

COMMENT SE PASSE UNE VENTE IMMOBILIERE ?

Quelles sont les pièces à nous retourner rapidement ?

Nous vous remercions nous faire parvenir au plus vite, si ce n'est déjà fait :

- 1 - **Votre RIB signé au recto (partie avant) pour pouvoir procéder au virement du prix de vente le moment venu;**
- 2 – **Le dernier avis de taxes foncières du bien vendu** pour nous permettre de réclamer à l'Acquéreur un remboursement au prorata-temporis le jour de la signature.
- 3 – **Le questionnaire ci-joint** si les questions ne vous ont pas déjà été posées préalablement.

Que dois-je faire après la signature du compromis de vente ?

Attendre que l'étude vous contacte pour la mise en place de la signature.

Pendant ce temps l'étude se charge de constituer le dossier nécessaire à la vente dans les délais prévus par le compromis de vente (obtention des pièces d'urbanisme, purge des éventuels droits de préemption, vérifier l'obtention de l'accord de prêt de votre acquéreur etc...).

Le moment venu, nous entrerons en contact avec vous pour fixer la date de rendez-vous de signature et pour vous transmettre un projet d'acte et votre décompte financier.

Comment contacter l'étude?

Par mail de préférence ou par téléphone en prenant le temps préalablement d'identifier le nom du cleric en charge de votre dossier (qui figure en haut à gauche du courrier qui vous est adressé).

Dois-je payer un impôt sur les plus-values immobilières?

Il existe plusieurs cas d'exonération (résidence principale, immeuble détenu depuis plus de 30 ans etc...)
A défaut vous êtes peut-être redevable d'un impôt de plus-value.

Il vous revient alors de nous transmettre toutes les informations nous permettant de vous calculer le montant de cette plus-value et notamment:

- les factures des travaux réalisés par entreprises uniquement et non déjà déduits fiscalement. Attention tous les travaux ne sont pas déductibles. Seuls sont déductibles les travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration qui ne relèvent pas des travaux locatifs (dépendances d'entretien et de réparation).
- la facture des frais de diagnostics.

Une fois déterminé, le montant de l'impôt sera prélevé de votre prix de vente et versé à l'administration par les soins de l'étude. Il vous faudra mentionner le montant des plus-values immobilières réalisées au cours de l'année sur une déclaration complémentaire de revenus (imprimé 2042 C case 3 VG) sous peine d'une amende prévue d'un montant égal à 5 % des sommes non déclarées. Cette obligation s'applique également au montant net de la plus-value exonérée en cas d'obligation de emploi pour l'achat d'une résidence principale (imprimé 2042 ligne VW).

Qui se charge du remboursement du ou des prêts contractés?

Principe : Il vous reviendra de procéder au remboursement de votre prêt directement auprès de la banque.

Toutefois si votre prêt avait fait l'objet d'une garantie hypothécaire (privilège de prêteur de derniers ou hypothèque) alors il revient à l'Etude :

- d'obtenir de la banque, un décompte de remboursement anticipé que vous devrez nous valider,
- de solder le prêt correspondant par prélèvement sur le prix de vente,
- de régulariser un acte de mainlevée de ces inscriptions pour qu'elles ne soient pas transmises à votre acquéreur. Le coût de cet acte est à votre charge et figurera dans votre décompte.

Que faire pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente?

Vous devrez avoir complètement libéré les lieux, locaux annexes (garage, cave...) compris.

Il est souhaitable d'organiser une dernière visite des lieux avec l'Acquéreur et de relever les compteurs.

N'oubliez pas de transmettre à votre acquéreur lors de la signature :

- l'ensemble des clés, et éventuellement les télécommandes d'accès.
- les éventuels contrats d'entretien.
- les factures d'achat des éléments mobiliers encore sous garantie.
- les relevés des différents compteurs.

Merci de vous munir lors du rendez-vous :

- **d'une pièce d'identité,**
- **de votre RIB si vous ne nous l'avez pas encore transmis.**

Quels sont les frais à la charge du VENDEUR?

Les frais sont en principe à la charge de l'ACQUEREUR.

Toutefois, le vendeur doit régler selon le cas :

- le coût des diagnostics immobiliers,
- la commission d'agence lorsqu'elle est à la charge du vendeur,
- le coût des documents non fournis (titre de propriété, règlement de copropriété, plans...),
- l'impôt de plus-values et taxes similaires,
- Les frais de mainlevée des inscriptions hypothécaires s'il en existe,
- En copropriété les honoraires du syndic et les charges de copropriété restant dues,
- pour un bien locatif le versement à l'acquéreur du dépôt de garantie du locataire et du prorata de loyer du terme en cours.

Que se passe-t-il après la signature ?

L'Etude :

- procédera au virement de votre quote-part dans le prix de vente selon le RIB transmis. Ce virement est émis en principe le lendemain de la signature sauf jour de fermeture de la Caisse des dépôts et consignations ou de l'Etude.
- Vous remettra une attestation de signature pour vous permettre **de résilier votre contrat d'assurance.**
- Vous adressera **un questionnaire satisfaction** qui se complète en ligne très facilement et rapidement. En y répondant vous nous permettez de progresser dans notre démarche qualité.

Les autres services proposés par l'Etude

L'Etude peut vous accompagner notamment :

- Si vous envisagez d'acheter un bien immobilier (**Négociation immobilière**),
- Si vous souhaitez nous déléguer la gestion locative d'un bien locatif (**Gestion immobilière**).
- Si vous souhaitez réfléchir à la **transmission de votre patrimoine** (Testament, donation...).
- Si vous vous interrogez en matière de **protection successorale** (utilité du **pacs**, du **testament**, du mariage, de la **donation entre époux**...).

D'une manière générale, nous pouvons vous accompagner pour toute question relevant du droit de la famille, du droit immobilier et de l'urbanisme, de la fiscalité du patrimoine, du droit rural, du droit des entreprises ou des collectivités territoriales.

Vos noms et prénoms : _____

L'adresse du bien vendu : _____

QUESTIONNAIRE PREPARATOIRE A L'ACTE DE VENTE

Pourquoi ce questionnaire ?

Pour vous permettre en tant que vendeur de satisfaire votre obligation de transparence et d'information à l'égard de votre acquéreur.

Nous vous remercions de nous retourner ce questionnaire après avoir pris le temps de le remplir soigneusement en répondant aux questions et en n'omettant pas de le dater et de le signer à la fin.

SITUATION PERSONNELLE DU VENDEUR

Si vous êtes dans l'une des situations suivantes merci de cocher la case correspondante :

<input type="checkbox"/>	Je suis pacsé (Copie de la convention de PACS à nous transmettre)	<input type="checkbox"/>	J'ai établi un contrat de mariage (Copie à nous transmettre)
<input type="checkbox"/>	Je suis en instance de divorce	<input type="checkbox"/>	Je suis de nationalité étrangère (Carte de résident et acte de naissance traduit en Français à nous transmettre)
<input type="checkbox"/>	Je suis commerçant, artisan ou dirigeant de société (nous joindre un extrait Kbis)	<input type="checkbox"/>	Je ne le suis plus mais j'ai été commerçant, artisan ou dirigeant de société par le passé
<input type="checkbox"/>	Je suis en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement	<input type="checkbox"/>	J'ai saisi la commission de surendettement des particuliers
<input type="checkbox"/>	Je suis résident fiscal étranger	<input type="checkbox"/>	

Précision à nous apporter : _____

SITUATION DU BIEN VENDU

Si vous êtes dans l'une des situations suivantes merci de cocher la case correspondante :

A cocher		Document à nous transmettre
<input type="checkbox"/>	Le Bien dépend d'un lotissement	Nous adresser copie du règlement du lotissement, du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale. À défaut, l'étude devra en solliciter des copies à vos frais.
<input type="checkbox"/>	Si oui une association syndicale en fonctionnement existe-t-elle ?	Nous préciser les coordonnées du président de l'association
<input type="checkbox"/>	En copropriété : j'ai connaissance de particularités au sein de la copropriété devant faire l'objet de conventions avec l'acquéreur	Nous préciser lesquelles.
<input type="checkbox"/>	En copropriété : il existe une procédure entre moi et la copropriété	Nous transmettre toute information utile.
<input type="checkbox"/>	En copropriété : J'ai fait des travaux qui auraient touché les parties communes (perçement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement d'une canalisation, agrandissement sur une partie de couloir...).	

	En copropriété : J'ai transformé le bien à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété	
	Le terrain a fait-l'objet d'un bornage avec les voisins	Bornage à nous transmettre
	J'ai exploité des activités polluantes sur le terrain	Nous transmettre toute information utile.
	J'ai connaissance d'activités polluantes susceptibles d'avoir été exercées sur le terrain ou de déchets qui ont pu y être entreposés	
	Le bien comporte une cuve à fioul ou une cuve à gaz	
	Des servitudes grèvent ma propriété ou au contraire elle bénéficie de servitudes sur une propriété voisine (passage, vue etc...)	Si oui et que rien ne figure à ce sujet dans votre titre de propriété, merci de joindre le document arrêtant les modalités de cette servitude et de nous le préciser dans une note.
	Un contentieux existe ou a existé avec mes voisins	Nous transmettre toute information utile à ce sujet.
	Le bien est en zone inondable	
	J'ai connaissance de carrières souterraines à l'aplomb de mon terrain	
	L' assainissement de mon bien est raccordé au tout à l'égout	En cas de problème avec cette installation nous en faire part
	Il n'y a pas de tout à l'égout et la maison dispose d'un assainissement individuel	Nous adresser le diagnostic de l'installation, daté de moins de 3 ans, effectué par le Service public d'assainissement non collectif ainsi que la copie du dossier d'installation et la dernière facture de vidange.
	J'ai reçu du service communal d'assainissement une mise en demeure de réaliser des travaux sur mon installation	Nous en adresser une copie et toute information utile
	J'ai fait construire le bâtiment vendu ou l'un d'eux	Si oui, nous adresser la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et de l'attestation de non opposition à la conformité des travaux. Nous joindre également le PV de réception.
	J'ai fait des travaux depuis moins de 10 ans ayant augmenté la surface habitable ou ayant modifié l'aspect extérieur de mon bien ou la destination des lieux	Nous transmettre la déclaration de travaux déposée en mairie ou le permis de construire ainsi que la déclaration d'achèvement des travaux et l'attestation non opposition à la conformité des travaux. Si vous ne disposez pas de ces documents nous contacter.
	En cas de réalisation de tels travaux j'ai déposé une déclaration auprès de mon Centre des Impôts.	
	J'ai fait ou fait faire des travaux relevant de la garantie décennale au cours des 10 dernières années [travaux touchant la solidité de l'ouvrage (fondation, ossature, clos ou couvert...) ou des éléments d'équipement qui font corps avec l'ouvrage] .	Si vous avez souscrit une assurance dommage-ouvrage nous adresser l'attestation de paiement des primes et la copie de la police. Sinon nous adresser la liste de toutes les entreprises intervenues sur le chantier avec leur adresse et leurs attestations d'assurance.
	J'ai bénéficié d'une subvention de l' ANAH	
	La maison dispose d'une piscine	
	J'ai connaissance de présence de champignons lignivores (par exemple : mérule) dans la maison ou à proximité immédiate	
	La maison dispose d'un équipement de récupération des eaux de pluie	
	La maison est louée	Si la maison est vendue occupée, nous adresser, outre la copie du bail de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.
	La maison n'est plus louée mais l'a été précédemment	Si oui, joindre l'original du congé donné par le locataire, ou du congé délivré par vos soins.
	La maison supporte un contrat d'affichage	Si oui, nous adresser copie du contrat d'affichage et de la dernière quittance de paiement de la redevance.
	Le bien est équipé de panneaux photovoltaïques	

	Le bien a fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal (loi Besson, Malraux, Robien, Scellier, Pinel)	
	Le bien a généré des déficits fonciers sur les années antérieures qui ont été imputés sur mon revenu global	
	Je suis partie à une procédure contentieuse concernant le bien vendu	Si oui, nous adresser une note sur la nature de la procédure, les parties et le stade d'avancement.
	J'ai un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien	Nous transmettre les informations nécessaires.
	Je vends le bien pour remployer le prix pour l'achat de ma résidence principale	
	Je souhaite des informations sur la protection de mon conjoint ou de mon partenaire de PACS	

Observations ou particularités

Indiquez ici les particularités qu'il vous paraît nécessaire 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 Liberté" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment des 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.