



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](mailto:accueil@1629notaires.fr)

Web : [1629notaires.com](http://1629notaires.com)

## 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 **PIECES A NOUS TRANSMETTRE**

**Nous vous remercions de nous transmettre ces pièces :**

- **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](mailto: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**

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.*

### II - D'établir la **CHRONOLOGIE DES OPERATIONS** pour aboutir à la signature de l'acte définitif

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

Pour procéder à un virement au profit de l'Etude, veuillez utiliser les coordonnées bancaires ci-après :  
**IBAN** : FR1740031000010000174883P61 - **BIC** : CDCGFRPPXXX

## I - PIECES A FOURNIR POUR LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT DE VENTE

### IMPORTANT : BIEN REMPLIR LE QUESTIONNAIRE CI-APRES

| Concernant votre<br><b>ETAT CIVIL</b>  | Concernant le <b>BIEN VENDU</b>   |   | Concernant l' <b>ASPECT FINANCIER</b>  |   |
|--|---|---|--|---|
|  | <b>MAISON INDIVIDUELLE</b>  | <b>MAISON EN LOTISSEMENT</b>  | <b>DOCUMENTS INDISPENSABLES</b>  | <b>INFORMATIONS INDISPENSABLES</b>  |
| <p>- <b>Compléter votre état civil sur le questionnaire joint.</b></p> <p><u>Nous fournir :</u></p> <p>- Copie <b>carte d'identité recto / verso</b> <u>ou</u> <b>passport.</b></p> <p>- Pour les <u>personnes mariées ou soumises à un PACS</u> : copie du <b>contrat de mariage</b> ou de <b>PACS.</b></p> | <p>- <b>Titre de propriété complet</b> (et non une simple attestation de vente).</p> <p>- <b>Titre de propriété antérieur</b>, s'il est en votre possession.</p> <p>- Copie des <b>plans des lots vendus</b>, s'ils sont en votre possession.</p> <p>- <b>Diagnostics obligatoires</b> (selon le cas) : plomb, amiante, termites, gaz, électricité <b>(1)</b>.</p> <p>- En cas de <b>location</b> (suivant cas) :<br/>*Copie du contrat en cours, *Copie de l'ancien contrat de bail,<br/>*Copie du congé délivré au locataire <u>ou</u> par le locataire,<br/>*Copie de l'état des lieux (établi en suite du bail),<br/>*Dernière quittance de loyer.</p> <p>- <b>Concernant la construction</b> : copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité.</p> | <p>- <b>Titre de propriété complet</b> (et non une simple attestation de vente).</p> <p>- <b>Titre de propriété antérieur</b>, s'il est en votre possession.</p> <p>- Copie des <b>plans des lots vendus</b>, s'ils sont en votre possession.</p> <p>- <b>Diagnostics obligatoires</b> (selon le cas) : plomb, amiante, termites, gaz, électricité <b>(1)</b>.</p> <p>- En cas de <b>location</b> (suivant cas) :<br/>*Copie du contrat en cours,<br/>*Copie de l'ancien contrat de bail,<br/>*Copie du congé délivré au locataire <u>ou</u> par le locataire,<br/>*Copie de l'état des lieux (établi en suite du bail),<br/>*Dernière quittance de loyer.</p> <p>- <b>Concernant la construction</b> : copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité.</p> | <p>- Dernier avis d'imposition au titre des <b>taxes foncières</b> : ceci afin de permettre à votre acquéreur de vous rembourser, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le "<i>prorata temporis</i>" 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>- <b>Dernier appel de fonds</b> payé à l'Association syndicale : permettre également le remboursement "<i>prorata temporis</i>" le jour de la signature de l'acte authentique.</p> <p>- Votre <b>RIB</b> : pour nous permettre de virer le prix de vente sur votre compte immédiatement après la signature de l'acte authentique.</p> | <p><b>Nous indiquer par mail ou sur papier libre :</b></p> <p><b>1/ Prix de vente</b> négocié avec votre acquéreur.</p> <p><b>2/ Si une agence immobilière</b> est intervenue ou non dans la négociation ?</p> <p><u>Si oui</u> :</p> <p>* Montant de la commission ?<br/>* Qui doit la payer ?</p> <p><b>3/ Si du mobilier est laissé dans le bien vendu ?</b></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 (<i>ex : une cuisine équipée</i>).<br/>L'avantage pour votre acquéreur est de ne pas payer de taxes sur la valeur de ce mobilier.</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 vendeur, dans l'acte, les risques qui concernent votre bien.

**(2)** : ex : ravalement de façade, changement de la toiture, extension de la construction, création d'un fenêtrage, etc.

|  |   |  |  |  |
|--|---|--|--|--|
|  | <p>- Si des <b>travaux importants</b> ont été effectués dans les 10 dernières années <b>(2)</b> :</p> <p>* Copie du permis de construire, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;</p> <p>* Copie de l'assurance dommage ouvrage, si elle a été souscrite.</p> <p>A défaut, une liste de toutes les entreprises ayant réalisé les travaux avec copie de leur assurance responsabilité décennale</p> <p>- <b>Nature de l'assainissement</b> : 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. <b>Se rapprocher du SPANC de votre département.</b></p> <p><b>Obtenir un devis de mise en conformité pour parfaite information de l'ACQUEREUR</b></p> <p><b>Si présence de piscine</b> : demander autorisations s'y rapportant (DP / DATCT / non opposition) / type de sécurité et facture du dispositif.</p> | <p>- Si des <b>travaux importants</b> ont été effectués dans les 10 dernières années <b>(2)</b> :</p> <p>*Copie du permis de construire, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;</p> <p>*Copie de l'assurance dommage ouvrage, si elle a été souscrite.</p> <p>A défaut, une liste de toutes les entreprises ayant réalisé les travaux avec copie de leur assurance responsabilité décennale.</p> <p>- <b>Nature de l'assainissement</b> : 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. <b>Se rapprocher du SPANC de votre département.</b></p> <p><b>Se rapprocher du SPANC de votre département.</b></p> <p><b>Obtenir un devis de mise en conformité pour parfaite information de l'ACQUEREUR</b></p> <p><b>Si présence de piscine</b> : demander autorisations s'y rapportant (DP /</p> |  | <p>Dans ce cas, nous vous remercions d'établir une liste <u>précise du mobilier</u> en ventilant le prix de celui-ci <u>élément par élément</u> (ex : 3 éléments hauts : 500 EUR, un four 300 EUR, etc).</p> <p><b>Attention</b> : cette valeur du mobilier ne doit pas excéder 5% du prix de vente global.</p> <p><b>4 / Informations sur la plus-value immobilière.</b></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.</p> <p><b>Aussi, vous devez nous fournir :</b></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> |
|--|---|--|--|--|

**(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 vendeur, dans l'acte, les risques qui concernent votre bien.

**(2)** : ex : ravalement de façade, changement de la toiture, extension de la construction, création d'un fenêtrage, etc.

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | <p><b>Si présence : de cheminée</b>, cuve à fuel, gaz, chaudière : demander facture dernier entretien ou facture neutralisation.</p> | <p>DATCT / non opposition) / type de sécurité et facture du dispositif.</p> <p><b>Si présence : de cheminée</b>, cuve à fuel, gaz, chaudière : demander facture dernier entretien ou facture neutralisation.</p> <p>- <u>Tous les documents du lotissement</u> et principalement le cahier des charges.</p> <p><u>S'il existe une Association syndicale</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Statuts de l'Association syndicale ;</li> <li>- Nom et adresse du Président de cette Association syndicale ;</li> <li>- Procès-verbaux d'AG en votre possession.</li> </ul> |  | <p>b) <u>Si le bien a été recueilli par succession</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Relevé du compte de la succession ouvert auprès du Notaire chargé de celle-ci.</li> <li>* Copie des attestations de propriété immobilière et déclaration de succession établies par ce Notaire suite au décès.</li> </ul> <p>c) <u>Si le bien a été recueilli par donation</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Relevé du compte ouvert auprès du Notaire qui a régularisé la donation.</li> </ul> <p>Vous devez également nous indiquer si des <b>"gros" travaux</b> 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><b>5 / Si vous êtes suivi par un comptable</b> pour la gestion de vos biens immobiliers ?<br/> <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 vendeur, dans l'acte, les risques qui concernent votre bien.

**(2)** : ex : ravalement de façade, changement de la toiture, extension de la construction, création d'un fenêtrage, etc.

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

| 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><b>Réunir l'ensemble des pièces indiquées dans le tableau ci-dessus.</b></p> | <p><b>Dès que votre dossier est complet, nous le transmettre :</b></p> <p><b>- Par priorité, par mail(s), au format PDF, si possible document par document.</b></p> <p>Adresse mail :<br/>accueil@1629notaires.fr</p> <p>- A défaut, par courrier ou directement à l'accueil de notre Etude.</p> <p><b><u>Nous vous contactons alors par téléphone ou par mail</u></b> 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 <b><u>toutes les conditions de la vente sont déterminées entre votre acquéreur et vous même.</u></b></p> <p><b>Il est donc fortement recommandé d'être présent lors de cette signature.</b></p> <p>A défaut, une procuration pourra être établie pour vous représenter lors de la signature (<u>coût de 80 EUR HT à votre charge</u>)</p> | <p>Il est classique pour l'acquéreur de vouloir insérer dans l'avant-contrat une <b>condition suspensive d'obtention de prêt</b> 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<sup>ème</sup> jour de sa réception (délai légal et incompressible).</p> <p><b>Ce même délai de 60 jours nous est nécessaire pour réunir les différentes pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.</b></p> | <p><b>Dès que le 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.</b></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> |



# MAISON

## 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 DE MAISON

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> pavillon      | <input type="checkbox"/> maison de ville            |
| <input type="checkbox"/> villa         | <input type="checkbox"/> maison de maître           |
| <input type="checkbox"/> chalet        | <input type="checkbox"/> hôtel particulier          |
| <input type="checkbox"/> ferme         | <input type="checkbox"/> château / grande propriété |
| <input type="checkbox"/> maison rurale | <input type="checkbox"/> divers (tour, moulin...)   |

Votre maison fait-elle partie d'une copropriété horizontale ?  oui  non  
(existence d'un règlement de copropriété, paiement de charges collectives)

si non, surface habitable  m<sup>2</sup> si oui, surface Carrez  m<sup>2</sup>

La maison a-t-elle fait l'objet d'un métrage par un professionnel ?  oui  non

Surface du terrain, maison incluse (m<sup>2</sup>)

#### Nombre de :

|   |  |
|---|--|
| pièces (hors p. d'eau) <input type="text"/>           | niveau(x) en élévation (rdc inclus) <input type="text"/> |
| WC (indépt ou non) <input type="text"/>               | salle(s) de bain / d'eau <input type="text"/>            |
| place(s) de station <sup>t</sup> <input type="text"/> | bâtiment(s) (maison incluse) <input type="text"/>        |

Dépendances construites en dur ?  oui  non (garages ou autres)

|   |  |
|---|--|
| oui non   | oui non  |
| sous-sol <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>      | cellier <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>              |
| cave <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>          | grenier <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>              |
| terrasse <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>      | combles aménageables <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> |
| balcon <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>        | étang <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>                |
| jardin / cour <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> | terrain de tennis <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>    |
| piscine <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>       | anneau d'amarrage <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>    |

Orientation de la pièce principale



#### USAGE

- habitation  
 mixte habitation-professionnel  
 professionnel

#### OCCUPATION

La maison vendue sera t-elle libre le jour de la vente ?  oui  non

#### ÉNERGIE

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 la maison

- 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

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\*

\* La maison est-elle achevée depuis moins de 5 ans ?  oui  non

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

- BBC Effinergie (Neuf)  HPE Rénovation  
 BBC Effinergie Rénovation  Effinergie Rénovation  
 Autre

### MUTATION ET PLUS-VALUE

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

La maison vendue constituait-elle :

- 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

### URBANISME

#### Plan d'occupation des sols

- zone urbaine  zone agricole  
 zone d'urbanisation future  zone protégée et inconstructible  
 extension des hameaux  carte communale

ou

#### Plan local d'urbanisme

- zone naturelle ordinaire  zone naturelle d'urbanisation future  
 zone de richesses naturelles  zone de risques et nuisances  
 zonage urbain  autres :

### OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de style ou d'aménagement de la maison (colombages, véranda, four à pain, orangerie...) :