



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

Vous faites appel à nos services pour la vente de votre bien et nous vous remercions pour la confiance accordée.

Afin de nous permettre de constituer votre dossier, nous vous adressons le présent document destiné à vous indiquer sommairement les étapes d'une vente, notre rôle et lister les pièces/informations à nous remettre. **N'oubliez jamais que nous ne connaissons pas votre bien, vos indications sont alors précieuses.**

Pourquoi la vente d'un bien prend-elle du temps ?

La signature d'une vente nécessite de nombreuses vérifications juridiques et la réunion d'un nombre important de pièces.

LES DIFFÉRENTES ÉTAPES DE VOTRE VENTE

Chaque situation est différente et selon sa complexité, tout dossier ne nécessitera pas le même nombre de semaines pour sa mise en place. Ainsi, le délai est un sujet que nous pourrions évoquer ensemble lors de notre rendez-vous à l'étude.

ÉTAPE 1 – MISE EN VENTE DU BIEN IMMOBILIER PAR VOS SOINS

Premièrement, nous vous conseillons de faire estimer votre bien par un professionnel de l'immobilier, exerçant dans la zone où se trouve le bien afin de mettre à profit sa connaissance du marché.

Une fois décidé à vendre votre bien, il conviendra si vous le souhaitez de faire appel à un intermédiaire. Ce professionnel de l'immobilier vous conseillera tout au long de la vente et pourra faire procéder aux visites de votre bien.

Si la magie opère, un acheteur pourra vous adresser une offre d'achat. Ce document devra être analysé avec soin, car il comprend les éléments essentiels de votre potentiel acquéreur à savoir, le prix proposé, le moyen de financement et les conditions suspensives demandées.

ÉTAPE 2 – OUVERTURE DU DOSSIER À L'OFFICE

Un notaire est compétent sur l'ensemble du territoire, et ce indépendamment du lieu de situation de l'immeuble. Chaque partie est libre de choisir son notaire, sans aucun surcoût. Il est donc possible que deux notaires soient en charge du dossier.

En qualité de vendeur, vous devez fournir de nombreuses informations sur le bien immobilier.

C'est pourquoi, il convient de nous adresser l'ensemble des pièces listées ci-après et préciser les éventuelles particularités relatives à votre bien.

ÉTAPE 3 – SIGNATURE DE L'AVANT-CONTRAT

La signature de l'avant-contrat est l'étape majeure d'une vente. En effet, l'acte fixe l'accord entre les parties, détermine les conditions et modalités de la vente. Un conseil, soyez particulièrement attentif lors du rendez-vous, l'acte de vente n'est qu'une réitération de l'avant-contrat une fois les conditions suspensives levées.

Une fois la promesse de vente signée, l'acquéreur bénéficie d'un délai de rétractation de 10 jours, et ce sans avoir à le justifier. En cas de rétractation, il se verra restituer le dépôt de garantie et le reliquat de la provision sur frais.



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

ÉTAPE 4 – LA PHASE ENTRE L'AVANT-CONTRAT ET LA VENTE DÉFINITIVE

Pendant cette période, de nombreuses formalités sont accomplies par notre équipe afin de préparer la rédaction de l'acte de vente et en assurer la sécurité juridique.

À titre d'exemples, nous effectuerons notamment les tâches suivantes :

- La demande de toutes les pièces (capacité des parties, urbanisme, situation hypothécaire du bien, etc.),
- La purge du droit de préemption,
- Les formalités afin d'obtenir la levée des conditions suspensives.

C'est aussi pendant cette phase que l'acquéreur entreprend toutes les démarches pour obtenir son financement.

Ce travail n'est pas limité à une simple collecte des informations, mais plutôt à leur analyse afin d'assurer la sécurité juridique des parties et l'efficacité de l'acte.

Ainsi, cette période prend la plupart du temps plusieurs mois, n'hésitez pas à nous contacter afin de connaître l'avancée de votre dossier.

ÉTAPE 5 – SIGNATURE DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

Toute vente immobilière doit être constatée par un acte notarié. Nous attirons votre attention sur le fait que ce n'est qu'à la réception de toutes les pièces et réalisation des conditions suspensives qu'un rendez-vous de signature pourra être proposé.

Quelles sont les obligations principales des parties ?

- L'acquéreur doit verser les sommes dues comprenant le prix de vente, les droits d'enregistrement dus aux impôts et les émoluments du notaire,
- Vous devez remettre les clés à l'acquéreur afin de lui permettre la jouissance du bien.

Une fois l'acte signé, nous remettons des attestations aux parties afin de justifier auprès des tiers du changement de propriété. **Pensez à envoyer ce document à votre assureur afin qu'il puisse résilier l'assurance habitation.**

ÉTAPE 5 – FORMALITÉS POSTÉRIEURES ET VERSEMENT DU PRIX

Après la signature de l'acte, diverses formalités postérieures seront effectuées par nos soins.

Dès lors que nous aurons retenu les sommes dues, le solde du prix pourra vous être remis sous réserve de la bonne réception de votre relevé d'identité bancaire.

Quelles sommes peuvent-être prélevées sur le prix ?

- L'impôt sur la plus-value,
- Toute somme due au syndicat des propriétaires,
- Frais de copies,
- Commission d'agence,
- Les frais de mainlevée,
- Un prêt en cours.

Nous devons également notifier à l'association syndicale libre ou au syndic de copropriété la vente, afin de porter à sa connaissance le changement de propriétaire.

Enfin, l'acte signé sera adressé au service de la publicité foncière afin que l'acquéreur soit régulièrement et publiquement le propriétaire du bien.



LISTE DES PIÈCES ET ÉLÉMENTS À FOURNIR

Nécessaires à l'instruction de votre dossier

Attention, la liste de ces pièces n'est pas exhaustive, les spécificités d'un dossier peuvent parfois amener à des demandes supplémentaires que nous nous ne manquerons pas de vous communiquer le cas échéant

CONCERNANT CHAQUE VENDEUR :

- **Fiche d'état civil** complétée (*jointe au présent document en dernière page*),
- Copie recto verso de la **carte d'identité ou passeport**,
- Copie du **contrat de mariage**, ou de la **convention de PACS**,
- Copie du **changement de régime matrimonial**,
- **Relevé d'identité bancaire** de chacun des vendeurs (*pour restituer un éventuel trop versé en fin de dossier*).

SI LE BIEN VENDU APPARTIENT À UNE SOCIÉTÉ :

- **Extrait K-BIS**,
- Copie des **statuts à jour**,
- **Relevé d'identité bancaire** au nom de la société.

CONCERNANT LE BIEN IMMOBILIER :

- **Titre de propriété** du bien,
 - Titres de propriété antérieurs,
 - Dossier de **diagnostics techniques**,
 - Dernier avis de **taxe foncière**,
 - **Factures des travaux** réalisés ces dix dernières années et attestations d'assurance décennale des entreprises,
 - Acte de constitution de **servitudes et les plans**,
 - Le **mandat d'agence**,
 - Si le bien est loué : **copie du bail** en cours/si le bien était loué : copie du contrat de bail, état des lieux de sortie, lettre de congé délivré par le locataire ou congé pour vendre,
 - **Facture d'eau** ou **rapport d'assainissement** non collectif.
 - **Permis de construire** et déclaration préalable de travaux (si maison),
 - **Autorisations des travaux et assemblée générale** (si copropriété),
 - Déclaration **d'achèvement des travaux** et certificat de **conformité**.
- Si le bien est un terrain à bâtir :
- **Étude géotechnique** du sol (G1),
 - **Procès-verbal de bornage** (bornage obligatoire que si lotissement)
- Si et seulement si le bien dépend d'une copropriété :
- Dernier appel de **provisions de charges**,
 - **Règlement de copropriété**,
 - Nom et coordonnées de **syndic de copropriété** (*afin de demander d'autres pièces obligatoires*).
- Si et seulement si le bien dépend d'un lotissement :



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

- Dernier **appel de provisions** de cotisations,
- **Cahier des charges** du lotissement et règlement de lotissement,
- **Plan** du lotissement,
- Nom et coordonnées du **Président de l'association syndicale**,
- **Statuts** de l'association syndicale libre.



VOTRE FICHE D'ÉTAT CIVIL

À compléter par vos soins, par chaque vendeur / Nécessaire à l'instruction de votre dossier

Merci de bien vouloir compléter les formulaires suivants, y compris si vous êtes déjà client de l'étude. Cela nous permettra de mettre à jour vos informations sur notre base de données, notamment en cas de changements de situations dont nous n'aurions pas encore connaissance.

VENDEUR 1

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

.....
(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

.....
(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

.....
Lieu de naissance :

.....
Nationalité :

.....
Profession :

Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e)
 Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON
(Si oui, merci de bien vouloir nous en adresser une copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

.....
Adresse postale :

.....
☎ Téléphone :

.....
@ Adresse email :

VENDEUR 2

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

.....
(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

.....
(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

.....
Lieu de naissance :

.....
Nationalité :

.....
Profession :

Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e)
 Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON
(Si oui, merci de bien vouloir nous en adresser une copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

.....
Adresse postale :

.....
☎ Téléphone :

.....
@ Adresse email :



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

VENDEUR 3

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

.....
(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

.....
(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

.....
Lieu de naissance :

.....
Nationalité :

.....
Profession :

.....
Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e)
 Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON
(Si oui, merci de bien vouloir nous adresser la copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

.....
Adresse postale :

.....
☎ Téléphone :

.....
@ Adresse email :

VENDEUR 4

Madame Monsieur Mademoiselle

NOM :

.....
(De jeune fille le cas échéant)

Prénoms :

.....
(Dans l'ordre de l'état civil)

Date de naissance :

.....
Lieu de naissance :

.....
Nationalité :

.....
Profession :

.....
Situation maritale : Marié(e) Pacsé(e)
 Célibataire Veuf/Veuve Divorcé(e)

Existence d'un contrat : OUI NON
(Si oui, merci de bien vouloir nous adresser la copie)

NOM et prénoms du conjoint/partenaire :

.....
Adresse postale :

.....
☎ Téléphone :

.....
@ Adresse email :



QUESTIONNAIRE SUR LE BIEN VENDU

À compléter par vos soins / Nécessaire à l'instruction de votre dossier
MERCİ DE NE REMPLIR QU'UNE SEULE DES DEUX HYPOTHÈSES

HYPOTHÈSE 1 - SI LE BIEN EST UNE MAISON

• **Situation juridique du bien :**

Votre maison dépend-elle d'un lotissement ? Oui Non

Si oui, existe-t-il une association syndicale libre ? Oui Non

Merci de bien vouloir nous préciser le nom et les coordonnées du président :

.....

Votre maison dépend-elle d'une copropriété horizontale ? Oui Non

Si oui, merci de nous indiquer le nom du syndic et ses coordonnées :

.....

• **Agence :**

Existe-t-il une agence ? Oui Non

Si oui, quel est le montant de la commission :

Cette commission est-elle à votre charge ? Oui Non

• **Dépôt de garantie :**

Montant convenu :

• **Construction :**

Avez-vous fait construire votre maison ? Oui Non

Depuis moins de 10 ans ? Oui Non

Si Oui, avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage ? Oui Non

Avez-vous effectué des travaux depuis moins de 10 ans ? Oui Non

Si oui, merci de nous adresser le détail des travaux et la liste des entreprises intervenues sur le chantier :

.....
.....
.....
.....

• **Servitudes :**

Avez-vous connaissance de l'existence d'une servitude sur votre propriété ? Oui Non



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

Si oui et que rien ne figure à ce sujet dans votre titre de propriété, merci de bien vouloir détailler la nature de cette servitude :

.....
.....

• **Mobilier :**

Des meubles sont-ils compris dans la vente : Oui Non

Si, oui merci de nous adresser la liste avec le prix pour chaque meuble.

Sachez que le montant des meubles ne peut excéder 5 % du prix de vente.

• **Location :**

Le bien vendu sera-t-il libre de toute occupation le jour de la vente ? Oui Non

Le bien vendu a-t-il été loué précédemment ? Oui Non

Avez-vous mis fin vous-même au bail ? Oui Non

Avez-vous proposé à votre locataire d'acquérir le bien ? Oui Non

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? Oui Non

Si oui, développez :

• **Assainissement :**

L'assainissement de votre maison s'effectue-t-il par un système individuel ? Oui Non

Si oui, date de la dernière vidange ?

Nous vous remercions de bien vouloir nous fournir le rapport SPANC.

Par un raccordement collectif type « tout à l'égout » ? Oui Non

• **Exonération de plus-value :**

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ? Oui Non

Le bien est-il détenu depuis plus de trente ans ? Oui Non

• **Existence d'un sinistre :**

Votre bien a-t-il subi un sinistre ? Oui Non

Si oui développez :

.....
.....

• **Équipements de votre maison :**

Est-elle équipée d'un dispositif de récupération d'eau de pluie ? Oui Non

Est-elle raccordée à une citerne à gaz ? Oui Non

Est-elle équipée d'une cuve à fuel ? Oui Non



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

Dispose-t-elle d'une climatisation ? Oui Non

Comporte-t-elle un WC de type sanibroyeur ? Oui Non

Existence de panneaux photovoltaïques ? Oui Non

Existence d'une piscine ? Oui Non

Si oui, il convient de nous faire parvenir l'autorisation d'urbanisme, sauf superficie du bassin inférieure ou égale à 10m² (dans tous les cas, nous fournir un justificatif de la superficie)

Existence d'une cheminée ? Oui Non

Si oui, précisez la date du dernier ramonage et nous fournir la facture

Le bien est-il équipé d'un détecteur de fumée ? Oui Non

• **Particularités à votre bien :**

Indiquez ci-dessous les particularités/observations relatives à votre bien vous paraissant utiles :

.....
.....
.....
.....

HYPOTHÈSE 2 - SI LE BIEN EST UN APPARTEMENT EN COPROPRIÉTÉ

• **Copropriété :**

La copropriété est-elle gérée par un syndic ? Oui Non

Si oui, merci de nous indiquer le nom du syndic et ses coordonnées :

.....

Quel type de syndic ? Bénévole Professionnel

Êtes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ?

Oui Non

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété (financières, voisinage, travaux...)? Oui Non

Si oui, lesquelles :

.....
.....
.....

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

Si oui, développez :

.....
.....
.....

Existe-t-il des travaux en cours sur les parties communes ? Oui Non

Des travaux ont-ils été votés récemment dans une assemblée générale ? Oui Non



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

Si oui, merci de nous adresser la nature de ces travaux :

.....
.....

- **Travaux :**

Avez-vous effectué des travaux depuis moins de 10 ans ? Oui Non

Avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage ? Oui Non

Si oui, merci de nous adresser la quittance définitive des primes,

Si non, merci de nous adresser le détail des travaux et la liste des entreprises intervenues sur le chantier :

.....
.....
.....

Avez-vous obtenu l'accord du syndic pour effectuer ces travaux ? Oui Non

- **Servitudes :**

Avez-vous connaissance de l'existence d'une servitude attachée à votre lot ? Oui Non

Si oui et que rien ne figure à ce sujet dans votre titre de propriété, merci de bien vouloir détailler la nature de cette servitude :

.....
.....

- **Mobilier :**

Des meubles sont-ils compris dans la vente : Oui Non

Si, oui merci de nous adresser la liste avec le prix de chaque meuble.
Sachez que le montant des meubles ne peut excéder 5 % du prix de vente.

- **Location :**

Le bien vendu sera-t-il libre de toute occupation le jour de la vente ? Oui Non

Le bien vendu a-t-il été loué précédemment ? Oui Non

Avez-vous mis fin vous-même au bail ? Oui Non

Avez-vous proposé à votre locataire d'acquérir le bien ? Oui Non

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? Oui Non

Si oui, développez :

.....

- **Plus-value :**



JE VENDS MON BIEN IMMOBILIER

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ? Oui Non

Le bien vendu est-il détenu depuis plus de trente ans ? Oui Non

- **Existence d'un sinistre :**

Votre bien a-t-il subi un sinistre ? Oui Non

Si oui développez :

.....
.....

- **Équipements de votre appartement :**

Dispose-t-il d'une climatisation ? Oui Non

Comporte-t-il un WC de type sanibroyeur ? Oui Non

Existence d'une cheminée ? Oui Non

Si oui, précisez la date du dernier ramonage et fournir la facture

Le bien est-il équipé d'un détecteur de fumée ? Oui Non

- **Particularités de votre bien :**

Indiquez ci-dessous les particularités/observations relatives à votre bien vous paraissant utiles :

.....
.....
.....