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

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)
- **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 pourrons 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 **ETAT CIVIL**	Concernant le **BIEN VENDU**		Concernant l'**ASPECT FINANCIER**	
	MAISON INDIVIDUELLE	**MAISON EN LOTISSEMENT**	**DOCUMENTS INDISPENSABLES**	**INFORMATIONS INDISPENSABLES**
- Compléter votre état civil sur le questionnaire joint. Nous fournir : - Copie **carte d'identité recto / verso** ou **passeport**. - Pour les personnes mariées ou soumises à un PACS : copie du **contrat de mariage** ou de **PACS.**	- **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. - **Diagnostics obligatoires** (selon le cas) : plomb, amiante, termites, gaz, électricité **(1)**. - En cas de **location** (suivant cas) : *Copie du contrat en cours, *Copie de l'ancien contrat de bail, *Copie du congé délivré au locataire ou par le locataire, *Copie de l'état des lieux (établi en suite du bail), *Dernière quittance de loyer. - **Concernant la construction** : copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité.	- **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. - **Diagnostics obligatoires** (selon le cas) : plomb, amiante, termites, gaz, électricité **(1)**. - En cas de **location** (suivant cas) : *Copie du contrat en cours, *Copie de l'ancien contrat de bail, *Copie du congé délivré au locataire ou par le locataire, *Copie de l'état des lieux (établi en suite du bail), *Dernière quittance de loyer. - **Concernant la construction** : copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité.	- 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. Vous restez en effet redevable de cette taxe, auprès de l'Administration fiscale, pour toute l'année en cours. - **Dernier appel de fonds** payé à l'Association syndicale : permettre également le remboursement "prorata temporis" le jour de la signature de l'acte authentique. - Votre **RIB** : pour nous permettre de virer le prix de vente sur votre compte immédiatement après la signature de l'acte authentique.	**Nous indiquer par mail ou sur papier libre** : **1/ Prix de vente** négocié avec votre acquéreur. **2/** Si une **agence immobilière** est intervenue ou non dans la négociation ? Si oui : * Montant de la commission ? * Qui doit la payer ? **3/** Si du **mobilier est laissé dans le bien vendu** ? A titre de simple tolérance de l'Administration fiscale, 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.

(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 fenêtre, etc.

	- **Si des travaux importants ont été effectués dans les 10 dernières années (2)** : * 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. A défaut, une liste de toutes les entreprises ayant réalisé les travaux avec copie de leur assurance responsabilité décennale - **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. **Se rapprocher du SPANC de votre département.** **Obtenir un devis de mise en conformité pour parfaite information de l'ACQUEREUR** **Si présence de piscine** : demander autorisations s'y rapportant (DP / DATCT / non opposition) / type de sécurité et facture du dispositif.	- **Si des travaux importants ont été effectués dans les 10 dernières années (2)** : *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. A défaut, une liste de toutes les entreprises ayant réalisé les travaux avec copie de leur assurance responsabilité décennale. - **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. **Se rapprocher du SPANC de votre département.** **Se rapprocher du SPANC de votre département.** **Obtenir un devis de mise en conformité pour parfaite information de l'ACQUEREUR** **Si présence de piscine** : demander autorisations s'y rapportant (DP /		Dans ce cas, nous vous remercions d'établir une liste précise du mobilier en ventilant le prix de celui-ci élément par élément (*ex : 3 éléments hauts : 500 EUR, un four 300 EUR, etc*). **Attention : cette valeur du mobilier ne doit pas excéder 5% du prix de vente global**. **4 / Informations sur la plus-value immobilière**. Si le bien vendu ne constitue pas votre résidence principale au jour de la vente ou 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 :** a) Si le bien a été acquis à titre onéreux : * Relevé du compte ouvert auprès du Notaire chargé de votre acquisition à l'époque.

(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 fenêtre, etc.

	Si présence : de cheminée, cuve à fuel, gaz, chaudière : demander facture dernier entretien ou facture neutralisation.	DATCT / non opposition) / type de sécurité et facture du dispositif. **Si présence : de cheminée**, cuve à fuel, gaz, chaudière : demander facture dernier entretien ou facture neutralisation. - <u>Tous les documents du lotissement</u> et principalement le cahier des charges. <u>S'il existe une Association syndicale</u> : - Statuts de l'Association syndicale ; - Nom et adresse du Président de cette Association syndicale ; - Procès-verbaux d'AG en votre possession.		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 attestation de propriété immobilière et déclaration de succession établies par ce Notaire suite au décès. c) <u>Si le bien a été recueilli par donation</u> : * Relevé du compte ouvert auprès du Notaire qui a régularisé la donation. 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). **5 / <u>Si vous êtes suivi par un comptable</u>** pour la gestion de vos biens immobiliers ? <u>Si oui</u>, nous indiquer ses nom et adresse.

(1) : **Rapprochez-vous d'un diagnostiqueur pour voir avec lui quels sont les diagnostics nécessaires**.
Demander également au diagnostiqueur de vous fournir l'**<u>Etat des Risques et Pollutions (ERP)</u>** : vous devez en effet indiquer à votre vendeur, dans l'acte, les risques qui concernent votre bien.
(2) : <u>ex</u> : ravalement de façade, changement de la toiture, extension de la construction, création d'un fenêtre, etc.

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

REUNION DES PIECES	TRANMISSION DES PIECES	JOUR J : SIGNATURE DE LA PROMESSE DE VENTE	J + 60 : OBTENTION D'UNE OFFRE DE PRET PAR L'ACQUEREUR	J + 75 : SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE
Réunir l'ensemble des pièces indiquées dans le tableau ci-dessus.	**Dès que votre dossier est complet, nous le transmettre :** **- Par priorité, par mail(s), au format PDF, si possible document par document**. Adresse mail : accueil@1629notaires.fr - A défaut, par courrier ou directement à l'accueil de notre Etude. **Nous vous contactons alors par téléphone ou par mail** pour convenir ensemble d'un rendez-vous de signature de la promesse de vente dans les meilleurs délais	Il s'agit de l'avant-contrat. Acte très important où **toutes les conditions de la vente sont déterminées entre votre acquéreur et vous même**. **Il est donc fortement recommandé d'être présent lors de cette signature**. A défaut, une procuration pourra être établie pour vous représenter lors de la signature (coût de 80 EUR HT à votre charge)	Il est classique pour l'acquéreur de vouloir insérer dans l'avant-contrat une **condition suspensive d'obtention de prêt** pour le financement de son acquisition. Dans ce cas : * 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. * Votre acquéreur ne pourra pas retourner cette offre de prêt signée avant le 11ème jour de sa réception (délai légal et incompressible). **Ce même délai de 60 jours nous est nécessaire pour réunir les différentes pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente.**	**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**. 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,…).

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.

Notaires de France

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

- ☐ pavillon
- ☐ villa
- ☐ chalet
- ☐ ferme
- ☐ maison rurale
- ☐ maison de ville
- ☐ maison de maître
- ☐ hôtel particulier
- ☐ château / grande propriété
- ☐ divers (tour, moulin...)

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

si non, surface habitable ..... m² **si oui,** surface Carrez ..... m²

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

Surface du terrain, maison incluse (m²) .....

Nombre de :

pièces (hors p. d'eau) ..... niveau(x) en élévation (rdc inclus) .....

WC (indépt ou non) ..... salle(s) de bain / d'eau .....

place(s) de station[1] ..... bâtiment(s) (maison incluse) .....

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

	oui	non		oui	non
sous-sol	☐	☐	cellier	☐	☐
cave	☐	☐	grenier	☐	☐
terrasse	☐	☐	combles aménageables	☐	☐
balcon	☐	☐	étang	☐	☐
jardin / cour	☐	☐	terrain de tennis	☐	☐
piscine	☐	☐	anneau d'amarrage	☐	☐

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
- ☐ moyen / à rafraîchir
- ☐ vétuste / à rénover

Matériaux principaux

Gros œuvre (cocher une seule case)

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

Vitrage (cocher une seule case)

- ☐ simple
- ☐ triple vitrage
- ☐ survitrage
- ☐ autre
- ☐ double vitrage

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)
- ☐ BBC Effinergie Rénovation
- ☐ HPE 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 d'urbanisation future
- ☐ extension des hameaux
- ☐ zone agricole
- ☐ zone protégée et inconstructible
- ☐ carte communale

ou

Plan local d'urbanisme

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

OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

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

"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. A 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."

CSN version jan. 2017