

Patricia BEGEAULT-BAZIRE, Aurélie BRIANÇON
Charles-Louis PROUST & Laurent DALLET

NOTAIRES ASSOCIES

SELARL PROUST & ASSOCIES

79, avenue de Korb
B.P. 70022
16230 MANSLE
Tél : 05 45 20 35 16
Télécopieur : 05 45 20 38 56
E-Mail : proust-associes@notaires.fr
Domiciliation C.D.C.:
4003 1000 0100 0013 6169 J21
Site : <http://proust-dallet.notaires.fr/>

ELEMENTS DEVANT ETRE FOURNIS A L'ETUDE POUR TOUTE

VENTE de MAISON :



IDENTITES :

- L'état civil du ou des vendeurs (nom, prénoms, profession, adresse, date et lieu de naissance, date et lieu de mariage ou de pacs, régime matrimonial), adresse mail, numéro de téléphone.

- L'état civil de l'acquéreur (idem)

Si un époux ou partenaire vend ou achète seul, merci de nous donner néanmoins tous les renseignements sur le conjoint qui n'achète pas, ou ne vend pas, ainsi que sur le régime matrimonial.

Merci de nous préciser si le bien vendu est le logement de la famille.

Merci de joindre une copie des CNI ou passeports de tous les signataires.

Si le vendeur ou (et) l'acquéreur est une société (ou une association) merci de nous remettre la copie des statuts à jour.

DESIGNATION :

- La désignation du bien vendu : La commune ainsi que le descriptif et les références cadastrales des biens vendus. (**Fournir une copie du titre de propriété sauf si c'est un acte de l'étude, dans ce cas indiquer le type d'acte : vente, donation, succession, autre, et l'époque ?**).

- En lien avec le paragraphe travaux ci-après : nous indiquer ce qui a changé dans la désignation depuis l'entrée du bien dans votre patrimoine.

. **Si** des biens meubles (une cuisine aménagée et/ou équipée par exemple) font partie de la vente : la liste des dits meubles.

SITUATION LOCATIVE DES BIENS VENDUS :

. En cas de bail: Fournir une copie du bail.

Et nous dire qui assure la gestion locative (vendeur, agence), et qui détient le dépôt de garantie ?

. Si le bien était loué et qu'un congé a été délivré par le VENDEUR au locataire :

Fournir une copie du congé qui a été délivré.

Bureau annexe
21 Bis rue du Pont Boursier
16140 AIGRE
Tél : 05 45 21 10 29
Télécopieur : 05 45 21 25 49

En collaboration avec :

Service comptabilité :
Laetitia GOMES, comptable.
Nathalie ALLEMAND, aide comptable
Alice LHERIDEAU, aide comptable

Service formalités :
Karine LAVENUE
Sylvie MODERNE

Service accueil :
Marie-Françoise PERISSAT
Salima GENTIL
Susie GLAYZER
Maël DROCHON (Aigre)

English contacts :
Helena RIFFAUD, clerc
Stéphanie MAY, clerc
Susie GLAYZER

Service immobilier et entreprises :
Aurore COUSSAUD, clerc
Annie BOIREAU, clerc
Margot BALUTEAU, clerc
Manon GAUTHIER, clerc
Sophie ROBBIA, clerc
Typhanie VEZINAT, clerc
Alice ROBIN, clerc (Aigre)

Service rural :
Adèle ARNAUD, clerc
Laure JOLLIVET, clerc

Service droit de la famille :
Chloé GOULENCOURT, clerc
Clarisse GOUBIQUOD, clerc
Laurie SAUVAGE
Manon-Lou COURTOIS, notaire stagiaire



EXPERTISES :

Pour le « compromis de vente il faut toutes les expertises obligatoires, savoir :

- Les diagnostics amiante, plomb termites, DPE, électricité, gaz, ERP (avec quelques variantes suivant l'âge de la maison et son équipement) ;
- Le contrôle de l'assainissement :

Obligatoire dans tous les cas si l'assainissement est individuel (contrôle de moins de 3 ans) ;

Obligatoire dans certains cas (décision communale ou intercommunale) si l'assainissement est collectif (tout à l'égout) mais toujours vivement conseillé quand il n'est pas obligatoire.

TRAVAUX :

Si des travaux ont été faits depuis votre achat (il peut s'agir de la construction OU d'un agrandissement, changement d'affectation, rénovation lourde) :

- . l'autorisation de travaux (permis de construire ou déclaration de travaux) ;
- . la DACT (déclaration d'achèvement et de conformité des travaux) tamponnée par la Mairie et (si la Mairie vous en a délivré un) l'attestation (ou le certificat) de non contestation de la conformité.
- . la liste des artisans qui sont intervenus et le descriptif succinct des travaux faits par chacun d'eux.

Si ces travaux ont moins de 10 ans :


- . les attestations d'assurance décennales de chacun des intervenants.

ELEMENTS FINANCIERS :

Le prix : nous indiquer le prix convenu.

Nous indiquer les modalités de paiement du prix ? (Le prix est, sauf exception, payé le jour de la signature de l'acte authentique).

Le prix est payé par virement au compte de l'étude.

Relevé d'identité Bancaire											
	DDFIP CHARENTE		Domiciliati		SIEGE SOCIAL						
	3 rue Pierre LABACHOT CS 12222		Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB					
		40031	00001	0000136169J	21						
Cadre réservé au destinataire du relevé				Identifiant Norme Internationale							
				FR8	400	1000	0100	0013	6169	J21	
SELARL PROUST ET ASSOCIES NOTAIRES COMPTE TRESORERIE 79 AVENUE DE KORB 16230 MANSLE				Identifiant International de la Banque (BIC)				CDCG FR PP			

Attention le prix et les frais doivent être payés par la bonne personne donc par L'ACQUEREUR...

(par exemple : si l'acheteur est une personne physique, ce n'est pas sa société qui doit payer sauf attestation du comptable disant que l'acquéreur dispose dans la société d'un compte courant dont le montant sera réduit d'un montant correspondant au paiement effectué).

Vendeur et acquéreur doivent fournir chacun un RIB à l'étude pour nous permettre :

- après signature de l'acte authentique de remettre le prix de vente au vendeur, sous déduction des sommes pouvant rester à sa charge (prêt à rembourser, frais de mainlevée, expertises, etc...);
- et après publication de l'acte (8 à 14 mois) de remettre un éventuel solde de compte à l'acquéreur (quand les frais versés n'ont pas été le montant exact mais un montant provisionnel).

Les conditions du financement de l'acquéreur :

- . si emprunt (montant maximum nécessaire, durée maximale et taux maximum accepté (hors assurance) ;
- . si vente d'un bien (une copie intégrale du « compromis » de vente déjà signé).

La commission d'agence :

- . si une agence immobilière a négocié la vente il nous faut une copie intégrale du mandat, la commission convenue, et nous indiquer si cette commission est à la charge du vendeur ou de l'acquéreur.

LA SITUATION FINANCIERE DU VENDEUR :

Prêt en cours :

- . si vous avez un (ou plusieurs) prêt(s) en cours sur le bien que vous vendez :
 - nous donner toutes les références ;
 - nous dire si, selon vous, le prix de vente couvre le total restant dû ou non ?

Banque de France :

- . nous dire si vous avez déposé un dossier et êtes en attente de décision ?
- . nous dire si vous avez un plan de surendettement déjà validé ? Dans l'affirmative nous en donner une copie intégrale et nous dire précisément où vous en êtes des règlements prévus.

Dépôt de bilan :

- . si vous avez déposé votre bilan ou avez déclaré une faillite personnelle et qu'une procédure est en cours, nous fournir TOUS les éléments de la procédure.

L'EVENTUELLE PLUS-VALUE A PAYER :

Si le bien constitue en totalité votre résidence principale, nous dire depuis quand.

Si le bien constituait en totalité votre résidence principale jusqu'à une date récente, nous dire à quelle date vous l'avez quitté ? A quelle date vous l'avez mis en vente ? Et nous confirmer que vous ne l'avez pas loué depuis votre départ ?

Si le bien ne constitue ni ne constituait votre résidence principale et que vous faites une plus-value, il nous faudra :

- . toutes vos factures des travaux effectués par des artisans **et** non déduites de vos impôts sur les revenus (= non déduites des loyers) ;
- . toutes les factures des matériaux pour les travaux effectués avant la déclaration d'achèvement des travaux (donc uniquement pour les constructions neuves autorisées).

LA CAPACITE DU VENDEUR et de L'ACQUEREUR :

Si le vendeur ou (et) l'acquéreur est sous sauvegarde de justice, curatelle, tutelle :

- . nous le dire...
- . nous donner la décision de justice ayant ordonné la mesure et tous ses renouvellements ;
- . nous donner les coordonnées complètes du représentant (mandataire, curateur, tuteur) y compris l'adresse mail.

« REFLEXE » CHEVAUCHEMENT/IMBRICATION :

Attention si une partie de la propriété vendue est imbriquée dans la maison voisine (par exemple : une pièce de la propriété vendue est située au dessus – ou au dessous - d'une pièce de la maison voisine) et même si cette situation dure depuis très longtemps, il y a un (réel) problème juridique, avec des conséquences pouvant être lourdes.

Il faut donc nous le signaler.

La solution à ce problème juridique se trouvera certainement dans l'intervention d'un géomètre et la mise en place d'une (petite) copropriété (classique ou plus probablement « en volume »).

AUTRES ELEMENTS à fournir par le VENDEUR :

La copie de la dernière taxe foncière reçue ;
La copie de la facture dernier entretien de la chaudière (ou pompe à chaleur),
La copie de la facture du dernier ramonage de la cheminée, du poêle ;

Pour faciliter le transfert des compteurs à son nom il sera utile de donner à l'ACQUEREUR (le jour de la signature de l'acte de vente) une copie d'une facture (même ancienne) d'électricité, d'eau, de gaz.

Tout contrat de prestation non « classique » : par exemple pour des panneaux photovoltaïques, une alarme, une citerne de gaz, etc...

Nous dire si le bien est équipé d'au moins un détecteur de fumée.
Nous dire si le bien est équipé d'un système de récupération des eaux de pluie. Et si le « récupérateur » alimente la maison (toilettes, machine à laver, autre ?) avec tous justificatifs du respect des normes.

Nous dire si le bien est équipé d'un puits ou d'un forage.

Nous dire si le VENDEUR a connaissance de servitudes en faveur de sa propriété ou à l'encontre de sa propriété, et en cas de réponse affirmative nous donner tous les éléments connus à ce sujet.

ACOMPTE SUR FRAIS A VERSER LORS DE L'OUVERTURE DU DOSSIER :

il est demandé à **tout** acquéreur un acompte sur les frais d'un montant de 100,00 Euros à verser le jour de la signature du « compromis » de vente.

LES DELAIS de TRAITEMENT DU DOSSIER :

Le délai entre le dépôt d'un dossier complet à l'étude et la signature :
- du « compromis » de vente, est en général de 3 semaines ;
- de l'acte authentique de vente, est en général compris entre 3 et 4 mois.

Les notaires et leurs collaborateurs ne sont aucunement responsables de la multiplication des délais et formalités indispensables pour des dossiers qui, il y a quelques années, pouvaient être traités beaucoup plus facilement et beaucoup plus rapidement.

L'immense majorité des questions juridiques seront à aborder avec le notaire lors de la signature du « compromis » de vente, voire avant si nécessaire.

MERCI pour votre attention.