



NOTAIRES

AND

AMBARÈS

96 rue Edmond Faulat
33440 Ambarès et Lagrave

Accueil Standard 10h/12h30 et 14h/18h
Du lundi au vendredi
Tél. : 05 56 38 97 60
Email: notaires.ambares@notaires.fr

Pièces à fournir par le vendeur pour un compromis de vente d'un lot de copropriété

Pourquoi ce questionnaire ?

Plusieurs lois récentes vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points. Par ailleurs, la jurisprudence impose au vendeur une obligation de transparence et d'information à l'égard de son acquéreur. Enfin, le régime des plus-values immobilières nécessite désormais une analyse préalable pour déterminer avec précision l'impôt éventuel devant être prélevé sur le prix de vente. Ce questionnaire doit permettre au notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à la situation de votre bien et aux accords intervenus avec votre acquéreur. Il permet également au notaire de vous conseiller utilement en attirant son attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

MONSIEUR

Nom prénom

Date 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

Marié

Date du mariage

Communecode postal

Si vous avez établi un contrat de mariage, joindre la copie.

Divorcé

par jugement du tribunal de

en date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Joindre la copie

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Joindre la copie.

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société

Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés / répertoire des métiers

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

.....

tél. domicile portable.....

tél. travail fax

e-mail

MADAME

Nom prénom

Date de naissance

Commune code postal

Profession

Nationalité

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

Célibataire

Veuve

Marié

Date du mariage

Communecode postal

Si vous avez établi un contrat de mariage, joindre la copie.

Divorcée

par jugement du tribunal de

en date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Joindre la copie

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Joindre la copie.

Vous êtes commerçante, artisan, ou dirigeante de société

Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés, répertoire des métiers

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

.....

tél. domicile portable.....

tél. travail fax

e-mail

ADRESSE POSTALE

Adresse :

Code postal : Commune :

DESIGNATION DU ou DES LOT(S)

Désignation

Mesurage Loi Carrez _____ m²

Pièces annexes :

- | | | |
|------------|------------------------------|------------------------------|
| - balcon | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - loggia | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - terrasse | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - piscine | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - cellier | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - autre | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |

si oui : _____

Parking

-privatif : OUI NON

-nombre de place(s) : _____

Aérien Couvert Box fermé Box ouvert

Type :

- | | | |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Appartement standard | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - Studio | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - Duplex | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - Triplex | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - Loft | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - Logement de gardien | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |

Avez-vous modifié la configuration intérieure et/ou extérieure du bien depuis votre acquisition oui non

Avez-vous changé l'affectation d'une ou plusieurs partie(s) du bien Immobilier depuis votre acquisition oui non

COPROPRIÉTÉ

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

Coordonnées du syndic :

Etes-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.

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 sinistre (dégât des eaux...) en cours de traitement par la compagnie d'assurance ? oui non

Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur ?
.....
.....

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
.....
.....

Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de la mairie ? oui non

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

DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES A NOUS TRANSMETTRE

CONSTRUCTION

Année OU époque.....

PRÊTS – HYPOTHÈQUES

Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèque ou PPD 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 bénéficier 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 obtenir un décompte des sommes restant dues, ou une attestation de remboursement définitif .

PLUS-VALUES

Le bien constitue-t-il votre résidence principale ? oui non

Si non, répondre aux questions suivantes :

Avez-vous effectué des travaux de construction, amélioration, reconstruction ? oui non

Si oui, joindre copie des factures des travaux correspondants
.....
.....

CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

OCCUPATION - LOCATION

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 donnée par le locataire, ou du congé donné par vos soins

CONTRATS DE SERVICE

L'appartement fait-il l'objet de contrats de service (entretien de chaudière, ramonage, alarme etc.) oui non

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

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

USAGE

Quel est l'usage de l'appartement au jour de la vente ?

- Habitation
 Mixte habitation-professionnel
 Professionnel
 Commercial

CHAUFFAGE

Chauffage : Individuel Collectif

Label : BBC Autre _____

Type de chauffage :

- Electricité
- Fournisseur _____
 Gaz de ville
- Fournisseur _____
 Gaz en citerne
 Flouï
 Autres :

Existe-t-il un contrat de fourniture oui non

Si oui, le joindre

DESCRIPTIF DE L'APPARTEMENT

Etat du bien bon état à rafraichir à rénover

Exposition Nord Sud Est Ouest

Etage de l'appartement _____

Nombre d'étages de la copropriété _____

Ascenseur Oui Non

OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

Indiquez ici 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)

Etapes à suivre du compromis à la signature de l'acte authentique

PREALABLEMENT A LA SIGNATURE DU COMPROMIS DE VENTE

LA MISE EN VENTE DU BIEN :

Cette mise en vente peut se faire soit de particulier à particulier, soit par l'intermédiaire d'un professionnel de l'immobilier (Service de négociation de votre notaire ou agence immobilière).

Les pièces suivantes doivent être réunies préalablement à la mise en vente du bien :

- Titre de propriété,
- Différents diagnostics sont nécessaires. Leur liste varie en fonction du type et de l'âge du bien. Ne pas omettre de faire établir un diagnostic du système d'assainissement s'il est nécessaire (le diagnostic de l'assainissement individuel est obligatoire dans tous les cas ; le diagnostic de l'assainissement collectif peut être nécessaire en fonction du lieu de situation du bien),
- Taxe foncière,
- Si vous avez fait édifier votre maison ou si vous l'avez agrandie, votre permis de construire ainsi que les déclarations d'achèvement et certificat de conformité.
- Si la construction ou une partie de la construction a moins de 10 ans les différentes factures de construction, les assurances décennales des intervenants à la construction et la garantie dommage ouvrage si elle a été souscrite.

Il est nécessaire que vous évoquiez avec votre acquéreur les modalités de financement (le montant de l'emprunt qu'il doit souscrire, sa capacité à l'obtenir (est il déjà allé voir des banques et quelles réponses a-t-il eues ?), le montant du versement du dépôt de garantie au jour de la signature du compromis (l'usage étant de 5%).

Enfin, et avant la mise en vente, nous vous incitons, si le bien ne constitue pas votre résidence principale à faire calculer le montant de la plus value dont vous serez redevable et que vous devrez payer au jour de la signature de l'acte.

Règles spécifiques à la vente des biens en copropriété :

En ce qui concerne les appartements et plus généralement les biens en copropriété, la loi dite « DUFLOT » oblige à réunir pour le jour de la signature du compromis de vente les éléments suivants :

- 1°) Un pré état daté qui est un document relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur, délivrée par le syndic,
- 2°) Une attestation comportant la mention de la superficie de la partie privative dite superficie loi CARREZ
- 3°) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que tous leurs modificatifs.
- 4°) Le carnet d'entretien de l'immeuble ;
- 5°) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années

LA SIGNATURE DU COMPROMIS

Après vous être mis d'accord sur l'ensemble des termes de la vente avec l'acquéreur, prenez contact avec l'office pour prévoir un rendez vous de signature du compromis de vente. Si votre acquéreur a un notaire, nous le contacterons pour fixer ce rendez vous. Notre engagement est de vous permettre de signer ce compromis dans les quatre jours, en étant reçu par l'un des notaires ou collaborateurs de l'office, dans la mesure où toutes les parties peuvent se rendre disponible à la date et heure proposées.

Si vous traitez directement avec votre acquéreur, n'oubliez pas de vérifier sa solvabilité et de lui demander le versement d'un dépôt de garantie de 5%. Le dépôt de garantie doit être versé à l'étude préalablement au compromis. Il sera déposé sur un compte ouvert à l'étude au nom de l'acquéreur et bloqué jusqu'à la signature définitive.

ENTRE LE COMPROMIS ET LA VENTE DEFINITIVE

Le bien doit être maintenu dans le même état que le jour de la visite par l'acquéreur et doit rester assuré. Si un sinistre survient il convient d'en alerter l'assureur, le notaire, l'agent immobilier et l'acquéreur dans les meilleurs délais.

Si vous devez faire des travaux il est nécessaire que vous fournissiez les factures et assurances de ces travaux.

Le bien doit être libre de tout meuble (sauf ceux éventuellement vendus avec le bien) et propre pour le jour de la signature.

Le jour ou la veille de la signature de l'acte définitif il est important d'organiser une dernière visite de la maison avec les acquéreurs afin notamment de leur donner le mode d'emploi de la maison, de relever contradictoirement les compteurs.

Pensez à organiser le transfert de votre courrier.

LE RENDEZ VOUS DE SIGNATURE DE L'ACTE DEFINITIF

La fixation du rendez vous : Le rendez vous sera fixé d'un commun accord entre les parties dans les 20 jours de la réception de l'offre de prêt par votre acquéreur.

Nous vous remettrons le jour de la vente une attestation vous permettant de résilier votre assurance.

Nous rembourserons les prêts hypothécaires selon décompte qui nous sera fourni par la banque et ferons la mainlevée de ces inscriptions (une somme vous sera retenue à cette fin sur le montant du prix de vente).

Nous paierons la plus value dont vous serez redevable selon les indications que vous nous aurez fournies. Le montant de cette plus value doit être reportée sur votre déclaration d'impôt.

APRES LA SIGNATURE DE L'ACTE DEFINITIF

Vous devez téléphoner aux différents fournisseurs (électricité gaz eau) pour indiquer la vente de la maison et fournir l'indice des compteurs au jour de la vente.

Vous restez débiteur de l'intégralité de la taxe foncière de l'année civile de la vente à l'égard de l'administration fiscale.

En ce qui concerne la taxe foncière de l'année suivante, et en fonction de la date de la vente et de la rapidité de mise à jour du cadastre par les services fiscaux, vous êtes à même de la recevoir même si vous n'en êtes plus le redevable. Il convient alors de vous mettre en rapport avec votre centre des impôts afin qu'il fasse le nécessaire pour vous en dégrever et imposer le nouveau propriétaire.

Reporter le montant de la plus value sur votre déclaration d'impôt.



NOTAIRE | CONSEIL
EN PROTECTION DE
L'ENVIRONNEMENT

