



PREMIER RENDEZ-VOUS DE MISE EN VENTE D'UN APPARTEMENT

L'office notarial vous informe que :

- La loi et la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information, de transparence et de nombreuses garanties envers son acquéreur,
- Le régime des plus-values immobilières nécessite une analyse préalable pour déterminer l'impôt éventuellement prélevé sur le prix de vente,
- Le traitement de votre dossier est considérablement accéléré par la production d'un dossier complet ; tout élément manquant nécessitant des recherches auprès des différents organismes compétents,
- Les demandes faites par l'Office Notarial en votre nom auprès de ces organismes le sont avec nos meilleures diligences mais leur délai de traitement dépend uniquement des organismes destinataires.

Dans cette perspective, le présent document et la communication des informations ci-dessous nous permettront de préparer au mieux votre acte de vente afin qu'il corresponde exactement à votre situation et celle de votre bien en vous conseillant utilement et en attirant votre attention sur les particularités de votre transaction ou d'une exonération fiscale éventuelle.

Les pièces transmises dans le cadre de la constitution de votre dossier sont couvertes par le secret professionnel et ne seront communiquées à aucune personne étrangère à son traitement.

Les originaux des documents transmis restent votre propriété : ils vous seront restitués sur simple demande de votre part, que votre dossier aboutisse ou non.

ELEMENTS RELATIFS A LA VENTE

DOSSIER : _____ **NOTAIRE :** _____

Adresse du bien vendu :

Code postal : _____ Ville : _____

Prix de vente : _____

Dépôt de garantie (versé par votre acquéreur) : Non Oui, montant : _____

Conditions de financement convenues avec votre acquéreur :

Sans condition suspensive de financement

Avec condition suspensive de financement :

Montant : _____ Durée : _____ Taux : _____

Autre condition suspensive : _____

CONCERNANT LES PERSONNES A L'ACTE

Pour chaque personne physique

- Questionnaire état civil joint complété (un par personne),
- Pièce d'identité,
- Relevé d'identité bancaire,
- Le cas échéant :
 - o Livret de famille,
 - o Contrat de mariage / PACS,
 - o Copie du jugement de divorce,
 - o Copie du jugement de mise sous tutelle/curatelle/sauvegarde de justice,

Pour chaque société

- Statuts à jour de la société,
- Extrait KBIS de moins de 3 mois,
- Questionnaire état civil complété par le gérant (un par société),
- Pièce d'identité du gérant,
- Relevé d'identité bancaire de la société,

CONCERNANT LE BIEN VENDU

- Titre de propriété,
- Dernier avis de taxe foncière,
- Si vous avez convenu de laisser des meubles dans la maison (cuisine équipée, dressing, etc.) : liste de mobilier chiffrée article par article,
- Mesurage Carrez,
- Diagnostic termites,
- Diagnostic amiante si le permis de construire est antérieur au 1er juillet 1997,
- Diagnostic Installation électrique si le bien a plus de 15 ans, ou consuel,

Éléments relatifs à la copropriété :

- Règlement de copropriété et éventuels modificatifs,
- Assemblées générales des 3 dernières années,
- Dernier appel de charges de la copropriété,
- Carnet d'entretien,
- Diagnostics effectués dans les parties communes,
- Plan des lots vendus figurant en annexe du règlement de copropriété,
- Nom et coordonnées du syndic : _____

S'il existe une division volumétrique :

- Division volumétrique et éventuels modificatifs,
- Assemblées générales des 3 dernières années,
- Dernier appel de charges concernant la volumétrie,

S'il existe une Association Syndicale Libre:

- Statuts de l'Association syndicale libre,
- 3 dernières Assemblées générales,
- Nom et coordonnées du président de l'Association syndicale libre : _____

COPROPRIETE

Votre copropriété fait-elle l'objet d'une division en volume ?
 Oui Non

Votre copropriété dépend-elle d'un lotissement ?
 Oui Non
Si oui, existe-t-il une association syndicale Oui Non

La copropriété est-elle gérée par un syndic ? Oui Non
Si oui, est-il bénévole ? Oui Non
Si non, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier les parties communes ? Oui Non

Etes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ? Oui Non

Etes-vous en possession des plans de votre appartement figurant en annexe du règlement de copropriété ? Oui Non

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété devant faire l'objet de conventions particulières entre vous et votre acquéreur (procès en cours, etc.) ? Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les documents concernés en votre possession.

TRAVAUX

Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou auraient touché aux parties communes (par exemple, percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie du couloir...) ?
 Oui Non

Si oui, précisez lesquels : _____

Avez-vous modifié l'affectation de certains de vos locaux ? (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété...) ?? Oui Non

Avez-vous divisé ou réuni certains lots ? Oui Non

Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'administration ? Oui Non

CHAUFFAGE / CLIMATISATION

Le bien dispose-t-il une installation de chauffage ? Oui Non
Si oui, laquelle : _____

Le bien dispose-t-il de la climatisation ? Oui Non
Si oui, la climatisation est centrale : Oui Non
Si oui, la climatisation est individuelle : Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les documents et factures d'entretien concernés en votre possession.

SERVITUDES

Avez-vous connaissance de servitudes particulières au sein de la copropriété ? (par exemple, servitude de passage, de cour commune, d'accès, alignement, etc.) Oui Non

Si oui, précisez lesquels : _____

CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

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

A-t-il été loué précédemment ? Oui Non

Si oui, joindre la copie du bail et l'original du congé donné par le locataire, ou du congé délivré par vos soins. Si l'appartement est vendu occupé, joindre, outre la copie du bail et de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.

L'appartement fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ?
 Oui Non

L'appartement fait-il l'objet d'un contrat de chauffe-eau solaire ?
 Oui Non

L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats ? Oui Non

Certains équipements de votre maison sont-ils encore sous garantie ?
 Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les documents concernés et les factures en votre possession.

SINISTRES

Y a-t-il eu un sinistre en cours sur votre bien tel qu'un dégât des eaux :
 Oui Non

Si oui, joindre les documents relatifs à ce sinistre, notamment la déclaration de sinistre à votre assurance.

Y a-t-il eu une indemnisation d'assurance d'un sinistre survenu à votre immeuble ayant été reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- avant que vous soyez propriétaire ? Oui Non
- depuis que vous êtes propriétaire ? Oui Non

PROCÉDURES

Êtes-vous partie à des procédures judiciaires au sujet de votre appartement (par exemple une procédure de saisie immobilière) ? Oui Non

Le bien vendu comporte-il un WC de type sanibroyeur ? Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les factures des travaux ainsi que les autorisations que vous avez sollicité et qui sont en votre possession (Assemblée générale de copropriétaires autorisant les travaux, permis de construire, déclaration préalable, etc.)

IMPOT SUR LES PLUS-VALUES

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ? Oui Non

Si oui depuis quelle date : _____

Dans le cas contraire :

Le vendez vous pour remployer le prix dans l'achat de votre résidence principale ? Oui Non

Êtes-vous retraité ou invalide de condition modeste ? Oui Non

Si oui, joindre les justificatifs, notamment votre revenu fiscal de référence.

Avez-vous effectué des travaux de surélévation, de construction ou d'amélioration ? Oui Non

Si oui, joindre toutes les factures des entreprises ayant procédé à ces travaux (ne sont pas décomptés les travaux d'entretien et de réparation)

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, avez-vous payé vous-même les droits de mutation ? Oui Non

Si oui, joindre le relevé de compte de l'opération établie par le Notaire ayant rédigé l'acte.

Dans tous les cas, joindre la copie du compte notarial concernant l'acquisition.

TVA

Avez-vous bénéficié d'un mécanisme de récupération de la TVA lors de l'achat du bien ? Oui Non

Avez-vous bénéficié d'un régime particulier de TVA lors de l'achat du bien ? Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les documents concernés en votre possession.

AVANTAGES FISCAUX

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? (lois Besson, Malraux, Robien, Duflot, Pinel, subventions ANAH, etc.) Oui Non

Si oui, lequel : _____

L'engagement de location est-il terminé ?? Oui Non

Le bien a-t-il généré des déficits fonciers sur les exercices antérieurs qui auraient été imputés sur votre revenu global ? Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les justificatifs en votre possession.

Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous ? Oui Non

Si vous avez répondu oui à une de ces questions, merci de joindre les éléments relatifs à ces procédures en votre possession.

ACTIVITÉ EXERCÉE DANS LE BIEN

Avez-vous exercé une activité professionnelle / commerciale dans le bien ? Oui Non

Avez-vous un crédit-relais en cours dans l'attente de la vente de ce bien ? Oui Non

Si oui, quel en est le montant : _____

Si vous avez répondu oui : coordonnées de votre conseiller bancaire et références du prêt pour que l'étude puisse connaître le montant à retenir sur le prix de vente : _____

Le bien a-t-il été donné en garantie hypothécaire au profit du Trésor public pour bénéficier d'un délai de paiement (par exemple dans le cadre du règlement des droits de succession) Oui Non

Si oui, joindre les documents en votre possession concernant cette garantie.

OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de votre acquéreur, ou qui peuvent aider au bon déroulement de votre dossier :

Fait à : _____

Le : _____

Signatures des vendeurs

BIEN DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ

Si le bien est détenu par une société, cette société est-elle soumise :
 à l'impôt sur le revenu (IR) à l'impôt sur les sociétés (IS)

PRÊTS - HYPOTHÈQUES

Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèques sur le bien à vendre ? Oui Non

Si oui, est-il intégralement remboursé ? Oui Non

A défaut, quel est le montant estimatif qu'il vous reste à rembourser : _____

Si vous avez répondu oui : coordonnées de votre conseiller bancaire pour que l'étude puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation de remboursement : _____

« Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. À cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. En vertu des articles 38 et suivants de la loi précitée, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du présent office notarial. »

NOTAIRES