

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

- **Le 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).

- **La copie de la dernière taxe foncière**

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

. MESURAGE (loi carrez) : pour tout lot de copropriété (sauf cave et garage).

. TERMITES : Etat relatif à la présence de termites : pour tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone déclarée à risque par arrêté préfectoral (donc sauf terrains à bâtir).

. AMIANTE : tous les biens construits avant 1997.

. PLOMB : 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 ENERGETIQUE : pour tout bâtiment clos et couvert (sauf certaines catégories) comportant un système de chauffage.

. PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES : tous les biens bâtis ou non.

. GAZ : état de l'installation relatif à la sécurité pour toute habitation avec une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans.

- . ELECTRICITE : état de l'installation intérieure d'électricité pour toute habitation avec une installation intérieure d'électricité de plus de 15 ans.
- . Si le bien dispose d'une PISCINE individuelle : justificatif d'un système de sécurité répondant aux normes exigées par la loi.
- . ASSAINISSEMENT : si le bien est équipé d'une installation d'assainissement non collectif, il conviendra de fournir le diagnostic de cette installation réalisé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

PIECES COMPLEMENTAIRES

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

TRES IMPORTANT

Si vous avez réalisé un construction, des travaux ou de grosses rénovations depuis moins de dix ans :

Le Permis de construire, la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux, le certificat de non opposition à la conformité délivré par la Mairie, l'assurance dommage ouvrage et les factures des entreprises intervenues.

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**.

Les documents ou informations particulières tenant à la nature ou aux caractéristiques du bien vendu

Maison individuelle

Systeme d'assainissement à indiquer

Existence d'un contrat d'Affichage publicitaire

Servitudes grevant ou profitant à la maison

Si la maison est dans un lotissement : la copie des pièces du lotissement en votre possession : le cahier des charges, le règlement de lotissement, les statuts de l'association syndicale libre, et, si celle-ci est toujours en activité, le nom et l'adresse de son Président.

Biens en copropriété

Le Nom du syndic

Les copies des procès-verbaux d'assemblée générale des trois dernières années

La copie du dernier appel de fonds

Le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs

Tenant à votre situation matrimoniale particulière

Si 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 alinéa 3 du Code Civil protège votre conjoint qui doit intervenir à l'acte pour donner son autorisation à la vente. Mais votre conjoint n'aura aucun droit sur le prix de vente.

Tenant 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 etc...

Sinistre sur le bien vendu

Merci de nous préciser si le bien vendu a fait l'objet d'une déclaration de sinistre à votre assurance.

AJOUTS DE LA LOI ALUR DU 24 MARS 2014

Lors de la vente d'un bien immobilier en copropriété, une **dizaine de documents complémentaires** doivent désormais être obtenus **dès la promesse de vente et pour en permettre la rédaction !**

Les pièces suivantes doivent désormais être annexées et, si vous ne pouvez pas nous les transmettre, seront fournies par votre syndic à la demande du notaire (consultez votre contrat de syndic pour connaître les frais de cette prestation) :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Le montant des charges du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel dues par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
- Les sommes pouvant rester dues par le vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur.
- L'état de la dette du syndicat envers les fournisseurs.
- L'état global des impayés des charges au sein du syndicat.
- La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu.

Vous devez personnellement nous fournir : Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.

Attention : les syndics fournissent rarement les règlements de copropriété et pour ceux qui le font, le document peut être facturé.

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

II – SIGNATURE DE LA VENTE

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

- relevés des **compteurs** entre le vendeur et l'acquéreur
- **remise des clés**, sauf si le bien est loué dans ce dernier cas production de la dernière **quittance de loyer** et restitution du **dépôt de garantie** (caution) versé par le locataire
- production de la dernière **taxe foncière** en vue du calcul des proratas
- **factures des éléments** pouvant être encore sous garantie et notices d'utilisation quand nécessaire (exemple : 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

AUCUN RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE NE SERA FIXE TANT QUE LE DOSSIER NE SERA PAS COMPLET (pièces-expertises-prêt...)

L'imposition des plus-values :

La plus-value est imposée à un taux global de 36,2%. Cette imposition bénéficie néanmoins de différentes exonérations.

LES EXONERATIONS

Il existe plusieurs régimes d'exonération des plus-values liés soit à la nature du bien soit à la personne du cédant.

- Exonération pour vente de la résidence principale,
- Bien dont le prix de vente ne dépasse pas 15 000 €
- Bien exproprié
- Exonération également si le bien vendu est détenu depuis plus de 22 ans (l'exonération au titre des prélèvements sociaux (17,2%) reste soumise à un délai de détention de 30 ans).
- Exonération, pour cession d'un logement autre que la résidence principale à la double condition suivante :
 - * vous n'êtes pas propriétaire de votre résidence principale au cours des 4 années précédant la cession (détention directe ou indirecte)
 - * Vous avez l'obligation de remployer dans les 24 mois suivants la vente le prix de cette cession pour l'acquisition ou la construction de votre résidence principale.
Le remploi peut n'être que partiel, mais l'exonération est alors limitée au montant remployé.

Exonérations liées à la qualité du vendeur sous certaines conditions.

- Personne titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité.
- Personne résidant dans un établissement social ou médico-social d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés.
- Personne non résidente en France : le régime d'imposition est variable selon qu'ils sont ou non résident de l'union européenne.

LES ABATTEMENTS PROGRESSIFS

Durée de détention	Taux d'abattement applicable chaque année de détention Assiette pour <u>la taxation des plus- values</u>	Taux d'abattement applicable chaque année de détention Assiette pour les <u>prélèvements sociaux</u>
Moins de 6 ans	0%	0 %
De la 6 ^{ème} à la 21 ^{ème} année	6%	1,65%
22 ^{ème} année révolue	4%	1,60 %
Au delà de la 22 ^{ème} année	Non concerné	9%

Ainsi, la plus-value immobilière est exonérée :

- au bout de **22 ans** de détention pour la taxation sur la plus-value.
- au bout de **30 ans** de détention pour les prélèvements sociaux.

À noter : concernant la vente de terrains à bâtir à partir du 1^{er} septembre 2013, l'abattement applicable reste celui en vigueur pour les cessions réalisées du 1^{er} février 2012 au 31 août 2013. L'abattement progressif est effectué sur une durée de 30 années.

ABSENCE DE PRISE EN COMPTE DES MOINS- VALUES

Si vous réalisez une moins-value, c'est-à-dire une perte, vous ne pouvez ni la déduire de votre revenu global, ni d'une plus-value réalisée lors de la vente d'un autre bien (sauf exceptions).

TAXE POUR LES PLUS-VALUES ELEVEES

Depuis le 1^{er} janvier 2013, vous êtes soumis à une taxe supplémentaire si la plus-value imposable dépasse 50.000 €.

Le taux de la taxe s'échelonne de 2 % à 6 % selon le montant de la plus-value réalisée.

La taxe ne concerne pas les ventes suivantes :

- les ventes exonérées d'impôt sur les plus-values,
- les ventes portant sur les terrains à bâtir,

INDICATION DE LA PLUS-VALUE SUR VOTRE DECLARATION DE REVENUS.

Vous devez indiquer sur votre déclaration de revenus :

- le montant de la plus-value déclarée par le notaire,
- si nécessaire, la plus-value exonérée en cas de 1^{ère} cession d'un logement autre que votre résidence principale.

- Taxe complémentaire aux plus values de cession des terrain à bâtir :

Un terrain à bâtir peut être soumis à des taxes complémentaires quand il est constructible depuis moins de 18 ans.

1°) Une taxe communale 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.

2°) Et une taxe nationale dont le taux est progressif. Elle concerne les terrains nus rendus constructible après le 13 janvier 2010. Le taux augmente en fonction de la plus-value :

- 5 % de la plus-value, lorsque celle-ci est comprise entre 10 et 30 fois le prix d'acquisition,
- 10 % de la plus-value, lorsque celle-ci dépasse 30 fois le prix d'acquisition.

Pour déterminer l'assiette de la taxe, le prix d'acquisition est actualisé en fonction du dernier indice des prix à la consommation hors tabac, publié chaque mois par l'Insee (en base 100 de 1998).

Par ailleurs, l'assiette de la taxe est réduite d'1/10^e par an à partir de la 9^e année suivant le classement du terrain en zone constructible.

Nous nous chargerons de vérifier si ces taxes sont applicables à votre terrain.

N'hésitez pas à nous contacter pour réaliser un pré-calcul de la taxe qui sera exigible, ou pour obtenir une explication complémentaire.