

OUVERTURE D'UN DOSSIER DE VENTE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la régularisation – au plus vite - de l'acte de vente de vos biens immobiliers.

Le présent document a pour objet :

I – De lister les **pièces à nous remettre lors du premier rendez-vous** ;

- **Par mail(s) (en priorité), au format PDF**

Si possible document par document, à l'adresse de l'expéditeur de ces documents (à défaut, à l'adresse suivante : accueil@1629notaires.fr)

- **A défaut**, par courrier simple ou remise en mains propres directement à l'accueil de l'Etude.

L'objectif est d'avoir dès le départ un dossier le plus complet possible, ceci afin d'éviter tous risques d'erreurs et/ou retard par la suite.

TRES IMPORTANT

- A. Nous vous remercions de nous faire parvenir **au plus vite un chèque ou virement (RIB ci-dessous) d'un montant de 150,00 EUR**

L'objectif est de nous permettre de régler aux divers intervenants, pour votre compte, les documents obligatoires de la "loi ALUR" (voir le document "Pièces à fournir" ci-après).

Nous vous restituerons bien entendu le trop perçu sur cette somme dans les meilleurs délais.

- B. Dans l'hypothèse où vous ne pourriez être présent(e) lors de la signature des actes, nous pourrions vous adresser une procuration (nous en informer au préalable).

Dans ce cas, le **coût de cette procuration – à votre charge - sera de 48,00 EUR TTC.**

L'objectif est que vous soyez effectivement présent pour la signature des actes (spécialement lors de l'avant-contrat qui est devenu l'acte le plus complexe) et ainsi échanger directement avec votre acquéreur sur toutes les modalités pratiques de cette vente.

Pour procéder à un virement au profit de l'Etude, veuillez utiliser les coordonnées bancaires ci-après :

IBAN : FR1740031000010000174883P61 - **BIC** : CDCGFRPPXXX



9, Rue du Bât-d'argent, CS 60295, 69281 LYON CEDEX 01

Métro : Hôtel de ville

Parkings : Cordeliers, Hôtel de ville, Terreaux

Tél : +33 (0)4.78.27.02.90

Fax : +33 (0)4.72.00.95.20

✉ : accueil@1629notaires.fr

Web : 1629notaires.com

II – D'établir la **chronologie des opérations** pour aboutir à la signature de l'acte définitif (paiement du prix et remise des clés).

Nous vous remercions de rappeler l'Etude pour fixer une date de rendez-vous lorsque vous serez en possession de tous les documents.

Restant à votre disposition pour tous renseignements,

Dans cette attente,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Les Notaires

I - PIÈCES À FOURNIR POUR LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT DE VENTE

<u>ETAT CIVIL</u>	<u>BIEN VENDU</u>		<u>ASPECT FINANCIER</u>	
	<u>CONCERNANT LE BIEN LUI-MÊME</u>	<u>CONCERNANT LA COPROPRIETE</u>	<u>DOCUMENTS INDISPENSABLES</u>	<u>INFORMATIONS INDISPENSABLES</u>
<p>1. Compléter votre état civil sur le questionnaire joint.</p> <p>Nous fournir :</p> <p>2. Copie carte d'identité recto / verso ou passeport.</p> <p>3. Pour les personnes mariées ou soumises à un PACS : copie du contrat de mariage ou de PACS.</p>	<p>1 / Pour un APPARTEMENT, CAVE ou GARAGE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titre de propriété complet (et non une simple attestation de vente) - Titre de propriété antérieur, s'il est en votre possession - Copie des plans des lots vendus, s'ils sont en votre possession (à défaut, nous demanderons une copie au Notaire rédacteur des actes de la copropriété – le coût sera à votre charge, variable selon les Notaires) - Diagnostics obligatoires (selon le cas) : certificat Loi Carrez, plomb, amiante, termites, gaz, électricité (1). - En cas de location (suivant le cas) : *Copie du contrat en cours, *Copie de l'ancien contrat de bail, *Copie du congé délivré au locataire <u>ou</u> par le locataire, *Copie de l'état des lieux, *Dernière quittance de loyer. <p>2 / Pour une MAISON, fournir en plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concernant la construction : copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité, si en votre possession. - Si des travaux importants ont été effectués dans les 10 dernières années (3) : *Copie du permis de construire, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ; *Copie de l'assurance dommage-ouvrage, si elle a été souscrite. 	<p><u>Vous devez prendre contact avec votre Syndic et lui demander de vous adresser :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement de copropriété - Etat descriptif de division de l'immeuble AINSI QUE TOUS LES ACTES LE MODIFIANT, - Procès-verbaux d'Assemblée Générale des 3 dernières années (et non uniquement les 3 derniers procès-verbaux), - Carnet d'entretien de l'immeuble. - Fiche synthétique. <p>Dès réception de ces documents, nous demanderons à votre syndic de nous fournir un "pré état daté" (document destiné à informer votre acquéreur du montant des charges annuelles, des travaux en cours, des procédures,...).</p> <p>IMPORTANT : tous les syndics facturent la délivrance de ces documents (somme indiquée dans le contrat de syndic que vous votez chaque année).</p> <p>N'hésitez pas à demander ce coût à votre syndic.</p>	<p>- Dernier avis d'imposition au titre des taxes foncières : ceci afin de permettre à votre acquéreur de vous rembourser, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le "prorata temporis" de cette taxe en fonction de la date de signature.</p> <p>Vous restez en effet redevable de cette taxe, auprès de l'Administration fiscale, pour toute l'année en cours.</p> <p>- Dernier appel de fonds payé au Syndic : permettre également le remboursement "prorata temporis" le jour de la signature de l'acte authentique.</p> <p>- Votre RIB : pour nous permettre de virer le prix de vente sur votre compte immédiatement après la signature de l'acte authentique.</p>	<p>Attention : Nous indiquer par mail ou sur papier libre</p> <p>1 / Prix de vente négocié avec votre acquéreur.</p> <p>2 / Si une agence immobilière est intervenue ou non dans la négociation ?</p> <p><u>Si oui</u> :</p> <p>*Montant de la commission ? *Qui doit la payer ?</p> <p>3 / Si du mobilier est laissé dans le bien vendu ?</p> <p>A titre de <u>simple tolérance de l'Administration fiscale</u>, il est possible de ventiler le prix de vente global entre la valeur des biens immobiliers et la valeur du mobilier laissé dans le bien (ex : une cuisine équipée). L'avantage pour votre acquéreur est de ne pas payer de taxes sur la valeur de ce mobilier.</p> <p>Dans ce cas, nous vous remercions d'<u>établir une liste précise du mobilier en ventilant le prix de celui-ci élément par élément</u> (ex : 3 éléments hauts : 500 EUR, un four 300 EUR,...).</p> <p>Attention : cette valeur du mobilier ne doit pas excéder 5% du prix de vente global.</p> <p>4 / Informations sur la plus-value immobilière</p> <p>Si le bien vendu ne constitue pas votre résidence principale au jour de la vente <u>ou</u> que vous ne le détenez pas depuis au moins trente ans, vous êtes redevable (sauf exceptions) de la plus-value immobilière des particuliers. Aussi, vous devez nous fournir :</p> <p>a) <u>Si le bien a été acquis à titre onéreux</u> :</p> <p>*Relevé du compte ouvert auprès du Notaire chargé de votre acquisition à l'époque.</p>

	<p>A défaut, une liste de toutes les entreprises ayant réalisé les travaux avec copie de leur assurance responsabilité décennale.</p> <p>- Nature de l'assainissement : si votre bien n'est pas raccordé à un réseau collectif d'assainissement, vous devez fournir un rapport de votre système d'assainissement individuel datant de moins de 3 ans.</p> <p>Se rapprocher du SPANC de votre département. Obtenir un devis de mise en conformité pour parfaite information de l'ACQUEREUR</p> <p>Si présence de piscine : demander autorisations s'y rapportant (DP / DATCT / non opposition) / type de sécurité et facture du dispositif.</p> <p>Si présence : de cheminée, cuve à fuel, gaz, chaudière : demander facture dernier entretien ou facture neutralisation.</p>			<p>b) <u>Si le bien a été recueilli par succession</u> : *Relevé du compte de la succession ouvert auprès du Notaire chargé de celle-ci ; *Copie des attestations de propriété immobilière et déclaration de succession établies par ce Notaire suite au décès.</p> <p>c) <u>Si le bien a été recueilli par donation</u> : *Relevé du compte ouvert auprès du Notaire qui a régularisé la donation.</p> <p>Vous devez également nous indiquer si des "gros travaux" ont été effectués dans le bien vendu par des professionnels de l'immobilier et non déduits à ce jour de vos revenus. Dans ce cas, nous fournir les factures (déductibles selon le cas).</p> <p>5 / Si vous êtes suivi par un comptable pour la gestion de vos biens immobiliers ? <u>Si oui</u>, nous indiquer ses nom et adresse.</p>
--	--	--	--	--

(1) Rapprochez-vous d'un diagnostiqueur pour voir avec lui quels sont les diagnostics nécessaires.

Demander également au diagnostiqueur de vous fournir l'**Etat des Risques et Pollutions (ERP)** : vous devez en effet indiquer à votre acquéreur, dans l'acte, les risques qui concernent votre bien.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi "ALUR" en 2014, il est devenu beaucoup plus difficile de régulariser un avant-contrat de vente dans de brefs délais.

En effet, doivent **obligatoirement être remis à votre acquéreur, préalablement à la signature de l'avant contrat, l'ensemble des documents ci-dessus visés.**

Si l'un de ces documents venait à manquer, votre acquéreur pourrait se rétracter jusqu'à la remise du dernier document (ceci pourrait alors être très préjudiciable pour vous).

En conséquence :

***Concernant les documents Syndic :**

Les procédures pour réunir ces documents diffèrent d'un Syndic à un autre. Il est ainsi devenu impossible pour nous de demander directement ces documents obligatoires au syndic (soit du fait de l'exigence d'une lettre de mission signée au préalable par le vendeur lui-même, ou la mise en place – par beaucoup de syndic aujourd'hui – d'un extranet où il est nécessaire d'avoir des identifiants et mot de passe pour y accéder).

En conséquence, nous vous remercions de contacter votre syndic et lui demander de vous fournir les documents dits "Loi ALUR" ci-dessus visés. Dans un second temps, nous lui demanderons directement le "pré état daté".

***Concernant le règlement de copropriété-état descriptif de division de l'immeuble et ses modificatifs :**

I - PIÈCES À FOURNIR POUR LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT DE VENTE

Afin de vérifier l'existence ou non d'éventuels modificatifs au règlement de copropriété - état descriptif de division de l'immeuble (que le Syndic peut ne pas détenir), nous devons demander au service de la publicité foncière un "état hypothécaire" (coût de 12 EUR).

Aussi, nous vous remercions de **nous faire parvenir au plus vite un chèque ou virement d'un montant de 150 EUR afin de nous permettre de demander dans les meilleurs délais** :

- Un état hypothécaire ;
- Tous les Règlements de copropriété-Etat descriptif de division qui seraient révélés et dont le Syndic ne serait pas en possession (coût de 30 EUR par document au service de la publicité foncière).

(3) : ex : ravalement de façade, changement de la toiture, extension de la construction,...

REUNION DES PIECES	TRANSMISSION DES PIECES	<u>JOUR J : SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE</u>	<u>J + 60 : OBTENTION D'UNE OFFRE DE PRET PAR L'ACQUEREUR</u>	<u>J + 75 : SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE</u>
-------------------------------	--------------------------------	--	--	---

<p><u>Réunir l'ensemble des pièces indiquées dans le tableau ci-dessus :</u></p>	<p><u>Dès que votre dossier est complet, nous le transmettre :</u></p> <p>- <u>Par priorité par mail(s), au format PDF, si possible document par document</u></p> <p>Adresse mail : expéditeur du présent mail ou accueil@1629notaires.fr</p> <p>- <u>A défaut</u>, par courrier ou directement à l'accueil de notre Etude.</p> <p><u>Nous vous contactons alors par téléphone ou par mail</u> pour convenir ensemble d'un rendez-vous de signature de la promesse de vente dans les meilleurs délais.</p>	<p>Il s'agit de l'avant-contrat.</p> <p>Acte très important où <u>toutes les conditions de la vente sont déterminées entre votre acquéreur et vous même.</u></p> <p>Il est fortement recommandé d'être présent lors de cette signature.</p> <p>A défaut, une <u>procuration</u> pourra être établie pour vous représenter lors de la signature (<u>coût de 48 EUR TTC à votre charge</u>).</p>	<p>Votre acquéreur peut classiquement vouloir insérer dans l'avant-contrat une condition suspensive d'obtention de prêt pour le financement de son acquisition.</p> <p><u>Dans ce cas :</u></p> <p>* 60 jours environ après la signature de l'avant-contrat, la banque va lui délivrer une "offre de prêt" qui reprend toutes les conditions générales et particulières du prêt qui lui est accordé.</p> <p>* Votre acquéreur ne pourra pas retourner cette offre de prêt signée avant le 11^{ème} jour de sa réception (délai légal et incompressible).</p> <p>Ce même délai de 60 jours nous est nécessaire pour réunir les dernières pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente (ex : purge d'un droit de préemption essentiellement).</p>	<p>Dès que votre dossier est complet et que les fonds du prêt de votre acquéreur sont disponibles, nous vous contactons pour fixer ensemble le rendez-vous de signature.</p> <p>Immédiatement après la signature de l'acte de vente, nous procéderons à un virement sur votre compte du montant du prix de vente (sous déduction des sommes qui doivent être payées au Syndic, remboursement de votre prêt, frais de mainlevée hypothécaires,...).</p>
---	---	--	--	---

II – CHRONOLOGIE POUR ABOUTIR A LA SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE



APPARTEMENT INFORMATIONS DESCRIPTIVES

La présente fiche relative au bien immobilier permet à votre notaire de réunir les informations indispensables pour :

- compléter votre dossier et rédiger l'acte,
- alimenter une base de données immobilières destinée à la production de statistiques d'intérêt général, dans le cadre de ses missions de service public (loi du 28 mars 2011).

Merci par avance de bien vouloir la remplir avec précision et la transmettre à votre notaire.



Référence dossier (à renseigner par l'office) :

ADRESSE

numéro : complément (bis,ter...): adresse :

complément d'adresse :

code postal :

ville / commune :

DESCRIPTION

Consulter, si nécessaire, le dossier des Diagnostics Techniques.

TYPE D'APPARTEMENT

- appartement standard loft
 studio chambre de service
 studette loge de gardien
 duplex grenier aménagé
 triplex atelier d'artiste

surface Carrez (m²) étage

Nombre de :

pièce(s) (hors p. d'eau) WC (indépt ou non)

salle(s) de bain / d'eau cave(s)

chambre(s) de service place(s) de station^t

ascenseur dans immeuble oui non

balcon oui non

terrasse oui non

loggia oui non

cellier oui non

grenier oui non

jardin privatif oui non

piscine dans résidence oui non

Orientation de la pièce principale



USAGE

- habitation
 mixte habitation-professionnel
 professionnel

OCCUPATION

L'appartement vendu sera t-il libre le jour de la vente ?

oui non

ÉNERGIE

Chauffage collectif ? oui non

Énergie principale (collectif ou individuel)

- fioul électricité
 gaz charbon
 bois réseau de chaleur

autre :

Énergie renouvelable

- panneaux solaires photovoltaïques
 chauffe-eau solaire
 bois ou biomasse
 pompe à chaleur
 énergie hydraulique
 énergie éolienne

autre :

Performance énergétique



CONSTRUCTION

État de l'appartement

- bon / sans travaux vétuste / à rénover
 moyen / à rafraîchir

Matériaux principaux

Gros œuvre (cocher une seule case)

- béton pierre bois
 pierre de taille brique terre
 matériaux métalliques autres

Vitrage (cocher une seule case)

- simple survitrage double vitrage
 triple vitrage autre

Immeuble

La vente est-elle conclue en état futur d'achèvement (VEFA) ? oui non

Année de construction

ou époque de construction

- avant 1850 1850 / 1913 1914 / 1947
 1948 / 1969 1970 / 1980 1981 / 1991
 1992 / 2000 2001 / 2010 2011 / 2020*

* L'appartement a-t-il moins de 5 ans ? oui non

Bénéficie-t-il d'un label de construction ? oui non

label BBC Effinergie (Neuf) Autre

MUTATION ET PLUS-VALUE

Est-ce la première vente du bien depuis son achèvement ? oui non

L'appartement vendu constituait-il :

- la résidence principale du vendeur ? oui non
 - une résidence secondaire ? oui non
 - un bien donné en location ? oui non

La vente est-elle conclue en viager ? oui non

OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de l'appartement :

FICHE DE RENSEIGNEMENTS D'ETAT CIVIL

	VOUS	VOTRE CONJOINT OU PARTENAIRE DE PACS
Nom (last name)		
Prénoms (first name)		
Date de naissance (birthday)		
Lieu de naissance (place of birth) / département		
Profession (job)		
Adresse (address)		
Nationalité (nationality)		
Téléphone (Portable) (phone number)		
E-mail		
MARIAGE - PACS		
Date du mariage (wedding day) ou PACS		
Lieu du mariage (place of the wedding) ou PACS		
Régime matrimonial (marital scheme)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Avec contrat de mariage : <input type="checkbox"/> OUI - <input type="checkbox"/> NON 	
Lieu 1 ^{ère} résidence habituelle après le mariage		
Pays de résidence dans les 10 dernières années ?		
Nature du contrat de mariage (wedding contract)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Séparation de biens ▪ Communauté réduite aux acquêts ▪ Participation aux acquêts ▪ Communauté universelle 	
Date du contrat		
Notaire du contrat (nom et adresse)		
Changement de régime matrimonial	<input type="checkbox"/> OUI - <input type="checkbox"/> NON Si oui, nom et adresse du Notaire ayant rédigé l'acte : Date de l'acte : Nouveau régime matrimonial adopté :	
Observations particulières		

Nb : En cas de nationalité étrangère, merci de joindre une copie de votre carte de résident et de votre passeport