

18, avenue de la République
B.P. 26
73140 ST MICHEL DE MAURIENNE

Parking en face de l'étude

Bureau annexe à VALLOIRE
Immeuble Bon Accueil

Téléphone : +33 (0)4 79 56 53 05

 : etude.saint-michel-de-maurienne.73047@notaires.fr

<http://etude-hirth-semin-saint-michel-de-maurienne.notaires.fr>



**Service négociation
– expertise
Julie HALLAK-PASQUIER**
☎ 07 86 16 07 31
negociation.73047@notaires.fr

Anne MOISSET
Notaire assistant

Etude ouverte
lundi – vendredi :
de 8h30 à 12h et de 14h à 18h
mardi – jeudi :
de 9h à 12h et de 14h à 18h
mercredi :
de 8h30 à 12h et de 14h à 17h

Réception téléphonique
à partir de 10h00 et de 14h30

**Les notaires et leurs collaborateurs
reçoivent sur rendez-vous**

Membre d'une association agréée,
le règlement des honoraires par chèque est accepté
sous réserve de la réglementation en vigueur

Objet : Ouverture du dossier de vente

Pièces jointes :

- questionnaire sur les plus-values

Pièces à télécharger sur

<https://etude-hirth-semin-saint-michel-de-maurienne.notaires.fr/documents-a-telecharger--Olivier-HIRTH-Arthur-SEMIN.html>

- guide de la vente immobilière
- vendeur – notice d'état civil (et acquéreur)
- questionnaire « vendeur » (maison ou appartement)

Madame, Monsieur,

Vous souhaitez nous confier la vente de votre bien immobilier (maison ou appartement).

Nous vous remercions de la confiance ainsi témoignée.

Le processus de vente se déroulera en trois étapes essentielles :

- établissement d'une promesse unilatérale de vente qui sera régularisée électroniquement en la forme authentique ;
- constitution du dossier et accomplissement des formalités dites « préalables » ; mise en place du dossier de financement par votre acquéreur ;
- signature de l'acte de vente définitif et versement du produit de la vente vous revenant ;

Afin de vérifier la situation juridique du bien que vous vendez et d'instruire efficacement ce dossier, je vous remercie de me transmettre les documents cochés figurant dans la liste suivante :

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Titre(s) de propriété (copie complète) sauf si acte en l'étude (nous indiquer la date de signature de votre(vos) acte(s) d'acquisition |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Coordonnées de l'acquéreur (notice d'état civil « Acquéreur » à récupérer sur le site internet de l'étude ci-dessus indiqué) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Prix de vente convenu avec l'acquéreur |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Feuille de taxe foncière et feuille de taxe d'habitation |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Copie signée d'une pièce d'identité (carte nationale ou passeport) et carte de séjour |

| | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Si du mobilier est inclus dans la vente : l'inventaire détaillé et estimé article par article |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Facture d'eau et assainissement |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Si le bien vendu dépend d'un ensemble immobilier en copropriété : <ul style="list-style-type: none"> - coordonnées du syndic - dernier appel de charges - trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale - les informations financières suivantes du chef du syndicat des copropriétaires : <ul style="list-style-type: none"> · l'état global des impayés de charges au sein du syndicat ; · L'état de la dette envers les fournisseurs ; · la quote-part du fonds de travaux attachée aux lots vendus ; · le montant des provisions ou réserves éventuelles attachées au lots vendus - copie du règlement de copropriété et de ses modificatifs éventuels - certificat de mesurage du bien vendu dit de la « Loi CARREZ » (sauf cave, garage, lot de moins de 8m²) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Pour les bâtiments achevés ou ayant fait l'objet de travaux depuis moins de dix ans : <ul style="list-style-type: none"> - dossier de permis de construire ou de déclaration préalable de travaux - arrêté de permis de construire ou de non-opposition à la déclaration préalable - déclaration d'ouverture du chantier - procès-verbaux de réception des travaux de chaque corps de métier - attestations d'assurance décennale des entreprises - si elle a été souscrite : police d'assurance dommages-ouvrage - la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) déposée en mairie portant accusé de réception ; - attestation de la mairie de non contestation de la DAACT |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Attestation d'assurance |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Diagnostics techniques (Plomb, amiante, DPE, état des risques...) |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Questionnaire « vendeur » ci-joint dûment complété |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Descriptif « Informations descriptives » dit « BIEN/PERVAL » ci-joint dûment complété |
| <input checked="" type="checkbox"/> | si bien loué : copie du bail et de la dernière quittance de loyer |
| <input checked="" type="checkbox"/> | si bien non loué : dernière facture d'électricité et de gaz |
| <input checked="" type="checkbox"/> | si bien non loué suite départ locataire : copie du congé adressé au locataire ou par le locataire |

Par ailleurs, si le bien a été donné en garantie d'un prêt en cours, je dois interroger votre banque afin qu'elle m'adresse le décompte exact des sommes à lui rembourser. Dans l'affirmative, vous voudrez bien me communiquer le nom de votre établissement bancaire, l'adresse de l'agence gérant l'opération, ainsi que le tableau d'amortissement ou les références de cet emprunt.

En outre, vous voudrez bien nous préciser si le bien est ou a été loué (si oui, merci d'indiquer les périodes) et, le cas échéant, nous confirmer que vous n'avez pas adressé de congé pour vendre à un locataire.

En cas de congé délivré à un locataire, vous nous justifierez de l'accomplissement de cette formalité.

En cas de location saisonnière (« à la semaine »), vous voudrez bien établir et nous adresser un calendrier des réservations mentionnant les coordonnées des locataires, le montant de la location et les dépôts de garantie versés.

Lorsque nous nous trouvons dans le cadre d'une plus-value immobilière taxable, le montant de cette plus-value doit être réglé par le vendeur lors de la publication de l'acte de vente au fichier immobilier. Cela m'oblige, lorsqu'il y a des plus-values, à conserver son montant par prélèvement sur le prix pour en assurer le versement. Les principaux cas d'exonération totale sont les suivants :

- la vente d'un bien à usage de résidence principale au jour de la cession,
- la vente d'un bien détenu depuis plus de trente ans
- la vente d'un bien de moins de 15.000 euros.

Vous trouverez ci-après un questionnaire sur ce sujet à me retourner complété et signé.

En cas d'acquisition du bien sous le régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) ayant permis la récupération de ladite TVA (ex. : résidence de tourisme avec engagement locatif), vous nous justifierez, les cas échéant de toute régularisation et restitution éventuelle de ladite TVA, notamment en cas de résiliation du bail avec le gestionnaire.

Notez enfin que le règlement du montant vous revenant s'effectuera obligatoirement par virement, il vous faudra donc nous remettre à la signature de l'acte de vente, votre relevé d'identité bancaire (signé au dos avec, s'il s'agit d'un compte joint la mention « *bon pour versement sur compte joint* »).

Nous restons à votre complète disposition pour répondre à vos questions et ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution de votre dossier que vous pourrez également consulter sur votre espace client en l'étude dont la création fait l'objet d'un courriel séparé à votre attention.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre considération distinguée.

Mes Olivier HIRTH & Arthur SEMIN

REGLEMENTATION RELATIVE A L'IMPOT SUR LA PLUS-VALUE

La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués lors de la régularisation de la vente par les soins du notaire sur la base des informations que vous nous fournissez et sous votre responsabilité.

Afin de me permettre d'établir ladite déclaration, vous voudrez bien répondre au questionnaire ci-dessous :

| | | <u>OBSERVATIONS</u> |
|---|--|--|
| CAS D'EXONERATION | <p>Le bien cédé constitue votre résidence principale ? () OUI () NON</p> <p>Le prix de cession est inférieur à 15.000 € ? () OUI () NON</p> <p>Vous détenez ce bien depuis plus de 30 ans ? () OUI () NON</p> | <p>Si vous entrez dans un des cas d'exonération ci-contre, il n'y a pas lieu de répondre aux questions suivantes relatives à la plus-value éventuelle.</p> |
| FRAIS ACQUITTES LORS DE LA CESSION | <p>Avez-vous engagé des frais pour parvenir à la cession ? (diagnostics techniques, mesurage loi carrez, indemnisation d'un locataire, honoraires d'architecte pour dossier préalable de permis de construire...) () OUI () NON</p> | <p>Fournir copie des factures correspondantes.</p> <p>La justification des frais engagés permet de minorer la plus-value.</p> |
| PRIX d'ACQUISITION | <p>Les biens ont été acquis à titre :</p> <p>ONEREUX () (Vente, échange, licitation, adjudication...)</p> <p>GRATUIT () (Donation, succession...)</p> | <p>Dans tous les cas, fournir les relevés comptables de l'Office Notarial concerné.</p> <p>Si les biens proviennent d'une succession, fournir le justificatif du paiement des droits de succession ainsi que la déclaration de succession.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p align="center">MAJORATION POUR TRAVAUX</p> | <p>Avez vous réalisé des travaux sur les biens vendus ?</p> <p>() OUI () NON</p> <p>(travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration)</p> <p>Si les biens vendus sont détenus depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition. Souhaitez-vous que ce forfait soit appliqué ?</p> <p>() OUI () NON</p> <p>Dans la négative, les travaux seront portés en déduction pour leur montant réel dans les conditions indiquées ci-contre.</p> | <p>Fournir copie des <u>factures des entreprises</u> ayant réalisé ces travaux.</p> <p>(les travaux réalisés par un particulier ne sont pas pris en compte).</p> <p>Les dépenses dites "locatives" ne sont pas prises en compte.</p> <p>Les dépenses d'entretien et de réparation ne sont pas prises en compte (même grosse réparation).</p> <p>Les dépenses prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu (déduites du revenu foncier) sont exclues.</p> |
| <p align="center">TITULAIRE DE PENSION DE VIEILLESSE OU DE CARTE D'INVALIDITE</p> | <p>Si vous êtes titulaire de pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la deuxième ou la troisième catégorie et que vous n'étiez pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune au titre de l'avant dernière année précédent celle de la cession, veuillez indiquer ci-après votre revenu fiscal de référence au titre de cette même avant-dernière année :</p> <p>Revenu fiscal de référence :</p> | <p>Selon le revenu fiscal de référence, les conditions ci-contre peuvent vous exonérer de toute plus-value.</p> |

Fait à _____

Le _____ / _____ / 20__

Signature :