



## OUVERTURE D'UN DOSSIER DE VENTE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la régularisation de l'acte de vente de vos biens immobiliers, le **présent document a pour objet** :

### I – De lister les **PIÈCES À NOUS TRANSMETTRE**

- **Par mail de préférence** (en un seul mail si possible - vous pouvez utiliser Wetransfer)

A l'adresse de l'expéditeur ou, à défaut, à l'adresse : [office@malatray-notaires.fr](mailto:office@malatray-notaires.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.*

### **IMPORTANT :**

**A /** Nous vous remercions de nous faire parvenir au plus vite **un chèque ou virement sur notre compte (voir ci-dessous)** d'un montant de **150,00 EUR** pour nous permettre de demander, notamment, un état hypothécaire et régler aux divers intervenants, pour votre compte, les frais de délivrance des documents obligatoires dits de la "loi ALUR" (voir le document "Pièces à fournir" ci-après).

*Nous vous restituerons bien entendu le trop perçu sur cette somme avec votre prix de vente.*

**B /** Dans l'hypothèse où vous ne pourriez être présent(e) au(x) rendez-vous de signature, il est toujours possible de régulariser les actes au moyen d'une **procuration** sous signature privée ou authentique selon le cas (*nous consulter*).

*Une visioconférence est également possible (nous consulter).*



**Pas le temps de passer chez votre Notaire ?** Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement nécessaire pour réaliser un entretien en visioconférence. **Simple, en toute confidentialité, grâce au lien internet sécurisé qui vous sera communiqué, vous pourrez de chez vous, dialoguer avec lui.**



**2, Bd Agutte Sembat - 38000 GRENOBLE (France) - Tél. : +33 (0)4 76 87 90 95**

Accessibilité : Trams A et B (Victor Hugo) / Bus C1, C3, C4 et 40 / Parkings Vaucanson, Hoche

✉ : [office@malatray-notaires.fr](mailto:office@malatray-notaires.fr)

Web : [malatray.notaires.fr](http://malatray.notaires.fr)

**II – D'établir la CHRONOLOGIE DES OPÉRATIONS pour aboutir à la signature de l'acte définitif (paiement du prix et remise des clés).**

**III – Nous vous remercions également de bien vouloir COMPLÉTER LE QUESTIONNAIRE CI-APRÈS, puis nous le retourner par mail.**

Restant à votre disposition pour tous renseignements,

Dans cette attente,

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Notaire

**IMPORTANT :**

Afin de lutter contre le piratage, vous devez télécharger notre **RIB sur notre site internet** :

<https://malatray.notaires.fr/l-office-MALATRAY-NOTAIRE.html#docs>

*Tout virement doit être fait exclusivement sur notre compte détenu auprès de la CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS (CDC), à l'exclusion de tout autre Etablissement bancaire.*

# I - PIECES A FOURNIR POUR LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT DE VENTE

## IMPORTANT : BIEN REMPLIR LE QUESTIONNAIRE CI-APRES

| <u>ETAT CIVIL</u>   | <u>BIEN VENDU</u>  |  | <u>ASPECT FINANCIER</u>  |  |
|---|--|--|--|--|
|   | <u>CONCERNANT LE BIEN LUI-MÊME</u>   | <u>CONCERNANT LA COPROPRIETE</u>   | <u>DOCUMENTS INDISPENSABLES</u>  | <u>INFORMATIONS INDISPENSABLES</u>   |
| <p><b>Nous fournir :</b></p> <p><b>1 / Personnes physiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Votre état civil sur le <b>questionnaire joint</b>.</li> <li>- Copie de <b>carte d'identité recto / verso ou passeport en cours de validité</b>.</li> <li>- Pour les personnes mariées ou soumises à un PACS : copie du <b>contrat de mariage</b> ou de <b>PACS</b>.</li> <li>- <u>En cas de nationalité étrangère</u> :<br/>* Acte de naissance avec sa traduction en français ;<br/>* Titre de séjour en cours de validité.</li> </ul> <p><b>2 / Personnes morales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Statuts à jour</b> ;</li> <li>- <b>Liste des associés</b> avec leurs adresses actuelles ;</li> <li>- <b>Délibération de l'Assemblée générale</b> donnant pouvoirs au gérant pour autoriser la vente ;</li> <li>- <b>Kbis</b> (si à jour) ;</li> <li>- <b>Régime fiscal de la Société</b> : (impôt sur les sociétés ou sur les revenus).</li> </ul> | <p><b>Nous fournir :</b></p> <p><b>1 / Pour un APPARTEMENT :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Titre de propriété complet</b> (et non une simple attestation de vente),</li> <li>- <b>Titre de propriété antérieur</b>, s'il est en votre possession,</li> <li>- Copie des <b>plans des lots vendus</b>, s'ils sont en votre possession (à défaut, nous demanderons une copie au Notaire rédacteur des actes de la copropriété – le coût sera à votre charge, variable selon les Notaires),</li> <li>- <b>Diagnostics obligatoires</b> (selon le cas) : certificat Loi Carrez, plomb, amiante, termites, gaz, électricité, état des risques et pollutions <b>(1)</b>.</li> <li>- Si présence d'une chaudière : attestation d'entretien annuel.</li> <li>- En cas de <b>location</b> (suivant le cas) :<br/>*Copie du contrat en cours,<br/>*Copie de l'ancien contrat de bail,<br/>*Copie du congé délivré au locataire ou par le locataire,<br/>*Copie de l'état des lieux,<br/>*Dernière quittance de loyer.</li> </ul> <p><b>2 / Pour une MAISON, fournir en plus :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Concernant la construction</b> : copie du permis de construire, de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT), attestation de non-contestation délivrée par la Mairie, s'ils sont en votre possession,</li> </ul> | <p><b>Nous fournir les documents suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Règlement de copropriété - Etat descriptif de division</b> de l'immeuble <b>AINSI QUE TOUS LES ACTES LE MODIFIANT</b>,</li> <li>- <b>Procès-verbaux d'Assemblée Générale des 3 dernières années</b> (et non uniquement les 3 derniers procès-verbaux),</li> <li>- <b>Carnet d'entretien</b> de l'immeuble,</li> <li>- <b>Fiche synthétique</b>,</li> <li>- Tous les <b>diagnostics concernant les parties communes</b> (amiante, plomb, contrôle ascenseur,...).</li> <li>- <b>Dernier appel de fonds</b> payé au Syndic : permettre également le remboursement "prorata temporis" le jour de la signature de l'acte authentique.</li> </ul> <p style="color: red; text-align: center;"><b>→ Sauf volonté contraire de votre part, nous demanderons à votre syndic la délivrance d'un "pré état daté", contenant les informations obligatoires suivantes pour votre acquéreur (3) :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Montant des <b>charges courantes du budget prévisionnel</b> et des <b>charges hors budget prévisionnel au titre des deux exercices comptables précédant la vente</b>,</li> <li>- Les <b>sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur</b>,</li> <li>- L'état global des <b>impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs</b>,</li> </ul> | <p><b>Nous fournir :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dernier avis d'imposition au titre des <b>taxes foncières</b> : 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.</li> </ul> <p><i>Vous restez en effet redevable de cette taxe, auprès de l'Administration fiscale, pour toute l'année en cours.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dernier appel de fonds</b> payé au Syndic : permettre également le remboursement "prorata temporis" le jour de la signature de l'acte authentique.</li> <li>- Votre <b>RIB signé</b> : pour nous permettre de virer le prix de vente sur votre compte immédiatement après la signature de l'acte authentique.</li> </ul> | <p><b>Nous indiquer :</b></p> <p><b>1 / Prix de vente</b> négocié avec votre acquéreur,</p> <p><b>2 /</b> Si une <b>agence immobilière</b> est intervenue ou non dans la négociation ?</p> <p>Si oui :<br/>*Montant de la commission ?<br/>*Qui doit la payer ?</p> <p><b>3 /</b> Si du <b>meublier est laissé dans le bien vendu</b> ?</p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Dans ce cas, vous devez établir une liste du mobilier en ventilant le prix de celui-ci élément par élément (ex : 3 éléments hauts : 500 EUR, un four 300 EUR,...).</i></p> <p><b>Attention</b> : cette valeur du mobilier ne doit pas excéder 5% du prix de vente global.</p> <p><b>4 / Informations sur la plus-value immobilière</b></p> <p>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.</p> <p><b>Aussi, vous devez nous fournir :</b></p> <p>a) Si le bien a été acquis à titre onéreux :<br/>*Relevé du compte ouvert auprès du Notaire chargé de votre acquisition à l'époque.</p> |

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  | <p>- Si des <b>travaux importants</b> ont été effectués dans les 10 dernières années <b>(2)</b> :</p> <p>*Copie du permis de construire ou de la déclaration préalable, de la DAACT, attestation de non-contestation délivrée par la Mairie, s'ils sont en votre possession,</p> <p>*Copie de l'assurance dommage-ouvrage, si elle a été souscrite.</p> <p>A défaut, liste de toutes les entreprises ayant réalisé les travaux avec copie de leur attestation d'assurance responsabilité décennale.</p> <p>- <b>Assainissement</b> : 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).</p> | <p>- Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le <b>montant de la part du fonds de travaux</b> rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée au titre du lot vendu.</p> |  | <p>b) Si le bien a été recueilli par succession :<br/> *Relevé du compte de la succession ouvert auprès du Notaire chargé de celle-ci ;<br/> *Copie de l'attestation de propriété immobilière et de la déclaration de succession établies par ce Notaire suite au décès.</p> <p>c) Si le bien a été recueilli par donation :<br/> *Relevé du compte ouvert auprès du Notaire qui a régularisé la donation.</p> <p>Vous devez également nous indiquer si des <b>"gros" travaux</b> ont été effectués dans le bien vendu par des professionnels de l'immobilier et non déduits à ce jour de vos revenus.<br/> Dans ce cas, nous fournir les factures (déductibles selon le cas).</p> <p><b>5 / Si vous êtes suivi par un comptable</b> pour la gestion de vos biens immobiliers ?<br/> Si oui, nous indiquer ses nom et adresse.</p> |
|--|--|--|--|--|

**(1)** : Rapprochez-vous d'un diagnostiqueur pour voir avec lui quels sont les diagnostics nécessaires.

Ex : ACTIONDIAG (Monsieur MOIROUD : 06 66 18 69 78).

**(2)** : ex : ravalement de façade, changement de la toiture, extension de la construction,...

**(3) IMPORTANT :**

- Les syndics facturent la délivrance de ce document et imposent – généralement – un accord écrit préalable de votre part ;

- **Si vous ne souhaitez pas l'établissement de ce "pré état daté", nous prévenir au plus vite.** Nous vous adresserons alors un questionnaire à nous retourner complété par vos soins (la délivrance de ce document par votre syndic est cependant plus sécurisante pour vous : toutes les informations visées ci-dessus sont délivrées sous son unique et entière responsabilité).

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

| REUNION DES<br>PIECES   | TRANSMISSION DES PIECES  | JOUR J : SIGNATURE DE<br>LA PROMESSE DE VENTE   | <u>J + 60 : OBTENTION D'UNE OFFRE<br/>DE PRET PAR L'ACQUEREUR</u>  | <u>J + 75 : SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE<br/>DE VENTE</u>  |
|---|--|---|--|---|
| <p>Réunir l'ensemble des pièces indiquées dans le tableau ci-dessus</p> | <p>→ <b><u>Dès que votre dossier est complet, nous le transmettre :</u></b></p> <p>- <b><u>Par mail de préférence</u></b>, au format PDF, en un seul mail si possible (vous pouvez utiliser Wetranfer).</p> <p>Adresse mail : expéditeur du présent mail ou <a href="mailto:office@malatray-notaires.fr">office@malatray-notaires.fr</a></p> <p>- <u>A défaut</u>, par courrier ou directement à l'accueil de notre Etude.</p> <p><b><u>Nous vous contactons alors par téléphone ou par mail</u></b> pour convenir ensemble d'un rendez-vous de signature de la promesse de vente dans les meilleurs délais.</p> | <p>Il s'agit de l'avant-contrat.</p> <p><b>Acte très important</b> où toutes les conditions de la vente sont déterminées entre votre acquéreur et vous-même.</p> <p><b>Il est fortement recommandé d'être présent lors de cette signature.</b></p> <p><b>IMPORTANT</b> : si vous ne pouvez pas vous déplacer, il est toujours possible de régulariser l'acte au moyen d'une procuration (nous consulter).</p> <p>Une visioconférence est également possible (nous consulter).</p> | <p>Votre acquéreur peut vouloir insérer dans l'avant-contrat une <b>condition suspensive d'obtention de prêt</b> pour le financement de son acquisition.</p> <p>→ <u>Dans ce cas</u> :</p> <p>* 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.</p> <p>Ce même délai de 60 jours nous est nécessaire pour réunir les dernières pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente (ex : purge d'un droit de préemption essentiellement).</p> | <p><b>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.</b></p> <p><b>IMPORTANT</b> : si vous ne pouvez pas vous déplacer, il est toujours possible de régulariser l'acte au moyen d'une procuration (nous consulter).</p> <p>Une visioconférence est également possible (nous consulter).</p> <p>Immédiatement après la signature de l'acte de vente, nous procéderons à un <b>virement</b> 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 hypothécaire,...).</p> |

**FICHE DE RENSEIGNEMENTS D'ETAT CIVIL**

|  | VOUS  | CONJOINT ou PARTENAIRE DE PACS |
|--|---|--------------------------------|
| Nom de naissance (last name)   |   |                                |
| Prénoms (tous les prénoms dans l'ordre de l'état civil) (first name)   |   |                                |
| Date de naissance (birthday)   |   |                                |
| Lieu de naissance (place of birth) / Département - Pays  |   |                                |
| Profession (job)   |   |                                |
| Adresse (address)  |   |                                |
| Nationalité (nationality)  |   |                                |
| Téléphone (Portable) (phone number)  |   |                                |
| E-mail   |   |                                |
| STATUT MATRIMONIAL / PACS  |   |                                |
| Date du mariage (wedding day) ou du PACS   |   |                                |
| Lieu du mariage (place of the wedding) ou du PACS  |   |                                |
| Régime matrimonial (marital scheme)  | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>Contrat de mariage ou PACS</u> : OUI - NON<br/><i>Si oui, nous fournir une copie du contrat de mariage ou de PACS</i></li><li>▪ Nom et adresse du Notaire :</li><li>▪ Date du contrat :</li><li>▪ Nature du régime matrimonial ou du PACS :<ul style="list-style-type: none"><li>- Séparation de biens</li><li>- Communauté réduite aux acquêts</li><li>- Participation aux acquêts</li><li>- Communauté universelle</li></ul></li></ul> |                                |
| Changement de régime matrimonial   | OUI - NON<br><i>Si oui, nous fournir une copie du contrat de changement</i><br><br><u>Nature du nouveau régime</u> :  |                                |
| Pays de la 1 <sup>ère</sup> résidence habituelle après le mariage  |   |                                |
| Pays de résidence dans les 10 dernières années ?   |   |                                |
| RUPTURE DU LIEN MATRIMONIAL  |   |                                |
| Date et lieu de divorce + nom ancien(ne) époux(se)<br><i>(fournir une copie du jugement ou de la convention)</i> |   |                                |
| Veuf (veuve) de (nom et prénoms)   |   |                                |
| Observations particulières (ex : incapacité : fournir tous jugements notamment,...)                              |   |                                |

**NB : Joindre une copie de votre carte d'identité ou passeport en cours de validité.**

Mentions sur la protection des données personnelles : L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.



**QUESTIONNAIRE LOCAL COMMERCIAL**

**LOCAL COMMERCIAL OU D'ACTIVITES**

Désignation générale

Commune :

Adresse :

Surface du local principal

|  |                |
|--|----------------|
|  | M <sup>2</sup> |
|  | M <sup>2</sup> |

Surface annexes

Usage :

Boutiques

Bureaux

Ateliers

**EFFET RELATIF**

Acquisition le :

Nom et adresse du Notaire ayant reçu l'acte :

**SITUATION LOCATIVE**

Bien libre

Bien occupé

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Si libre, valeur locative annuelle   | euros |
| Si occupé, loyer annuel hors charges | euros |

Si loyer : payable d'avance  terme échu



*Pas le temps de passer chez votre Notaire ? Vous disposez d'une tablette ou d'un ordinateur doté d'une caméra et d'un micro ? Vous avez alors l'équipement nécessaire pour réaliser un entretien en visioconférence. Simple, en toute confidentialité, grâce au lien internet sécurisé qui vous sera communiqué, vous pourrez de chez vous, dialoguer avec lui.*



**2, Bd Agutte Sembat - 38000 GRENOBLE (France) - Tél. : +33 (0)4 76 87 90 95**

Accessibilité : Trams A et B (Victor Hugo) / Bus C1, C3, C4 et 40 / Parkings Vaucanson, Hoche

✉ : [office@malatray-notaires.fr](mailto:office@malatray-notaires.fr)

Web : [malatray.notaires.fr](http://malatray.notaires.fr)

Charges mensuelles (détail à joindre) euros

Prêt(s) sur les murs Oui  Non

\*Si prêts, montant total des prêts Euros

### REGIME FISCAL

TVA

Droit d'enregistrement

### DIVERS

Immeuble recevant du public / Pas plus de 300 personnes

De 301 à 700

De 701 à 1500

Plus de 1500

Type de chauffage

Alarme Oui  Non

Rapport commissions :

Hygiène

Sécurité

Travail

Sinistre Oui  Non

Si oui : indemnité versée  non versée  en cours