

OUVERTURE D'UN DOSSIER DE VENTE

MAISON

LISTE DE DOCUMENTS ET QUESTIONNAIRE

A fournir par le(s) Acquéreur(s)

Ce document est à remplir soigneusement, pour connaître les caractéristiques de votre bien, en fonction des informations que vous connaissez.

Tout dossier incomplet entrainera des retards dans son traitement

Liste des documents à transmettre par l'Acquéreur.....	3
Questionnaire concernant le(s) Acquéreur(s) et le bien en vente.....	4
1. Information concernant le bien	4
2. Informations concernant le financement du bien :.....	5
3. Informations concernant le projet :	6
Politique de l'Office Notarial :	7
Engagement :.....	8

Pourquoi ce questionnaire ?

L'objectif de ce document est de nous permettre de préparer au mieux votre acte de vente et de le faire correspondre avec ce que vous avez convenu avec votre Vendeur.

Il nous permet également de vous conseiller et vous assister sur les modalités juridiques de votre acquisition.

Nous vous remercions de prendre le temps de remplir ce document soigneusement et de ne pas omettre de le dater et de le signer à la fin avant de nous le retourner (vous pouvez le scanner et l'adresser par mail, le déposer à l'étude ou l'envoyer par courrier).

Nous attirons votre attention sur le fait que nous collectons pour vous des impôts et taxes que nous reversons pour votre compte à l'administration fiscale.

Ce qui est appelé "Frais de notaires " ne correspond pas à la rémunération du notaire, et la majeure partie correspond aux taxes qui seront reversées pour votre compte.

L'étude reste à votre disposition pour toute question.

Liste des documents à transmettre par l'Acquéreur

- Questionnaire acquéreurs ci-dessous dûment complété
- Questionnaire d'état-civil à compléter
- Extrait acte de naissance et de mariage de moins de trois mois (à demander à la mairie du lieu de naissance ou du lieu de mariage)
- La copie contrat de mariage et/ ou du copie jugement de divorce (s'il y a lieu)
- Un Relevé d'identité bancaire daté et signé (pour permettre le solde du dossier)
- La copie recto-verso de votre pièce d'identité
- Si vous avez recours à un prêt, fournir la simulation de votre prêt établie par votre banque sinon, fournir une attestation de votre banque indiquant que vous disposez Des fonds pour financer l'acquisition.
- La provision sur frais d'un montant de 300 € pour permettre l'ouverture du dossier et les demandes de pièces. Versement par chèque ou virement (RIB de l'étude joint)

Cette provision sera acquise à l'étude quelle que soit l'issue du dossier (Hors exercice du droit de rétractation)

Pour le traitement efficace de votre dossier, tous ces documents sont à transmettre à l'étude

L'étude vous conseille avant la signature de revisiter le bien avec vos vendeurs pour vérifier que tout est conforme à ce qui a été convenu lors du compromis de vente et de procéder au relevé des compteurs

Questionnaire concernant le(s) Acquéreur(s) et le bien en vente

A compléter :

Nom du / des acquéreur (s) :

Etes-vous commerçant, artisan ou dirigeant de société ?

Oui

Non

Adresse du bien acquis et références cadastrales (pour vérifier que l'ensemble du bien fait partie de la vente)

Nom du/des Vendeurs :

Prix de vente convenu avec le vendeur : €

1. Information concernant le bien

Négociation :

La vente a-t-elle été négociée par une agence immobilière ?

Oui

Non

Si oui : indiquer ci-dessous les coordonnées de l'agence.

NOM de l'agence :

Adresse :

Ville :

Téléphone :

Personne à contacter :

Existe-t-il un mandat de vente en cours sur le bien ?

Oui

Non

Equipements particuliers :

Le bien dispose-t-il d'un équipement particulier ? (piscine, panneaux solaires, pompes à chaleur, convention Anah, cuve fioul, citerne de gaz, fosse septique, cheminée, poêle...)

Oui Non

Si oui : lequel ?

2. Informations concernant le financement du bien :

Financement :

Avez-vous un bien à vendre pour financer le prix de la présente acquisition ?

Oui Non

Si oui, fournir la copie du compromis de vente de votre bien.

Avez-vous recours à un prêt ?

Oui Non

Si oui : merci de nous indiquer :

Montant maximum à emprunter :	€
Taux maximum de l'emprunt :	%
Durée maximum de l'emprunt :	ans

(joindre le justificatif ou la simulation de prêt de la banque)

Les coordonnées de votre banque :

Nom de la Banque :

Nom du conseiller :

Téléphone :

Email :

Dans le cas de recours à un prêt, vous devez nous adresser une attestation ou un Email de la part de votre conseiller indiquant qu'il n'y a aucune objection de sa part pour vous accorder le(s) prêt(s).

Si vous n'avez pas recours à un prêt : nous vous remercions de demander à votre banque une attestation ou un relevé de compte, indiquant que vous disposez des fonds suffisants pour financer l'acquisition (prix + frais et taxes)

Proportion d'acquisition:

Est-ce que cette acquisition se fait en indivision ?

Oui Non

Si oui : merci de nous les proportions d'acquisition (50/50 ou 70/30 ou autres...)

Dans le cas d'un apport personnel par l'une des parties, il devra en être tenu compte dans les proportions d'acquisition.

Dans le cas d'un achat par des époux, est-ce que l'un des époux apporte des fonds propres (fonds reçus lors d'une succession, donation, vente d'un bien propre...)?

Oui Non

Si oui : Il faut en informer le Notaire pour prévoir une clause de remploi des fonds.

Est-ce que vous souhaitez acheter par une S.C.I. que vous avez ou que vous allez constituer ?

Oui Non

Avez-vous des observations éventuelles sur le bien ?

Oui Non

Si oui : lesquels ?

3. Informations concernant le projet :

Serez-vous présent à la signature du compromis de vente ?

Oui Non

Serez-vous présent à la signature de l'acte authentique de vente ?

Oui Non

Si non: nous vous adresserons une procuration pour vous faire représenter aux actes, facturée 48,00 € TTC, prélevé sur le prix de vente, qui servira pour la signature du compromis et/ou la vente.

-L'établissement du prorata de taxe foncière est facturée 60,00 € TTC.

-L'établissement d'un procès-verbal de la société pour l'acquisition est facturé 180,00 €

-Au titre d'un honoraire forfaitaire convenu entre les parties et l'étude au titre des diligences accomplies dans le cadre de la mission demandée par les clients telles que : rendez-vous, étude du dossier au regard des pièces communiquées par le Client, des textes et de la jurisprudence applicable, conseils et assistance, rédaction et mise au point des projets, frais de copie (hors document dans le tarif des notaires), établissement compromis de vente, sans que cette liste ne soit exhaustive, il est convenu un honoraire de 300,00 € TTC

Politique de l'Office Notarial :

L'Office Notarial offre une sécurité particulière aux transferts de propriété des biens immobiliers en intervenant à toutes les étapes de l'opération.

Disposant d'une base de données immobilière très complète, alimentée de façon volontaire par tous les Notaires de France, **l'Office Notarial a une connaissance aigüe du marché et des prix qui se pratiquent. Elle est compétente pour déterminer la valeur d'un bien.**

L'Office Notarial, votre UNIQUE INTERLOCUTEUR

Vous pouvez confier à votre notaire l'ensemble de votre projet immobilier : de la signature du compromis de vente à l'**acte** définitif, des formalités administratives (déclarations préalables, purge des droits de **préemption**....), en passant par le calcul des différentes **taxes** et leur déclaration à l'administration.

De plus, votre Notaire fera établir l'éventuelle déclaration de plus-value immobilière et versera l'impôt à l'Administration par **prélèvement** "à la source" sur le prix de vente.

Le notaire, garant de la SECURITE JURIDIQUE

En France, toute vente immobilière se passe chez le notaire. Il veille, en tant qu'Officier Public, à la bonne exécution du contrat et lui confère, outre la confidentialité, la sécurité juridique nécessaire.

Il rassemble en amont les documents et évite ainsi au maximum toute contestation ultérieure. On chiffre à plus de cent les points juridiques et fiscaux auxquels le notaire prête une attention méticuleuse lors de la préparation d'un **acte** de vente.

Par exemple, le Notaire va :

- Chercher et demander l'identité des parties au contrat, leur statut matrimonial, vérifier leur capacité à conclure la vente,
- Vérifier le titre de propriété du vendeur, la situation hypothécaire du bien, les servitudes conventionnelles et les règles d'urbanisme applicables,

- Purger les éventuels droits de **préemption (Commune, Safer...)**,
- Vérifier que les diagnostics obligatoires préalables à la vente, ont bien été réalisés avant la signature du compromis

Par sa connaissance juridique accrue et par sa connaissance des éventuelles modifications législatives, il offre la meilleure garantie juridique au moment du compromis (préalable à l'acte de vente). Vous n'aurez donc pas de « mauvaises surprises ».

Une fois l'**acte** signé, il fait l'objet d'une formalité importante. Il s'agit de l'**enregistrement** au **Service de Publicité Foncière**, de la situation juridique du bien. Le but est de conserver la trace des droits de propriété existant sur l'immeuble, et des **hypothèques** qui les grèvent. Les notaires, en tant qu'officiers publics, détiennent un monopole d'accès à ce fichier.

Enfin, le Notaire garantit la conservation du titre de propriété en le gardant durant 75 ans dans son étude. Passé ce délai, ils sont conservés aux archives nationales, ou, sous forme électronique.

Engagement :

L'acquéreur aura à sa charge les émoluments du Notaire (correspondant à la rémunération du travail fourni par l'Etude Notariale) ainsi que les taxes et frais que le Notaire collecte pour le verser à l'Etat.

L'Etude Notariale ne pourra être tenue responsable en cas d'absence ou de mauvaise déclaration de la part de l'acquéreur.

Merci de penser à nous adresser la copie de votre offre de prêt, une fois éditée par votre banque après la signature du compromis de vente.

Cela nous permettra d'en informer le vendeur et également de vérifier si la banque nous demande des diligences particulières.

Avant de nous retourner le questionnaire vendeur **dument complété**, nous vous prions de **dater et signer** ce document.

Fait à

Le

Signature: