lui reviennent directement.

→ À RETENIR

› Pour chaque certificat, l'acte doit pouvoir s'appuyer sur **une demande et une réponse conservées au dossier**.

› À défaut d'annexion des documents de copropriété à la promesse, **le délai de rétractation de l'acquéreur ne court pas** avant leur communication (article L. 721-3 du Code de la construction et de l'habitation).

07

Organiser l'étude : gagner du temps sans perdre en sécurité

Chaque démarche manuelle paraît courte. Additionnées, elles occupent une demi-journée par dossier.

Le coût caché des démarches manuelles

Une étude qui réalise toutes ses pièces préalables à la main (LCB-FT, parties, bien, urbanisme, courriers) **ne traite, selon l'expérience de nos experts métier, qu'environ un ou deux dossiers par jour et par collaborateur**. Les tâches qui consomment ce temps sont rarement visibles :

- Préparation des courriers et des enveloppes retour ;
- Consultation de dizaines de sites, un par un, et copies d'écran ;
- Relances des mairies et des greffes qui ne répondent pas ;
- Ouverture du courrier, scan et rattachement aux dossiers ;
- Gestion des paiements en ligne et des abonnements.

L'impact sur la relation client

Un collaborateur absorbé par ces tâches n'a plus le temps de **répondre aux e-mails et au téléphone, et ne peut plus se consacrer à une relation client de qualité**. Le notaire, lui, doit tout recontrôler, faute de documents fiables et standardisés. C'est autant de temps qui n'est consacré ni au conseil, ni au développement de la clientèle.

Les bonnes pratiques d'organisation

- **Commander toutes les pièces dès l'ouverture du dossier**, en une seule fois, plutôt qu'au fil de l'eau ;
- **Centraliser** les commandes, les réponses et les attestations dans un même espace, rattaché au dossier ;
- **Privilégier des documents datés et formalisés** (attestations, certificats) qui servent de preuve sans retraitement ;
- **Suivre l'avancement** de chaque pièce pour anticiper les retards (certificat d'urbanisme, retours d'état civil et certificats) ;
- **Sécuriser les échanges** : éviter les pièces sensibles transmises par e-mail et le partage de moyens de paiement ;
- **Réserver l'expertise** du notaire et des collaborateurs à l'analyse des pièces, et non à leur collecte.

AVEC QUAI DES NOTAIRES

Sur la plateforme, le dossier d'acte courant regroupe les six familles de pièces : **chaque besoin se coche en une fois**, les documents arrivent directement dans le dossier et restent consultables à tout moment. L'équipe garde la maîtrise de l'analyse, sans la manutention.

08

Check-list du dossier d'acte courant

À utiliser à l'ouverture de chaque dossier, puis avant l'envoi du projet d'acte.

Famille	Pièce ou vérification	Point de vigilance	✓
LCB-FT	Rapport LCB-FT et fiche de vigilance	Chaque comparant, à chaque étape clé	☐
LCB-FT	Gel des avoirs	Toutes les parties, personnes morales comprises	☐
Parties	Actes de naissance et de mariage	Copies récentes (usage : moins de 3 mois), conformes à l'état civil déclaré	☐
Parties	Contenu des mentions RC	Demander le contenu dès qu'une mention apparaît	☐
Parties	BODACC annonces commerciales	Personnes physiques et morales	☐
Parties	BODACC rétablissement personnel	Personnes physiques	☐
Parties	Kbis, procédures collectives, SIRENE	Uniquement s'il y a une personne morale	☐
Parties	Casier judiciaire (B2) de l'acquéreur	Acquisition d'un bien d'habitation hors occupation personnelle	☐
Bien	État des risques (ERP)	Plan de prévention et prescriptions de travaux	☐
Bien	Plans cadastral et de situation	Concordance avec la désignation du bien	☐
Bien	État hypothécaire	À demander par l'office via ANF	☐
Urbanisme	Certificat d'urbanisme ou NRU	Anticiper le délai de réponse des mairies	☐
Urbanisme	Droits de préemption	Identifier chaque bénéficiaire, purger sans attendre	☐
Certificats	Alignement, numérotage, carrières	Organisme compétent selon la commune	☐
Certificats	Assainissement, hygiène, salubrité et péril	Adapter au type de bien	☐
Copropriété	Pré-état daté, état daté et annexes	Uniquement en présence de lots de copropriété	☐

09

Questions fréquentes

Les réponses aux objections les plus souvent entendues en étude.

Le BODACC ne fait-il pas doublon avec le rapport LCB-FT ?

Non. Le rapport LCB-FT vise la lutte contre le blanchiment. Le BODACC sert à vérifier la capacité d'une partie à disposer de son bien, par exemple en cas de procédure collective ou de surendettement. Beaucoup d'études souhaitent d'ailleurs disposer de ces consultations séparément.

Pourquoi demander le contenu d'une mention RC ?

Parce que la marge de l'acte de naissance n'indique qu'une référence. Seul le contenu de la décision révèle, par exemple, une tutelle ou une curatelle, qui modifie les conditions de signature de l'acte.

Que se passe-t-il si un droit de préemption n'est pas purgé ?

La vente est exposée à une action en nullité (article L. 213-2, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme), qui se prescrit par cinq ans à compter de la publication de l'acte portant transfert de propriété (même article, dernier alinéa). L'identification de tous les droits applicables est donc une étape à ne jamais négliger.

Faut-il encore établir l'état des risques soi-même ?

C'est possible, mais rarement raisonnable : la recherche sur les différentes bases publiques et préfectorales prend une à deux heures par dossier, voire davantage en présence d'un plan de prévention des risques.

Les pièces de copropriété sont-elles toujours nécessaires ?

Uniquement lorsque le bien comporte des lots de copropriété. Elles sont alors obligatoires, que l'étude les prépare elle-même ou passe par un prestataire.

Et maintenant ?

Un dossier d'acte courant bien constitué, c'est un acte sécurisé, un client informé et une équipe disponible pour l'essentiel : le conseil. Découvrez comment Quai des Notaires centralise vos pièces préalables dans un seul dossier, ou échangez avec nos experts métier sur l'organisation de votre étude.

→ Prendre rendez-vous pour une démonstration · www.quaidesnotaires.com

Références

- Code monétaire et financier, articles L. 561-2, L. 561-6 et L. 562-1 et suivants – Légifrance
- Code de l'environnement, article L. 125-5 (information des acquéreurs et locataires sur les risques) – Légifrance
- Code de l'urbanisme, articles L. 410-1 (certificat d'urbanisme) et L. 213-2 (droit de préemption) – Légifrance
- Code de la construction et de l'habitation, articles L. 721-2 et L. 721-3 (documents de copropriété) – Légifrance
- Service-public.fr, fiche « Certificat d'urbanisme »
- Notaires de France – notaires.fr

Ce livre blanc a une vocation informative et ne se substitue pas à l'analyse juridique propre à chaque dossier.