



MALATRAY
BOREL-GARIN
NOTAIRES

2, Boulevard Agutte Sombat
38000 GRENOBLE (France)

Trams A et B : Victor Hugo
Parkings : Hoche et Vaucanson

Tél. : +33 (0)4 76 87 90 95
Fax : +33 (0)4 76 50 96 46

✉ : office.malatray@notaires.fr

Web : <http://malatray.notaires.fr/>

OUVERTURE D'UN DOSSIER DE VENTE

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la régularisation – au plus vite - 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(s) (en priorité), au format PDF**

Si possible document par document, à l'adresse de l'expéditeur de ces documents (à défaut, à l'adresse suivante : 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.

TRES IMPORTANT

A / Nous vous remercions de nous faire parvenir **au plus vite un chèque ou virement (RIB ci-dessous) d'un montant de 150,00 EUR**

L'objectif est de nous permettre de régler aux divers intervenants, pour votre compte, les documents obligatoires de la "loi ALUR" (voir le document "Pièces à fournir" ci-après).

Nous vous restituerons bien entendu le trop perçu sur cette somme dans les meilleurs délais.

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 (coût de 30,00 EUR TTC à votre charge) ou authentique selon le cas.

Une visioconférence est également possible (nous consulter).

Il est cependant préférable que vous soyez présent pour la signature des actes et ainsi échanger directement avec votre acquéreur sur toutes les modalités pratiques de cette vente.

../..

Pour procéder à un virement au profit de l'Etude, veuillez utiliser les coordonnées bancaires ci-après :

IBAN : FR40 4003 1000 0100 0016 9996 C19 - **BIC** : CDCG FR PP

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

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

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

IMPORTANT : BIEN REMPLIR LE QUESTIONNAIRE CI-APRES (GARAGE)

<u>ETAT CIVIL</u>	<u>BIEN VENDU</u>		<u>ASPECT FINANCIER</u>	
	<u>CONCERNANT LE BIEN LUI-MÊME</u>	<u>CONCERNANT LA COPROPRIETE (2)</u>	<u>DOCUMENTS INDISPENSABLES</u>	<u>INFORMATIONS INDISPENSABLES</u>
<p style="color: orange;">Compléter votre état civil sur la fiche ci-jointe (demander à votre acquéreur de faire de même)</p> <p>Nous fournir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Copie carte d'identité recto / verso ou passeport. - Pour les <u>personnes mariées ou soumises à un PACS</u> : copie du contrat de mariage ou de PACS. 	<p>Nous fournir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Titre de propriété complet (et non une simple attestation de vente) - Titre de propriété antérieur, s'il est en votre possession - Copie des plans des lots vendus, 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) - Diagnostics obligatoires : amiante, termites et état des risques et pollution (1). - En cas de location (suivant le cas) : <ul style="list-style-type: none"> *Copie du contrat en cours, *Copie de l'ancien contrat de bail, *Copie du congé délivré au locataire <u>ou</u> par le locataire, *Copie de l'état des lieux éventuel, *Dernière quittance de loyer. 	<p style="color: red;"><u>Vous devez prendre contact avec votre Syndic et lui demander de vous adresser :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Règlement de copropriété - Etat descriptif de division de l'immeuble AINSI QUE TOUS LES ACTES LE MODIFIANT, - Fiche synthétique. <p>Dès réception de ces documents, nous demanderons à votre syndic de nous fournir un "<u>pré état daté</u>" (document destiné à informer votre acquéreur du montant des charges annuelles, des travaux en cours, des procédures,...).</p> <p>IMPORTANT : tous les syndics facturent la délivrance de ces documents (somme indiquée dans le contrat de syndic que vous votez chaque année).</p> <p>N'hésitez pas à demander ce coût à votre syndic.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Dernier avis d'imposition au titre des taxes foncières : 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. - Vous restez en effet redevable de cette taxe, auprès de l'Administration fiscale, pour toute l'année en cours. - Dernier appel de fonds payé au Syndic : permettre également le remboursement "prorata temporis" le jour de la signature de l'acte authentique. - Votre RIB : pour nous permettre de virer le prix de vente sur votre compte immédiatement après la signature de l'acte authentique. 	<p style="color: red;">Nous indiquer par mail ou sur papier libre :</p> <p style="color: orange;">1 / Prix de vente négocié avec votre acquéreur.</p> <p style="color: orange;">2 / Si une agence immobilière est intervenue ou non dans la négociation ?</p> <p>Si oui : *Montant de la commission ? *Qui doit la payer ?</p> <p style="color: orange;">3 / Informations sur la plus-value immobilière</p> <p>Si le prix de vente est supérieur à 15.000 EUR (ou 30.000 EUR en cas de couple vendeur) et que vous ne détenez pas le bien depuis au moins trente ans, vous êtes redevable (sauf exceptions) de la plus-value immobilière des particuliers.</p> <p>Aussi, vous devez nous fournir :</p> <p>a) Si le bien a été acquis à titre onéreux : *Relevé du compte ouvert auprès du Notaire chargé de votre acquisition à l'époque.</p> <p>b) Si le bien a été recueilli par succession : *Relevé du compte de la succession ouvert auprès du Notaire chargé de celle-ci ; *Copie des attestations de propriété immobilière et déclaration de succession établies par ce Notaire suite au décès.</p> <p>c) Si le bien a été recueilli par donation : *Relevé du compte ouvert auprès du Notaire qui a régularisé la donation.</p> <p style="color: orange;">4 / Si vous êtes suivi par un comptable pour la gestion de vos biens immobiliers ? 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 Stéphane MOIROUD : 06 98 02 77 12.

(2) :

***Concernant les documents Syndic :**

Les procédures pour réunir ces documents obligatoires diffèrent d'un Syndic à un autre. Il est ainsi devenu impossible pour nous de demander directement ces documents au syndic (soit du fait de l'exigence d'une lettre de mission signée au préalable par le vendeur lui-même, ou la mise en place – par beaucoup de syndic aujourd'hui – d'un extranet où il est nécessaire d'avoir des identifiant et mot de passe pour y accéder).

**En conséquence, nous vous remercions de contacter votre syndic et lui demander de vous fournir les documents dits "Loi ALUR" ci-dessus visés au paragraphe "COPROPRIETE".
Dans un second temps, nous lui demanderons directement l'"état daté".**

***Concernant le règlement de copropriété-état descriptif de division de l'immeuble et ses modificatifs :**

Afin de vérifier l'existence ou non d'éventuels modificatifs au règlement de copropriété - état descriptif de division de l'immeuble (que le Syndic peut ne pas détenir), nous devons demander au service de la publicité foncière un "état hypothécaire" (coût de 12 EUR).

Aussi, nous vous remercions de **nous faire parvenir au plus vite un chèque ou virement d'un montant de 150 EUR afin de nous permettre de demander dans les meilleurs délais :**

- Un état hypothécaire ;
- Tous les Règlements de copropriété-Etat descriptif de division qui seraient révélés et dont le Syndic ne serait pas en possession (coût de 30 EUR par document au service de la publicité foncière).

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

REUNION DES PIECES	TRANSMISSION DES PIECES	<u>JOUR J</u> : SIGNATURE D'UNE LETTRE D'ENGAGEMENT	<u>J + 60</u> : OBTENTION D'UNE OFFRE DE PRET PAR L'ACQUEREUR	<u>J + 75</u> : SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE
<p>Réunir l'ensemble des _____ pièces indiquées dans le tableau ci-dessus</p>	<p>Dès que votre dossier est complet, nous le transmettre :</p> <p>- Par priorité, par mail(s), au format PDF, si possible document par document.</p> <p>Adresse mail : expéditeur du présent mail ou office.malatray@notaires.fr</p> <p>- <u>A défaut</u>, par courrier ou directement à l'accueil de notre Etude.</p> <p><u>Nous vous contactons alors par téléphone ou par mail</u> pour convenir ensemble d'un rendez-vous de signature de la promesse de vente dans les meilleurs délais.</p>	<p>IMPORTANT : il est devenu trop compliqué aujourd'hui d'établir un avant-contrat en bonne et due forme pour une vente de garage.</p> <p>En conséquence, dans l'hypothèse où l'acquéreur a besoin d'un prêt pour financer cette acquisition, nous pourrons établir une simple lettre d'engagement entre les parties.</p>	<p>Dans l'hypothèse où votre acquéreur sollicite un prêt pour financer cette acquisition :</p> <p>* 60 jours environ après la signature de la lettre d'engagement, 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>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.</p> <p>IMPORTANT : si vous ne pouvez pas vous déplacer, il est toujours possible de régulariser l'acte au moyen d'une procuration (sous signature privée ou authentique selon le cas). Une visioconférence est également possible.</p> <p>Nous consulter.</p> <p>Immédiatement après la signature de l'acte de vente, nous procéderons à un virement 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 hypothécaires,...).</p>

FICHE DE RENSEIGNEMENTS D'ETAT CIVIL

	Vous	VOTRE CONJOINT OU PARTENAIRE DE PACS
Nom (last name)		
Prénoms (first name)		
Date de naissance (birthday)		
Lieu de naissance (place of birth) / département		
Profession (job)		
Adresse (address)		
Nationalité (nationality)		
Téléphone (Portable) (phone number)		
E-mail		
MARIAGE - PACS		
Date du mariage (wedding day) ou PACS		
Lieu du mariage (place of the wedding) ou PACS		
Régime matrimonial (marital scheme)	<input type="checkbox"/> Avec contrat de mariage : OUI NON	
Lieu établissement 1 ^{ère} résidence habituelle après le mariage		
Pays de résidence dans les 10 dernières années ?		
Nature du contrat de mariage (wedding contract)	<input type="checkbox"/> Séparation de biens <input type="checkbox"/> Communauté réduite aux acquêts <input type="checkbox"/> Participation aux acquêts <input type="checkbox"/> Communauté universelle	
Date du contrat		
Notaire du contrat (nom et adresse)		
Changement de régime matrimonial	OUI - NON Si oui, nom et adresse du Notaire ayant rédigé l'acte : Date de l'acte : Nouveau régime matrimonial adopté :	
Observations particulières		

NB : En cas de nationalité étrangère, merci de joindre une copie de votre carte de résident et de votre passeport

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 : ci@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.