

INFORMATIONS A RETOURNER IMPÉRATIVEMENT

(vente de votre appartement)

Pourquoi ?

Parce que de nombreuses lois récentes vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points.

Parce que sans ces informations, votre acte de vente ne pourra pas être préparé et je ne pourrai pas vous conseiller utilement.

Pour votre meilleure compréhension, je vous joins une note sur le déroulement de votre dossier de vente et sur ses étapes au sein de l'Etude.

Comment ?

Merci de bien vouloir remplir TOUTES les cases en cochant la case OUI ou la case NON.

☛ **MERCI DE JOINDRE LES DOCUMENTS NÉCESSAIRES (INDIQUÉS EN GRAS ITALIQUE).**

N'oubliez pas de dater et de signer en fin de ce document.

Si vous éprouvez une difficulté ou une hésitation pour répondre aux questions, vous ne devez pas hésiter à prendre contact avec l'Etude, soit pour un entretien téléphonique, soit pour un rendez-vous.

Pour mieux comprendre le sens de ces questions, je vous joins à la fin de ce document, par renvoi aux numéros, une explication succincte des règles de droit qui s'y rapportent.

SITUATION PERSONNELLE

MONSIEUR

Nom :

Prénoms (tous) :

Profession :

Naissance :

Nationalité :

- Date :

☛ (si vous êtes étranger, joindre copie de la carte de résident et de l'acte de naissance traduit en français)

- Commune :

Code Postal :

Etes-vous commerçant, artisan, dirigeant de société ?

☛ Si OUI, Joindre un justificatif de votre immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Etes-vous en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement ?

Avez-vous saisi la commission de surendettement des particuliers ?

Etes-vous placé sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice) ?

veuf

marié

célibataire

- Date :

- Commune :

- Code Postal :

avec signature d'un P.A.C.S. encore en vigueur

☛ (Joindre copie de la déclaration au Greffe du Tribunal)

☛ (en cas de contrat de mariage ou de changement de régime, joindre une copie)

avec signature d'un P.A.C.S. dénoncé

☛ (Joindre copie de la dénonciation au Greffe du Tribunal)

divorcé par Jugement du tribunal de

en date du

ou en instance de divorce

MADAME

Nom de jeune fille :

Prénoms (tous) :

Profession :

Naissance :

Nationalité :

- Date :

Commune :

- Code Postal :

☛ (si vous êtes étrangère, joindre copie de la carte de résident et de l'acte de naissance traduit en français)

Etes-vous commerçante, artisan, dirigeante de société ?

☛ Si OUI, Joindre un justificatif de votre immatriculation au Registre du commerce et des sociétés.

Etes-vous en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement ?

Avez-vous saisi la commission de surendettement des particuliers ?

Etes-vous placée sous un régime de protection (tutelle, curatelle, sauvegarde de justice) ?

veuve

mariée

célibataire

Date :

- Commune :

- Code Postal :

avec signature d'un P.A.C.S. encore en vigueur

☛ (Joindre copie de la déclaration au Greffe du Tribunal)

☛ (en cas de contrat de mariage ou de changement de régime, joindre une copie)

avec signature d'un P.A.C.S. dénoncé

☛ (Joindre copie de la dénonciation au Greffe du Tribunal)

divorcée par Jugement du tribunal de

en date du

ou en instance de divorce

CONTACTS

MONSIEUR :

MADAME :

Adresse complète :

Adresse complète :

Téléphone : Domicile :

Téléphone : Domicile :

Lieu de travail :

Lieu de travail :

Fax :

Fax :

Portable :

Portable :

E-Mail :

E-Mail :

QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL

1. TITRE DE PROPRIÉTÉ

OUI NON

Êtes-vous en possession de votre titre de propriété ?

☛ *Si oui, joindre le titre.*

Si non, nous indiquer le nom et l'adresse du notaire ayant reçu votre acquisition :

.....
.....

2. SYNDIC

La copropriété est-elle gérée par un syndic ?

Si oui, NOM et ADRESSE du syndic :

.....
.....

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

☛ *Si oui, joindre une copie du contrat d'assurance.*

3. COPROPRIÉTÉ

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

Êtes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuelles modifications ?

☛ *Si oui, joindre copie du règlement de copropriété.*

Si non, une copie en sera demandée par l'Etude 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.) ?

Si oui, merci d'indiquer ici, lesquelles :

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

☛ *Si oui, nous adresser une note à ce sujet.*

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

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

4. OCCUPATION DES LIEUX

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

☛ *Si l'appartement est vendu occupé, nous adresser, outre la copie du bail de tous 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 ?

☛ *Si oui, joindre copie du bail ET l'original de la lettre de congé du locataire ou de la votre.*

	OUI	NON
La vente que vous réalisez est-elle la première vente après mise en co-propriété de l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'appartement fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Si oui, nous adresser 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. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératisation, etc.) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Le cas échéant, nous adresser copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Certains équipements font-ils encore l'objet de garanties ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Le cas échéant, nous adresser copie des factures ou certificats de garantie. 		

5. TRAVAUX

Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement modifiant l'aspect extérieur du bâtiment, touchant aux parties communes de l'immeuble (ex : murs porteurs, canalisations, surcharge de plancher, agrandissement sur partie de couloir ou local commun...)?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui, décrivez ces travaux :		
Avez-vous changé l'affectation des locaux (transformation à un autre usage que celui prévu par le règlement de copropriété) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous inclus dans votre appartement des parties communes (ex : agrandissement sur partie de couloir ou palier ou local commun à l'usage désaffecté) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous divisé ou réuni certains lots ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Si oui à l'une des questions, joindre l'accord écrit de la copropriété (autorisation du syndic ou de l'assemblée générale suivant la nature des travaux). 		

6. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT (D. 30 janv. 2002 sur le « logement décent »)

Le bien que vous vendez comporte-t-il soit une pièce principale d'au moins 9 m ² avec une hauteur sous plafond de 2,20 m ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le lot comporte-t-il un point d'eau potable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le lot comporte-t-il une cuisine comprenant un évier avec eau chaude et froide, et une installation d'évacuation des eaux usées ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le lot comporte-t-il une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC séparé de la cuisine (ou, si ce logement ne comporte qu'une seule pièce, un WC extérieur mais se trouvant dans le même bâtiment) et une baignoire ou une douche avec eau chaude et froide ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Les réseaux et branchements d'électricité, de gaz, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont-ils aux normes de sécurité ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> Si vous n'êtes pas sûr de ces notions, il est important pour votre sécurité juridique de faire vérifier ces points par un homme de l'art. 		

7. AMIANTE

OUI NON

Pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, le syndic de copropriété (ou les copropriétaires s'il n'en existe pas) a-t-il fait effectuer le diagnostic sur la présence éventuelle d'amiante dans les parties communes ?

Avez-vous fait effectuer le diagnostic sur la présence éventuelle d'amiante dans vos locaux privés ?

➤ Si oui, joindre le diagnostic de recherche.

➤ **ATTENTION** : Si Non, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de me l'adresser avant la signature.

8. PLOMB

Avez-vous reçu une notification à l'effet d'établir un diagnostic sur la présence éventuelle de peintures au plomb dans vos locaux ?

Un des occupants des locaux est-il atteint de saturnisme (intoxication par le plomb) ?

L'immeuble dont dépendent vos lots a-t-il été construit avant 1948 ?

➤ Si oui à l'une des trois questions, joindre l'état des risques d'accessibilité au plomb.

➤ **ATTENTION** : Si vous n'avez pas fait établir cet état, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de me l'adresser avant la signature.

9. TERMITES

A votre connaissance, l'immeuble est-il contaminé par les termites ou autres insectes xylophages ?

Si OUI avez-vous fait une déclaration en mairie

Votre immeuble se trouve dans une des communes dont la liste est jointe, faire faire un état avant la vente.

10. ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (ERNT)

La loi du 30 juillet 2000 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages introduit, dans le Code de l'environnement, un article L.125-5 qui instaure deux obligations à l'égard des locataires et des acquéreurs de biens immobiliers :

- Une obligation d'information sur les risques technologiques et naturels affectant les biens immobiliers,
- Une obligation d'information sur les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles, ayant affecté tout ou partie de l'immeuble.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser cet état des risques naturels et technologique et de compléter la déclaration ci-après.

En cas de non-respect de ces dispositions, résultant par exemple d'une localisation erronée du bien vendu, l'acquéreur pourra demander judiciairement la résolution du contrat ou une diminution du prix pendant une durée de 30 ans.

Nous attirons donc votre attention sur l'intérêt de faire établir ce diagnostic par un professionnel, spécialiste de la localisation des parcelles cadastrales, afin de limiter votre responsabilité.

Déclaration des sinistres indemnisés sur un bien immobilier

(en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances - article L.125-5 du code de l'environnement).

Je soussigné,

Vendeur

Propriétaire d'un bien sis :

Déclare que le bien immobilier objet des présentes, **A** ou **N'A PAS** (rayer la mention inutile) subi de(s) sinistre(s), ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances, survenu(s) :

- Pendant la période durant laquelle j'ai été propriétaire du bien immobilier, ET (dès lors que le précédent acte de vente a été signé postérieurement au 1er juin 2006),
- Pendant une période antérieure et j'en ai été informé en application des dispositions de l'article L.125-2 du code de l'environnement.

Le Vendeur ou le Bailleur,

Reçu en main propre

L'Acquéreur ou le Locataire

Fait à :

Fait à :

Le :

Le :

Liste des sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou L.128-2 du code des assurances :

11. DIAGNOSTIC GAZ

OUI NON

Votre installation intérieure est-elle raccordée au gaz ?

A-t-elle plus de 15 ans ?

Si OUI, l'installation intérieure doit faire l'objet d'un diagnostic sécurité

☛ *Merci de nous en adresser un exemplaire.*

12. ÉLECTRICITÉ

Votre vente se signe après le 1^{er} janvier 2009,

l'appartement est-il équipé d'une installation électrique de plus de 15 ans ?

Si OUI, l'installation a-t-elle fait l'objet d'un diagnostic d'état de l'installation intérieure d'électricité ?

Depuis le 1^{er} juillet 2007, la libéralisation du marché de l'électricité permet de souscrire un contrat d'approvisionnement en électricité auprès de différents fournisseurs.

Quel est votre fournisseur ?

☛ *Merci de nous en adresser une copie de votre contrat.*

13. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)

Décret du 25/07/06 entré en vigueur le 01/11/06

Ce diagnostic purement informatif est obligatoire.

Vous voudrez bien me l'adresser.

14. TAXES FONCIÈRES

☛ *Joindre une copie de votre dernière imposition de taxes foncières.*

15. PRÊTS - HYPOTHÈQUES

Avez-vous des prêts en cours sur le bien à vendre ?

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

Avez-vous un crédit relais en cours en l'attente de la vente de ce bien ?

☛ *Si oui, joindre, pour chacun des prêts, un document (échancier ou correspondance) indiquant l'adresse de la banque et le numéro de prêt.*

16. PLUS-VALUE

L'immeuble vendu est-il votre résidence principale ?

☛ *Si oui, merci d'adresser à l'Etude une copie de votre avertissement d'impôt sur les revenus ou une attestation de domicile fiscal.*

L'immeuble vendu est-il détenu depuis plus de 15 ans ?

☛ *Si vous avez répondu non aux deux questions, merci de remplir le questionnaire ci-après et d'adresser à l'Etude toutes pièces justificatives de paiement de frais, factures de travaux d'entreprise, droits de mutation à titre gratuit, factures des diagnostics.*

QUESTIONNAIRE PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES

I. NOTICE EXPLICATIVE

A compter du 1er janvier 2004, l'impôt sur les plus values réalisées à l'occasion de la vente de biens immobiliers (ou de parts de sociétés immobilières) par des particuliers agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé est payé directement au Trésor public par le notaire qui établit l'acte, par prélèvement sur le prix de vente.

Pour nous permettre de préparer la déclaration et de limiter autant que possible le montant de l'imposition, nous vous remercions de prendre connaissance attentivement de la présente note d'explication et de retourner, dès que possible, à votre notaire, le questionnaire ci-joint accompagné, si nécessaire, des pièces justificatives indiquées.

Nous vous remercions de votre collaboration et restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

II. QUESTIONNAIRE

(A retourner dès que possible à votre notaire complété et accompagné si nécessaire des pièces justificatives indiquées).

Ce questionnaire peut vous permettre d'être exonéré de toute imposition ou peut réduire le montant de votre impôt sur la plus-value. Après avoir pris connaissance de la notice d'explication, nous vous invitons par conséquent à le compléter très précisément et à le retourner dès que possible à votre notaire, accompagné si nécessaire des pièces justificatives indiquées.

Nous vous remercions de votre collaboration.

A. CAS D'EXONÉRATION

Si la vente envisagée est réalisée dans le cadre de la gestion de votre patrimoine privé (et non professionnel), vous pouvez être exonéré dans les cas suivants :

Question	Réponse (cochez la case)	Conséquences
1. Vous êtes résident fiscal en France et le bien vendu constitue votre résidence principale au jour de la cession (tolérance : 1 an).	<input type="checkbox"/> OUI	Signez ce questionnaire et retournez-le nous dès que possible.
2. Vous n'êtes pas résident en France, mais : <ul style="list-style-type: none"> ▪ vous l'avez été au moins deux ans de suite dans le passé, ET ▪ vous êtes français ou ressortissant d'un autre pays de la Communauté européenne ET ▪ le bien constitue votre habitation en France. 	<input type="checkbox"/> OUI	Signez ce questionnaire et retournez-le nous dès que possible accompagné des premières pièces justificatives suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • deux avis d'imposition successifs en France ; • copie de votre carte d'identité ou de votre passeport ; • copie de votre avis de taxe d'habitation
3. Vous êtes retraité ou invalide (2 ^e ou 3 ^e catégorie), vos ressources annuelles sont inférieures à 15 000 € et vous n'êtes pas assujetti à l'impôt sur la fortune (ISF)	<input type="checkbox"/> OUI	Signez ce questionnaire et retournez-le nous dès que possible accompagné de votre avis d'imposition de l'avant-dernière année précédant celle de la cession (2002 pour une cession en 2004). Nous vous indiquerons si vous pouvez être exonéré en fonction de la composition de votre foyer fiscal.
4. Le prix (ou la part de prix) vous revenant est inférieur ou égal à 15 000 € (en toute propriété) OU vous êtes propriétaire du bien depuis plus de quinze ans.	Vous êtes exonéré d'impôt sur la plus-value.	Il n'est pas nécessaire de nous retourner le questionnaire. Aucun document justificatif n'est à fournir.
5. Vous n'avez répondu OUI à aucune des questions ci-dessus.	Vous êtes imposable sur les plus-values réalisées.	Répondez aux questions suivantes.

B. CALCUL DE LA PLUS-VALUE IMPOSABLE

La plus-value est égale à la différence entre le prix de cession net vendeur et le « prix de revient fiscal ».

Le prix de cession s'entend net de toute commission et frais de vente.

Le prix de revient fiscal est le prix ou la valeur du bien lors de son entrée dans votre patrimoine, majoré des frais et droits d'acquisition et, sous certaines conditions, des travaux que vous avez réalisés.

Merci de compléter attentivement ce questionnaire et de nous communiquer les pièces mentionnées.

Question	Réponse (cochez la case)	Conséquences
<p>1. Prix ou valeur du bien lors de son entrée dans votre patrimoine.</p> <p>2. Frais et droits : d'acquisition, de donation, ou de succession.</p> <p>Vous avez acheté le bien ou reçu le bien par un acte reçu ou une succession réglée par notre office notarial.</p> <p>– Vous avez acheté le bien ou reçu le bien par un acte reçu ou une succession réglée par un autre office notarial(*).</p> <p>– Lors de votre acquisition, vous avez acquitté d'autres frais ou une commission qui ne sont pas mentionnés dans l'acte.</p>	<p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p><input type="checkbox"/> OUI</p>	<p>Nous prendrons directement en compte ces éléments. Vous n'avez donc aucun document complémentaire à nous fournir.</p> <p>Merci de nous communiquer le relevé de compte des frais et droits que vous avez réglés au notaire lors de cette acquisition(*). S'il s'agit d'une succession, merci de nous communiquer en outre une copie de la déclaration de succession(*).</p> <p>Nous vous indiquerons s'ils peuvent être pris en compte. Merci de nous communiquer une copie des factures correspondantes.</p>
<p>3. Avez-vous réalisé des travaux de construction, agrandissements, rénovation ou d'amélioration remplissant les quatre conditions suivantes ?</p> <p>– ils ont été supportés par vous</p> <p>ET</p> <p>– ils ont été réalisés et facturés par une entreprise.</p> <p>ET</p> <p>– ils n'ont pas déjà été pris en compte pour l'impôt sur le revenu (déduits par exemple de vos revenus fonciers si le bien a été loué).</p> <p>ET</p> <p>– ils ne présentent pas le caractère de dépenses locatives (décret du 26 août 1987).</p>	<p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien a été loué.</p> <p><input type="checkbox"/> Le bien n'a jamais été loué.</p> <p><input type="checkbox"/> NON</p>	<p>Merci de nous communiquer une copie des factures des travaux réalisés et de nous confirmer que les travaux remplissent cumulativement ces conditions.</p> <p>Vérifiez s'ils n'ont pas déjà été pris en compte au vu de vos déclarations de revenus des années considérées.</p> <p>Vous détenez le bien depuis plus de cinq ans et vous désirez invoquer le forfait de 15 %.</p> <p><input type="checkbox"/> OUI</p> <p>Vous n'avez aucun document à nous fournir.</p>

Question	Réponse (cochez la case)	Conséquences
4. Devez-vous supporter une commission d'intermédiaire : le coût de diagnostics préalables à la vente (mesurage, amiante...), une indemnité d'éviction ?...	<input type="checkbox"/> OUI	<i>Merci de nous communiquer une copie des factures correspondantes.</i>
<p>CAS PARTICULIERS :</p> <p>- Le bien appartient à plusieurs personnes rattachées à plusieurs foyers fiscaux distincts ou ayant des domiciles distincts,</p> <p>OU</p> <p>- l'immeuble vendu appartient à une société,</p> <p>OU</p> <p>- la cession porte sur des parts ou actions de société immobilière,</p> <p>OU</p> <p>la cession intervient dans le cadre de votre activité professionnelle.</p>	<input type="checkbox"/> OUI	<p><i>L'analyse de votre situation nécessitera sans doute un rendez-vous.</i></p> <p><i>Contactez-nous</i></p>
<p>(*) Si vous n'avez pas ces éléments, nous pourrions les demander à notre confrère.</p>		

17. OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de signaler pour l'information de votre acquéreur ou le bon déroulement du dossier.

.....

.....

.....

.....

Fait à **Le**

(à dater et signer par chacun des vendeurs)

QUESTIONNAIRE POUR LA GARANTIE DE SURFACE

NOM DU VENDEUR
ADRESSE DU BIEN A VENDRE

CHOIX DES VENDEURS

Les soussignés, après avoir pris connaissance de la note d'information qui leur a été adressée par l'office notarial concernant la responsabilité des vendeurs résultant de la garantie de surface due lors de la vente de lots de copropriété,

OPTION 1

se chargent de faire établir une attestation de surface par un professionnel du mesurage de leur choix, et s'engagent à remettre cette attestation à l'Etude préalablement au rendez-vous fixé pour la signature de la promesse de vente	
SIGNATURES

OPTION 2

déclarent, sous leur seule et entière responsabilité à l'égard de l'acquéreur, que la surface des lots à vendre est la suivante :				
LOT N°	LOT N°	LOT N°	LOT N°	LOT N°
..... m ² m ² m ² m ² m ²
SIGNATURES			
SIGNATURES			

QUELQUES EXPLICATIONS SUR LA GARANTIE DE SURFACE...

La loi du 18 décembre 1996 dite "Loi Carrez" (avec décret d'application du 23 mai 1997) a modifié l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la copropriété dont le texte figure ci-après.

Il résulte notamment de ce texte :

- que toute vente ou promesse de vente doit obligatoirement porter la mention de la surface des lots de co-propriété vendus, sous peine de nullité du contrat.
- que cette surface doit être déclarée par le vendeur pour chacun des lots, sauf pour les lots représentant des caves, garages, et emplacements de stationnement, ainsi que les lots pour lesquels il peut être justifié d'une surface inférieure à 8 m².
- que si, dans l'année suivant la vente reçue par le notaire, l'acquéreur constate que la superficie réelle résultant d'un mesurage est inférieure de plus de 5% par rapport à la superficie déclarée par le vendeur, il est en droit de demander une réduction de prix proportionnelle.

CONSEILS

Les règles de calcul de surface prévues par la loi sont précises, et le relevé de surface peut se révéler délicat. En particulier, les surfaces résultant de documents antérieurs établis par les promoteurs, architectes ou géomètres ne peuvent servir de référence, d'une part parce que les règles de calcul de la loi "CARREZ" sont différentes, d'autre part parce que la configuration des lieux a pu changer. Il est donc conseillé de faire établir une attestation de surface par un professionnel du mesurage reconnu, afin de limiter votre responsabilité.

RAPPEL DU TEXTE

Art.46 de la loi du 10 Juillet 1965
(application du décret n° 97-532 du 23 Mai 1997)

Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de superficie.

Cette superficie est définie par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Les dispositions du 1er alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47.

Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot, entraîne déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie.

Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix.

Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance.

QUELQUES EXPLICATIONS SUR LE QUESTIONNAIRE GÉNÉRAL...

Ces explications succinctes renvoient aux questions qui vous ont été posées.

SITUATION PERSONNELLE

- ⇒ Ces informations nous permettent de préparer l'acte de vente conformément aux pouvoirs et capacité sur le bien
- ⇒ En cas de "faillite" ou situation assimilée, le vendeur peut être dessaisi de ses pouvoirs, de sorte que la vente serait nulle. La situation d'un vendeur commerçant ou dirigeant de société doit être vérifiée.

2. SYNDIC : Obligation générale d'information :

- ⇒ La désignation d'un syndic est par principe obligatoire. A défaut de syndic, la copropriété doit malgré tout et au minimum bénéficier d'une assurance globale pour l'ensemble des bâtiments et notamment les parties communes.

3. COPROPRIÉTÉ : Obligation générale d'information :

- ⇒ L'acquéreur doit être en possession d'un exemplaire du règlement de copropriété.

4. LOCATION Loi n°89-162 du 6 juillet 1989 :

- ⇒ Le congé donné au locataire doit respecter des délais et être motivé. Lorsque le congé donné par le vendeur est motivé par la vente du bien, le locataire est prioritaire pour acheter.
- ⇒ Le locataire bénéficie d'un droit prioritaire d'acquisition lors de la première vente après mise en co-propriété.

5. TRAVAUX Loi du 10 juillet 1965 et Art. 1. 421 et s., art. 1. 460-2 du Code de l'Urbanisme :

- ⇒ Certains travaux réalisés dans des lots de copropriété nécessitent une autorisation préalable du syndicat des copropriétaires, et éventuellement un permis de construire ou une déclaration préalable de travaux dispensée de permis.
- ⇒ La modification de la configuration des lots peut nécessiter la modification de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété.

6. CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT : Décret du 30 janvier 2002 sur le « logement décent :

7. AMIANTE : Décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 - modifiant le décret n° 9697 du 07/02/1996 :

- > A compter du 1er janvier 2002, pour les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, il est obligatoire, sous peine de sanctions pénales de faire effectuer le diagnostic sur la présence éventuelle d'amiante, tant dans les parties communes que dans les parties privatives.

8. PLOMB Loi n°98-657 du 29 juillet 1998 :

- ⇒ Au cas où un état des risques d'accessibilité au plomb ne serait pas annexé à la vente, le vendeur restera responsable à l'égard de l'acquéreur du coût du diagnostic et des travaux éventuellement imposés par le Préfet en présence de peintures au plomb.

9. TERMITES Loi n°99-471 du 8 juin 1999 :

- ⇒ En cas de déclaration inexacte sur la présence éventuelle de termites dans la propriété, le vendeur restera responsable des conséquences de cette situation à l'égard des acquéreurs.
- Si l'état date de plus de 6 mois au jour de la vente, prévoir une nouvelle visite.

15. PRÊTS - HYPOTHÈQUES :

- ⇒ Si une procédure de saisie, c'est à dire de vente aux enchères du bien au Tribunal est en cours, la vente amiable ne peut être réalisée qu'avec l'accord préalable de tous les créanciers inscrits.
- ⇒ Les prêts hypothécaires doivent être remboursés par prélèvement sur le prix. Si le prix de vente ne permet pas de rembourser tous les créanciers bénéficiant d'une hypothèque, il faut l'accord préalable de ces créanciers sur la répartition du prix avant de pouvoir régulariser la vente. En outre, les "hypothèques" doivent faire l'objet d'une "mainlevée" après la vente.

16. PLUS-VALUE :

- ⇒ La loi de finances pour l'année impose au notaire de joindre votre déclaration de plus value à la vente.
- ⇒ Ces pièces vous sont demandées afin de permettre aux services fiscaux le contrôle de l'impôt afférent à la plus-value qui vous sera retenu sur le prix de la vente et versé par les soins de l'Etude à la Conservation des hypothèques.

VOUS VENEZ DE SIGNER UNE PROMESSE DE VENTE

L'ÉTUDE VA DONC S'ASSURER DE L'ABOUTISSEMENT DE VOTRE PROJET :

I – AVANT LA SIGNATURE

L'Étude vérifie que les parties ont la capacité juridique de s'engager.

L'Étude vérifie que le droit de rétractation de l'acquéreur est bien purgé,

L'Étude s'informe, et informe les acquéreurs des règles d'urbanisme applicables au secteur, et leur ferait immédiatement part des servitudes graves qui pourraient être révélées,

- L'Étude s'assure que personne ne pourra dans l'avenir évincer l'acquéreur :
 - en purgeant les droits de préemption (droit prioritaire d'achat) au profit d'organismes divers qui pourraient acheter par priorité (Commune, Préfecture, locataire...),
 - en établissant et vérifiant l'origine de propriété au cours des 30 dernières années, pour s'assurer qu'il n'y a aucun risque de nullité.
- L'Étude demande un état des hypothèques inscrites sur le bien, et remboursera les créanciers au moyen du prix de vente, de manière à garantir à l'acquéreur un bien libre de toute hypothèque,
- Si le bien est en copropriété ou lotissement, l'Étude s'informe auprès du syndic des charges arriérées, des procès, emprunts et des travaux votés éventuellement en cours.

LA PLUPART DE CES VÉRIFICATIONS PERMET D'ÉVITER LA NULLITÉ DU CONTRAT DE VENTE.

II - AU MOMENT DE LA SIGNATURE

- Le Notaire ou le Clerc assermenté donnent lecture de l'acte de vente en expliquant les différents points dont l'analyse préalable a été réalisée par l'Étude,
- il recueille les signatures, et apporte aux parties les conseils qu'ils souhaitent,
- Il remet au vendeur tout ou partie de son prix de vente.

III – APRÈS LA SIGNATURE

- L'Étude accomplit, pour votre compte, l'ensemble des formalités nécessitées par le contrat dont notamment : publication de la vente à la Conservation des hypothèques, paiement des taxes, incluses dans les frais versés par l'acquéreur, au profit des Services Fiscaux, notifications à la banque prêteuse et inscription de sa garantie hypothécaire, au syndic de copropriété ou à l'association syndicale, paiement des créanciers du vendeur, rédaction de l'acte de mainlevée...
- L'Étude conserve l'original (pendant un siècle !) du contrat pour en délivrer toutes copies ou expéditions si nécessaire.
L'Étude remet enfin le titre de propriété et un compte détaillé des frais à l'acquéreur.

POUR TOUTES CES FORMALITÉS, LES DÉLAIS SONT CEUX IMPOSÉS PAR LES ADMINISTRATIONS CONCERNÉES

**Si vous souhaitez une explication, une précision, N'HÉSITEZ PAS :
Contactez la personne de l'Étude chargée du suivi de votre dossier**