

SIGNATURE : MODE D'EMPLOI VENDEUR

Afin de répondre ou de prévenir certaines de vos interrogations et préalablement aux explications que nous serons en mesure de vous communiquer lors d'un entretien téléphonique ou d'un rendez-vous, nous nous permettons de vous remettre ce document, dont le but est de vous permettre de mieux comprendre le déroulement et le traitement de votre dossier à l'étude dans le double souci de l'efficacité et de la sécurité juridique .

I – Signature de l'avant contrat

Pour rédiger le compromis à l'étude ou pour traiter le compromis signé dans une agence nous avons besoin d'avoir communication des documents ci-dessous :

- titre de propriété :

Le document indispensable : c'est la copie intégrale de l'acte qui a été signé chez le Notaire et non pas la seule attestation de signature .

Si ce document n'est pas en votre possession nous pouvons le demander pour vous à condition de connaître le nom du notaire et le type d'acte qui vous a conféré la propriété du bien aujourd'hui vendu (acquisition, donation, succession, partage)

- si le bien est loué

Copie du bail en cours, de la dernière quittance de loyer, de l'état des lieux

Si un congé pour vendre a été donné au locataire en place, copie de ce congé même si le locataire est déjà parti à la suite de ce congé

- si du mobilier est vendu

liste de ce mobilier chiffré article par article.

Pour information nous rappelons que ce mobilier n'est pas déductible au titre de la plus value (instruction fiscale)

- diagnostics prévus par la loi en fonction de la nature du bien

- .mesurage (loi carrez) si bien en copropriété (sauf cave et garage)
- état parasitaire : tous les biens sauf terrains à bâtir
- amiante : tous les biens construits avant 1997
- Constat de risque d'exposition au plomb : tous les biens à usage d'habitation édifiés avant le 1^{er} janvier 1948 (même s'ils ont été rénovés après)
- Diagnostic de performance énergétique tous les biens bâtis comportant un système de chauffage
- Diagnostic gaz : pour tous les biens comprenant une installation de gaz ayant plus de 15 ans

- Diagnostic électricité (à compter du 1^{er} janvier 2009)
- Plan de prévention des risques naturels prévisibles : tous les biens bâtis ou non
- + Si piscine non en copropriété : justificatif que le système de sécurité est aux normes

- **copie de la dernière taxe foncière**

- **Impôt sur la plus value :**

- Exonération pour vente de la résidence principale,
- Exonération également si le bien vendu est détenu depuis plus de 15 ans
- Sinon, nous pouvons faire un pré-calcul de la taxe qui sera exigible .

- **Pour les terrains à bâtir :**

Le terrain peut être soumis à une taxe de 6,60 % sur le prix de vente s'il s'agit de la première mutation depuis qu'il a été classé constructible au PLU de la commune depuis moins de 18 ans.

Le notaire se charge de savoir si cette taxe est applicable

Pièces complémentaires

Outre ceux ci-dessus indiqués, il conviendra de fournir des documents complémentaires :

En cas de construction , de travaux ou de grosse rénovation depuis moins de dix ans :

- permis de construire,
- déclaration d'achèvement des travaux,
- certificat de conformité ,
- assurance dommage ouvrage et factures
- S'il vous manque un ou plusieurs de ces éléments merci d'appeler l'étude pour le signaler afin qu'une solution soit trouvée avant le rendez-vous

Quant à la nature ou aux caractéristiques du bien vendu

Maison

- Système d'assainissement à indiquer
- Affichage publicitaire
- Servitudes grevant ou profitant à la maison
- Si maison dans un lotissement : copie des pièces du lotissement en votre possession : cahier des charges, règlement de lotissement , association syndicale libre, si elle est toujours en activité nom et adresse du Président de cette ASL



Bien en copropriété

- Nom du syndic
- Copie de la dernière assemblée générale
- Copie du dernier appel de fonds
- Règlement de copropriété

- avez-vous déclaré un sinistre pour le bien vendu ?

- Quant à votre situation matrimoniale particulière

Vous vendez le logement de la famille alors qu'il s'agit d'un bien qui n'appartient qu'à vous seul : l'article 215 du Cc protège votre conjoint qui doit intervenir à l'acte pour donner son autorisation à la vente. Mais ce conjoint n'a aucun droit sur le prix de vente !

- Quant à la nature de la transmission précédente

Si ce bien vous a été donné il convient peut-être d'obtenir le consentement de vos parents donateurs ou /et de vos frères et sœurs , attribution lors d'un divorce.

Parlons en ...

Une fois ces renseignements fournis, le « travail » du Vendeur s'achève, celui du Notaire commence ...

II – Signature de la vente

La copie du compromis de vente vous a été remise le jour de sa signature mais vous vous posez sans doute des questions sur le déroulement de la vente et les obligations vous incombant jusqu'à la signature .

Le jour de la signature de l'acte de vente vos obligations seront les suivantes :

- remise des clés, sauf si le bien est loué dans ce dernier cas production de la dernière facture du loyer et restitution du dépôt de garantie (caution) versé par le locataire
- relevés des compteurs
- production de la dernière taxe foncière
- factures des éléments pouvant être encore sous garantie et notices d'utilisation quand nécessaire (exple chauffage, piscine, ...)
- communication du dernier appel de fonds du syndic si le bien est en copropriété pour opérer la répartition prorata temporis avec l'acquéreur

