

ETUDE DE MAITRES BERTRAND LAVEDAN ET PASCALINE LAVEDAN-CHAUNU

Notaires à FRANCONVILLE (95130), 112 boulevard Maurice Berteaux
01.34.44.13.13 - lavedan.poste301@notaires.fr

Afin d'ouvrir le plus rapidement et efficacement possible le dossier de vente que vous souhaitez nous confier, nous vous remercions de réunir les pièces ci-après énoncées

PIÈCES A FOURNIR PAR LE VENDEUR PRÉALABLEMENT A LA SIGNATURE D'UNE PROMESSE DE VENTE AUTHENTIQUE

- * les questionnaires ci-après dûment complétés,
- * copie des pièces d'identité recto verso, en couleurs et en cours de validité (ou titre de séjour le cas échéant),
- * nouvelle adresse après la vente,
- * copie du contrat de mariage,
- * copie du contrat de PACS et du récépissé du Tribunal,
- * RIB daté et signé par chaque vendeur du compte à créditer du prix de vente,
- * la copie authentique de votre titre de propriété,
- * la copie des précédents titres de propriété s'ils sont en votre possession,
- * si le bien est loué :
 - une copie du bail,
 - une copie de la dernière quittance de loyer,
 - une copie de l'état des lieux d'entrée,
 - une copie de l'éventuel contrat de cautionnement,
 - le montant du dépôt de garantie,
- * si le bien a été loué :
 - une copie du bail,
 - une copie de l'état des lieux de sortie,
 - une copie de la lettre de congé du locataire ou du congé pour vendre,
- * si des travaux nécessitant l'autorisation de la copropriété et / ou des autorisations d'urbanisme ont été réalisés, et dans la mesure où ces éléments sont en votre possession :
 - copie de l'assemblée générale de la copropriété autorisant les travaux,
 - copie des autorisations d'urbanisme et des demandes correspondantes (permis de construire ou déclaration préalable),
 - copie de la déclaration d'achèvement,
 - copie du certificat de conformité,
 - copie de l'attestation de non contestation,
 - copie des factures et attestations d'assurance des entrepreneurs,
 - justificatif de l'affichage.
- * si des travaux faisant l'objet d'une garantie biennale ou décennale encore en cours, les attestations d'assurance des entrepreneurs, et l'éventuelle attestation d'assurance dommage-ouvrage souscrite à cette occasion + attestation d'acquiescement des primes.
- * copie de la dernière taxe foncière,

* montant du dépôt de garantie que vous souhaitez que votre acquéreur verse à la signature de la promesse de vente (maximum 10 % du prix de vente) à indiquer sur papier libre ; ce montant est à déterminer avec votre acquéreur au préalable,

* si des meubles sont laissés dans le bien, nous établir la liste sur page blanche, avec un prix en face de chaque article,

* nous indiquer s'il existe un détecteur de fumée

* tous les diagnostics obligatoires comportant les numéros de lots vendus et les attestations obligatoires du diagnostiqueur (compétence, assurance, attestation sur l'honneur...) (cf tableau ci-dessous) que vous voudrez bien fournir à votre acquéreur dès à présent :

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Superficie	Si bien en copropriété	Surface habitable (parties privatives exclusivement)	Illimité mais il est fortement conseillé de le renouveler à chaque transaction

* Le cas échéant (à demander au syndic ou à télécharger sur l'intranet de ce dernier) :

- Plomb dans les parties communes
- Amiante dans les parties communes
- Termites dans les parties communes

* **Le certificat de contrôle du raccordement à l'assainissement collectif réalisé par la société agréée par la commune ou la communauté de communes** (mairie à contacter pour obtenir les coordonnées de la société agréée).

En ce qui concerne les communes suivantes :

- Beauchamp
- Cormeilles-En-Parisis,
- Eaubonne,
- Ermont,
- Franconville,
- Herblay,
- La Frette-Sur-Seine,
- Le Plessis-Bouchard,

- Montigny,
- Pierrelaye,
- Saint-Leu-La-Forêt,
- Sannois,
- Taverny,
- Bessancourt,
- Frépillon,

La demande doit être faite directement auprès de la communauté d'agglomérations de VAL PARISIS par téléphone au 01.30.26.39.41 ou sur le site : <https://www.valparisis.fr/> (Vos démarches / environnement / Demande de contrôle de conformité d'assainissement).

* Les éléments relatifs à la copropriété (à télécharger sur le site du syndic avec vos identifiants de connexion que celui-ci a dû vous fournir) :

- Règlement de copropriété,
- Modificatifs au règlement de copropriété,
- Procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années (ordinaires et extraordinaires),
- Dernier appel de charges avec les identifiants de connexion à l'Intranet du syndic,
- Carnet d'entretien,
- Fiche synthétique,
- Diagnostic technique global si celui-ci a été réalisé par le syndic,
- Plans des lots vendus si ceux-ci sont en votre possession,
- Pré-état daté (à demander au syndic),

* si le bien dépend d'un lotissement et/ou d'un groupe d'habitation :

- les statuts et le cahier des charges du lotissement et les éventuels modificatifs,
- s'il existe une association syndicale libre :
 - . les nom et adresse du représentant actuel,
 - . les 3 derniers procès-verbaux d'assemblée générale,
 - . copie du dernier appel de charges.

* si les biens sont garantis par un prêt bancaire en cours AYANT FAIT L'OBJET d'UNE **GARANTIE HYPOTHECAIRE** :

- adresse complète de la banque, tableau d'amortissement du ou des prêt(s)

ATTENTION : si les biens ont été donnés en garantie d'un prêt sous seing privé en cours, il vous appartient de procéder au remboursement de ce prêt sans mon intermédiaire.

Ainsi, je vous laisse le soin de prendre contact directement avec votre banque pour procéder au remboursement du prêt.

**A RÉCEPTION DE TOUS LES ÉLÉMENTS DEMANDÉS,
UN RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE VOUS SERA PROPOSÉ**

**FICHE A REMPLIR A L'ACCUEIL PAR CLIENTS LORS DU DEPOT
DES NOUVEAUX DOSSIERS DE PROMESSES DE VENTES**

NOM, PRENOMS et PROFESSION DU VENDEUR	ADRESSE ACTUELLE, COORDONNEES TELEPHONIQUES ET ADRESSE MAIL

NOM, PRENOMS et PROFESSION DE L'ACQUEREUR	ADRESSE ACTUELLE, COORDONNEES TELEPHONIQUES ET ADRESSE MAIL

<u>ADRESSE DU BIEN VENDU</u> <input type="checkbox"/> pavillon <input type="checkbox"/> lots de copropriété (n° de lots le cas échéant)	<u>PRIX DE VENTE</u> CONVENU ENTRE LES PARTIES	<u>MONTANT DU DEPOT DE GARANTIE</u> CONVENU ENTRE LES PARTIES (maximum 10 % du prix de vente)



APPARTEMENT

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 D'APPARTEMENT

- appartement standard loft
 studio chambre de service
 studette loge de gardien
 duplex grenier aménagé
 triplex atelier d'artiste

surface Carrez (m²) étage
.....

Nombre de :
pièce(s) (hors p. d'eau) WC (indépt ou non)

salle(s) de bain / d'eau cave(s)

chambre(s) de service place(s) de station^t

- ascenseur dans immeuble oui non
balcon oui non
terrasse oui non
loggia oui non
cellier oui non
grenier oui non
jardin privatif oui non
piscine dans résidence oui non

Orientation de la pièce principale



USAGE

- habitation
 mixte habitation-professionnel
 professionnel

OCCUPATION

L'appartement vendu sera t-il libre le jour de la vente ?
 oui non

ÉNERGIE

Chauffage collectif ? oui non

Énergie principale (collectif ou individuel)

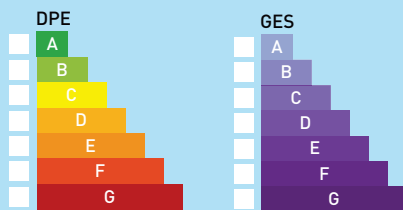
- fioul électricité
 gaz charbon
 bois réseau de chaleur
 autre :

Énergie renouvelable

- panneaux solaires photovoltaïques
 chauffe-eau solaire
 bois ou biomasse
 pompe à chaleur
 énergie hydraulique
 énergie éolienne

autre :

Performance énergétique



CONSTRUCTION

État de l'appartement

- 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

Immeuble

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

* L'appartement a-t-il moins de 5 ans ? oui non

Bénéficie-t-il d'un label de construction (BBC, HQE...) ? oui non

MUTATION ET PLUS-VALUE

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

L'appartement vendu constituait-il :

- 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

OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de l'appartement :

.....



Cachet de l'office



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

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

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-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. »