



NOTAIRES



PRÉPARATION DU DOSSIER DE VENTE PIÈCES À FOURNIR PAR LE VENDEUR

ETAT CIVIL

Documents à fournir pour tous les dossiers de vente :

- État-civil des acquéreurs (nom, prénoms, profession, adresse, nom de l'époux(se), date et lieu de mariage (ou de PACS) et, le cas échéant, date du contrat de mariage et nom du notaire).
- Pièce d'identité
- RIB signé, en original
- Carte de séjour

Documents à fournir si l'acquéreur est concerné :

- Copie du contrat de mariage ou de PACS
- Copie du jugement de divorce ou précision si divorce en cours de procédure
- Acte indiquant la loi applicable au régime matrimonial pour les étrangers

Documents à fournir si l'acquéreur est une société :

- Copie certifiée conforme des statuts
- Un extrait K-bis
- Copie de l'assemblée générale nommant le gérant s'il n'est pas nommé dans les statuts
- Copie de l'assemblée générale autorisant la vente

IMMEUBLE

Pièces à fournir pour tous les dossiers de vente :

- Titres de propriété du bien vendu
- Derniers avis d'impôts fonciers
- Diagnostics immobiliers (amiante, plomb, électricité, gaz, DPE)
- Contrôle de l'installation de l'assainissement (si l'immeuble n'est pas raccordé au tout à l'égout et que le tout à l'égout ne passe pas dans la rue)
- Coordonnées de la banque si le bien vendu est hypothéqué
- "Questionnaire vendeur" **complété**

Pièces à fournir pour un lot de lotissement :

- Acte constitutif du lotissement (cahier des charges, statuts de l'Association syndicale Libre, etc...)
- Coordonnées du président de l'Association Syndicale Libre

- Les 3 derniers procès-verbaux de l'Association Syndicale Libre
- Dernier appel de charges
- Eventuellement la convocation à la prochaine assemblée des colotis

Pièces à fournir pour un lot de copropriété :

- Règlement de copropriété
- Coordonnées du syndic
- Dernier appel de charges
- Dossier de diagnostics techniques des parties communes
- Les 3 derniers procès-verbaux de l'assemblée générale des copropriétaires
- Eventuellement la convocation à la prochaine assemblée des copropriétaires

Pièces à fournir si la maison à moins de 10 ans ou si vous avez effectué ou fait effectuer des travaux dans les 10 dernières années :

- Permis de construire ou déclaration de travaux
- Déclaration d'achèvement des travaux
- Certificat de conformité
- Attestations d'assurance dommage-ouvrage et responsabilité
- Quittance des primes d'assurance
- Factures des travaux

Pièces à fournir si l'immeuble est loué ou a été loué :

- Copie du bail en cours
- Copie de la lettre de congés si le bien n'est plus loué
- Montant du loyer et du dépôt de garantie
- L'état des lieux

Si l'immeuble vendu ne constitue pas votre résidence principale :

- Facture des diagnostics
- Factures des travaux effectués par une entreprise
- Facture des frais d'acquisition



NOTAIRES



QUESTIONNAIRE VENTE D'UN APPARTEMENT

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'un appartement, qui doit le retourner au notaire.
Nous pouvons également vous adresser ce questionnaire par mail à votre demande.

Pourquoi ce questionnaire ? La loi et la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information, de transparence et de nombreuses garanties à son acquéreur. Le régime des plus-values immobilières nécessite de plus une analyse préalable pour déterminer l'impôt éventuellement prélevé sur le prix de vente. Dans cette perspective, la communication des informations ci-dessous permettra à votre notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à votre situation et celle de votre bien. Ce questionnaire lui permet également de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle

VENDEUR 1

Nom _____ Prénom(s) _____
Date et lieu de naissance _____
Commune _____ Code postal _____
Profession _____
Nationalité _____

Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.

Célibataire Veuf (ve)
 Marié(e)

Date du mariage _____
Commune _____ Code postal _____

*Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.
Pays de 1^{re} résidence fixe après mariage*

Divorcé(e)
Par jugement du tribunal de _____
En date du _____

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur
*Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe
ou le récépissé d'enregistrement par le notaire*

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé
Joindre la copie de la dénonciation

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société
*Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre
du commerce et des sociétés*

Vous êtes en état de redressement judiciaire,
liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement
des particuliers

COORDONNÉES AUXQUELLES L'ÉTUDE PEUT VOUS JOINDRE

Adresse postale _____

téléphone domicile _____

téléphone travail _____

téléphone portable _____

e-mail _____

fax _____

Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir

Vous êtes résident fiscal :

Français Étranger

VENDEUR 2

Nom _____ Prénom(s) _____
Date et lieu de naissance _____
Commune _____ Code postal _____
Profession _____
Nationalité _____

Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.

Célibataire Veuf (ve)
 Marié(e)

Date du mariage _____
Commune _____ Code postal _____

*Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.
Pays de 1^{re} résidence fixe après mariage*

Divorcé(e)
Par jugement du tribunal de _____
En date du _____

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur
*Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe
ou le récépissé d'enregistrement par le notaire*

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé
Joindre la copie de la dénonciation

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société
*Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre
du commerce et des sociétés*

Vous êtes en état de redressement judiciaire,
liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement
des particuliers

COORDONNÉES AUXQUELLES L'ÉTUDE PEUT VOUS JOINDRE

Adresse postale _____

téléphone domicile _____

téléphone travail _____

téléphone portable _____

e-mail _____

fax _____

Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir

Vous êtes résident fiscal :

Français Étranger

COPROPRIÉTÉ

Merci de joindre copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées (ou de celles qui ont eu lieu depuis votre acquisition, si celle-ci est plus récente).

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

Votre copropriété fait-elle l'objet d'un lotissement? Oui Non

Si oui, existe-t-il une association syndicale? Oui Non

Si oui, préciser le nom et les coordonnées du président : _____

La copropriété est-elle gérée par un syndic? Oui Non

Si oui, préciser ses nom et adresse : _____

Nous adresser le dernier relevé de charges trimestriel.

Si non, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier les parties communes? Oui Non

Si oui, joindre copie.

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

Si oui, merci de les joindre. Si non, l'étude devra en demander des copies à vos frais auprès de la Conservation des hypothèques.

Merci de nous adresser la copie des plans des étages où se situent les biens vendus.

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 oui, merci d'indiquer lesquelles : _____

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

Si oui, joindre une note à ce sujet.

Existe-t-il un dégât des eaux en cours de traitement par la compagnie d'assurances? Oui Non

Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur : _____

Existe-t-il un fonds travaux et/ou un emprunt copropriété? Oui Non

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, préciser 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

Si oui, joindre copie de ces autorisations (copie du dossier de la demande et de la réponse).

Le bien vendu comporte-t-il un w.-c. de type sanibroyeur? Oui Non

IMPÔTS LOCAUX (DÉCLARATION H)

À l'issue de ces travaux et/ou de ces aménagements, avez-vous déposé une déclaration auprès de votre Centre des Impôts (service du cadastre)? Oui Non

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Nous transmettre le dossier de diagnostic technique (surface, amiante, termites, plomb, DPE, ERNT, gaz, électricité notamment...).

Le diagnostiqueur vous a-t-il indiqué des parties non visitées dans le bien vendu? Oui Non

PRÊTS - HYPOTHÈQUES

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre? Oui Non

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

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

Le bien a-t-il été donné en garantie hypothécaire au profit du Trésor public pour bénéficiaire d'un délai de paiement (droits de succession...)? Oui Non

Si oui, joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les références du prêt pour que le notaire puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.

PLUS - VALUES

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

Si oui, depuis quand ?

Si non, répondre aux questions suivantes :

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

Êtes-vous retraité ou invalide de condition ? Oui Non

Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale, avez-vous effectué des travaux de surélévation, de construction ou d'amélioration ? Oui Non
(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 la copie de la déclaration fiscale de succession ou l'acte de donation.

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

ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE DANS LE BIEN

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

Si oui, existe-t-il des incidences comptables pour l'entreprise exercée ?

CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

OCCUPATION (BAUX)

Le bien vendu sera-t-il libéré de toute occupation le jour de la vente ? Oui Non

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.

Le bien vendu a-t-il été loué précédemment ? Oui Non

Si oui, joindre la copie du bail ainsi que l'original de la lettre de congé donné par le locataire, ou du congé donné par vos soins.

La vente que vous réalisez est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ? Oui Non

ALARME

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

Si oui, joindre copie du contrat avec les montants à jour du coût des prestations. Il faudra prévoir de transmettre à l'acquéreur tous les éléments nécessaires au fonctionnement du système.

AVANTAGE FISCAL

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) Oui Non

Si oui, lequel : _____

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

AUTRES CONTRATS

L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératissage, etc.) Oui Non

Le cas échéant, joindre copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur.

Certains équipements font-ils encore l'objet de garanties ? Oui Non

Le cas échéant, joindre copie des factures ou certificats de garantie.

SINISTRE INDEMNISÉ

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

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

DÉFICIT FONCIER

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

BIEN DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ CIVILE

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

Si oui, joindre les derniers bilans et le compte de résultat.

Dans tous les cas : joindre les statuts à jour, l'indication des associés actuels, leur domicile fiscal et le pourcentage des parts détenues.

MOTIVATION DE LA CESSION

Pour quelles raisons vendez-vous ?

- Mobilité professionnelle
- Événement familial - mariage/pacs/divorce
- naissance/décès (rayer la mention inappropriée)

Transfert d'épargne pour _____
 Autre cause (préciser) _____

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 du dossier :

Fait à _____

Le _____

(à dater et signer par chacun des vendeurs)

« 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. »