

11, rue Auguste Mounié  
BP 60004  
92162 ANTONY CEDEX  
(Entrée par le 1, rue du Marché)

☎ : 01.42.373.373  
Fax : 01.42.373.374  
etude.fsm@paris.notaires.fr



FLORE DE SAINT MAURICE  
N O T A I R E

## VENTE DE VOTRE APPARTEMENT

### Pourquoi ce document ?

Plusieurs lois récentes vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points. Par ailleurs, la jurisprudence impose au vendeur une obligation de **transparence** et **d'information** à l'égard de son acquéreur. Enfin, le régime des **plus-values** immobilières nécessite désormais une analyse préalable pour déterminer avec précision l'impôt éventuel devant être prélevé sur le prix de vente.

L'objet de ce document est de nous permettre de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à la situation de votre bien et aux accords intervenus avec votre acquéreur. Il nous permet également de vous conseiller utilement en attirant notre attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

Nous vous remercions de prendre le temps de le remplir soigneusement en répondant aux questions ou en entourant le « oui » ou le « non » selon les cas, et en n'omettant pas de le dater et de le signer à la fin.

Bien entendu, nous sommes à votre disposition pour vous aider si vous rencontrez une difficulté pour répondre aux questions. De même, n'hésitez pas à nous contacter pour demander à la personne qui s'occupe de votre dossier ou au notaire un rendez-vous téléphonique ou à l'Etude, pour toute explication sur le déroulement de votre opération.

### Le présent document comporte :

- La liste des pièces à nous transmettre pour la préparation de votre dossier,
- Un questionnaire concernant le bien à vendre,
- Deux annexes :
  - Des questionnaires d'état civil à compléter par chacun des vendeurs,
  - Un formulaire concernant le mobilier que vous laisserez dans votre appartement.



## PIECES A FOURNIR PAR LE VENDEUR

- Titre de propriété**
- Documents concernant tous travaux** ayant nécessité une autorisation d'urbanisme ou un accord de la copropriété.
- Mesurage Carrez de l'appartement**
- Règlement de copropriété (et tous les modificatifs à ce règlement, qui seraient en votre possession)**
- Procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années (2013, 2014, 2015 et le cas échéant 2016)**
- Dernier appel de charges de copropriété**
- Dernier avis d'imposition de taxe foncière**
- Liste et valorisation du mobilier restant dans l'appartement (meubles de cuisine aménagée, électroménager, etc...), le cas échéant.**
- Copie du (des) mandat(s) de vente délivrés à une (des) agence(s) immobilière(s).**
- Provision sur frais de 100 €**
- Dossier de diagnostics techniques :**

Objet	Bien concerné	Elément à contrôler	Validité
<b>Plomb</b>	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er Janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
<b>Amiante</b>	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er Juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
<b>Termites</b>	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
<b>Gaz</b>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
<b>Risques</b>	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
<b>Performance énergétique</b>	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
<b>Electricité</b>	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
<b>Assainissement</b>	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
<b>Mérules</b>	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois



# APPARTEMENT

## INFORMATIONS DESCRIPTIVES

La présente fiche relative au bien immobilier permet à votre notaire de réunir les informations indispensables pour :

- compléter votre dossier et rédiger l'acte,
- alimenter une base de données immobilières destinée à la production de statistiques d'intérêt général, dans le cadre de ses missions de service public (loi du 28 mars 2011).

Merci par avance de bien vouloir la remplir avec précision et la transmettre à votre notaire.



Référence dossier (à renseigner par l'office) : .....

### ADRESSE

numéro : ..... complément (bis,ter...) : ..... adresse : .....

complément d'adresse : ..... code postal : ..... ville / commune : .....

### DESCRIPTION

Consulter, si nécessaire, le dossier des Diagnostics Techniques.

#### TYPE D'APPARTEMENT

- appartement standard  loft  
 studio  chambre de service  
 studette  loge de gardien  
 duplex  grenier aménagé  
 triplex  atelier d'artiste

surface Carrez (m<sup>2</sup>) ..... étage .....

Nombre de : .....  
 pièce(s) (hors p. d'eau) ..... WC (indépt ou non) .....

salle(s) de bain / d'eau ..... cave(s) .....

chambre(s) de service ..... place(s) de station<sup>1</sup> .....

- ascenseur dans immeuble  oui  non  
 balcon  oui  non  
 terrasse  oui  non  
 loggia  oui  non  
 cellier  oui  non  
 grenier  oui  non  
 jardin privatif  oui  non  
 piscine dans résidence  oui  non

Orientation de la pièce principale



#### USAGE

- habitation  
 mixte habitation-professionnel  
 professionnel

#### OCCUPATION

L'appartement vendu sera t-il libre le jour de la vente ?  
 oui  non

#### ÉNERGIE

Chauffage collectif ?  oui  non

#### Énergie principale (collectif ou individuel)

- fioul  électricité  
 gaz  charbon  
 bois  réseau de chaleur  
 autre : .....

#### Énergie renouvelable

- panneaux solaires photovoltaïques  
 chauffe-eau solaire  
 bois ou biomasse  
 pompe à chaleur  
 énergie hydraulique  
 énergie éolienne

autre : .....

#### Performance énergétique



### CONSTRUCTION

#### État de l'appartement

- bon / sans travaux  vétuste / à rénover  
 moyen / à rafraîchir

#### Matériaux principaux

Gros œuvre (cocher une seule case)

- béton  pierre  bois  
 pierre de taille  brique  terre  
 matériaux métalliques  autres

Vitrage (cocher une seule case)

- simple  survitrage  double vitrage  
 triple vitrage  autre

#### Immeuble

La vente est-elle conclue en état futur d'achèvement (VEFA) ?  oui  non

Année de construction .....  
 ou époque de construction

- avant 1850  1850 / 1913  1914 / 1947  
 1948 / 1969  1970 / 1980  1981 / 1991  
 1992 / 2000  2001 / 2010\*  2011 / 2020

\* L'appartement a-t-il moins de 5 ans ?  oui  non

Bénéficie-t-il d'un label de construction (BBC, HQE...) ?  oui  non

### MUTATION ET PLUS-VALUE

Est-ce la première vente du bien depuis son achèvement ?  oui  non

L'appartement vendu constituait-il :

- la résidence principale du vendeur ?  oui  non
- une résidence secondaire ?  oui  non
- un bien donné en location ?  oui  non

La vente est-elle conclue en viager ?  oui  non

### OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de l'appartement : .....



## 1 - VOTRE SITUATION PERSONNELLE

**Nous vous remercions de bien vouloir nous retourner le questionnaire d'état civil figurant en Annexe (ANNEXE 1), complété pour chacun des vendeurs.**

2 - COPROPRIETE :		
1- La copropriété est-elle gérée par un syndic ?	OUI	NON
<b>Si oui, préciser ici ses nom et adresse :</b> ..... ..... .....		
Si non : existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble et en particulier les parties communes ?	OUI	NON
<b>Si oui, nous en adresser copie</b>		
4- Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété devant faire l'objet de conventions particulières entre vous et votre acquéreur ? (procès en cours, etc...)	OUI	NON
<b>Si oui merci d'indiquer ici, lesquelles :</b>		
5- Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous ?	OUI	NON
<b>Si oui, nous adresser une note à ce sujet</b>		
Avez-vous connaissance de l'existence de travaux importants, qui sont à l'étude dans la copropriété et pourraient être votés prochainement ? .....	OUI	NON
Avez-vous connaissance de la date (ou la période) à laquelle doit se tenir la prochaine assemblée générale des copropriétaires ? .....	OUI	NON
6- Existe-t-il un dégât des eaux en cours de traitement par la compagnie d'assurance ? Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur ?	OUI	NON
7- Votre immeuble / bâtiment est-il équipé d'un ascenseur ?	OUI	NON

<b>3 - TRAVAUX</b>		
<p>1- Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou auraient touché aux parties communes ? (par exemple percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie de couloir,...)</p>	OUI	NON
<p><b>Si oui, préciser ici lesquels</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>2- Avez-vous modifié l'usage de certains de vos locaux (habitation, commercial, professionnel) ? (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété)</p>	OUI	NON
<p>3- Avez-vous divisé ou réuni certains lots ?</p>	OUI	NON
<p>4- Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'Administration?</p>	OUI	NON
<p><b>Si oui, nous adresser copie de ces autorisations (copie du dossier de demande et de la réponse)</b></p>		
<p>5- A l'issue de ces travaux et(ou) de ces aménagements, avez-vous déposé une déclaration auprès de votre Centre des Impôts (Service du Cadastre) ?</p>	OUI	NON

<b>4. REGLEMENTATIONS PARTICULIERES</b>		
<p><b>1- Champignons Lignivores</b></p> <p>Avez-vous connaissance de présence de champignons lignivores (exemple : mэрule) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le secteur de votre immeuble ?</li> <li>- dans votre immeuble ?</li> </ul>	OUI OUI	NON NON
<p><b>2- Détecteur de fumée</b></p> <p>Le bien vendu est-il équipé d'un détecteur de fumée ?</p> <p>Dans l'affirmative, ou est-il situé ? _____</p>	OUI	NON

<b>5- PRETS – HYPOTHEQUES</b>		
- Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre ?	OUI	NON
- Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèques sur le bien à vendre ?	OUI	NON
- Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ?	OUI	NON
- Le bien a-t-il été donné en garantie hypothécaire au profit du Trésor Public pour bénéficiaire d'un délai de paiement (droits de succession,...) ?	OUI	NON
<p>Si oui, joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les coordonnées du conseiller et les références du prêt pour que nous puissions demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.</p> <p>Etant ici précisé que seuls les prêts garantis par une inscription hypothécaire seront remboursés par l'étude.</p>		

<b>6 – PLUS-VALUES</b>		
<p>- Le bien constitue-t-il votre résidence principale ?  Si oui, depuis quand ? _____</p>	OUI	NON
<p>Si non, répondre aux questions suivantes :</p>		
<p>- Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale :  Merci de nous adresser les factures des diagnostics.</p>		
<p>* Avez-vous effectué des travaux?  <b>Si oui, joindre copie des factures des travaux correspondants.</b>  Etant ici précisé que seules pourront être prises en compte les dépenses de construction, d'agrandissement et les dépenses d'amélioration apportant un confort nouveau (par exemple : installation du chauffage dans une maison non chauffée).</p>	OUI	NON
<p><b>Attention</b> : seules les factures de travaux <b>réalisés</b> par une entreprise peuvent être prises en compte. Les simples factures de matériaux ne peuvent être prises en compte.</p>		
<p>* Si vous avez reçu ce bien par succession, avez-vous payé vous-même les droits et frais de la succession ?  <b>Si oui, nous adresser copie :</b>  - de la déclaration fiscale de succession,  - du relevé de compte ouvert en l'étude du notaire chargé de la succession.</p>	OUI	NON
<p>* Si vous avez acquis ce bien à titre onéreux, avez-vous payé plus de 7,5 % du prix d'acquisition en frais ?  <b>Si oui, nous adresser copie du compte notarial concernant l'acquisition.</b></p>	OUI	NON



<p><b>7 - CONTRATS EXISTANTS SUR LE BIEN</b></p> <p><b>1- Occupation (baux) :</b></p> <p>- Le bien vendu sera t-il libéré de toute occupation le jour de la vente ?  <b>Si l'appartement est vendu occupé, nous adresser, outre la copie du bail de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.</b></p> <p>- Le bien vendu a t-il été loué précédemment ?  <b>Si oui, joindre la copie du bail ainsi que l'original de la lettre de congé donnée par le locataire, ou du congé donné par vos soins.</b></p> <p>- La vente que vous réalisez est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ?</p> <p><b>2- Avantage fiscal :</b></p> <p>- le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal (Loi Besson, Malraux, etc..)</p> <p><b>3- Alarme</b></p> <p>- L'appartement fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ?  <b>Si oui, nous adresser copie du contrat avec les montants à jour du coût des prestations. Il faudra prévoir de transmettre à l'acquéreur tous les éléments nécessaires au fonctionnement du système.</b></p> <p><b>4- Autres contrats</b></p> <p>- L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératisation, etc...)  <b>Le cas échéant, nous adresser copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur.</b></p> <p>- Certains équipements font-ils encore l'objet de garanties ?  <b>le cas échéant, nous adresser copie des factures ou certificats de garantie</b></p>	<p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p> <p>NON</p>
---	---	---

<p><b>8 – SINISTRE INDEMNISE</b></p> <p>Y a-t-il une Indemnisation d'assurance d'un sinistre survenu à votre immeuble ayant été reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :</p> <p>- avant que vous soyez propriétaire ?</p> <p>- depuis que vous êtes propriétaire ?</p>	<p>OUI</p> <p>OUI</p>	<p>NON</p> <p>NON</p>
--	-----------------------	-----------------------

<p><b>9 - MOBILIER VENDU :</b></p> <p>Laissez-vous des meubles à votre/vos acquéreur(s)?  <b>Dans l'affirmative, merci de compléter la liste du mobilier figurant en ANNEXE 2.</b></p>	<p>OUI</p>	<p>NON</p>
--	------------	------------

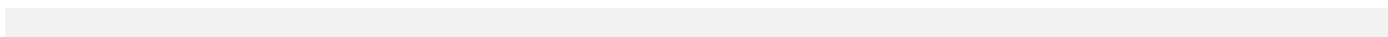
**10 - OBSERVATIONS OU PARTICULARITES :**

Indiquez ici les particularités qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de votre acquéreur ou qui peuvent aider au bon déroulement du dossier :

Fait à \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

(à dater et signer par chacun des vendeurs)





**ANNEXE 1 - RENSEIGNEMENTS D'ETAT CIVIL**  
**(à remplir par chacun des vendeurs)**

Nom :

Prénoms :

Date de naissance :  Lieu de naissance :

Adresse :

Code postal :  Ville :

Profession :

Nationalité :

Téléphone portable :  Tél. professionnel :

Téléphone domicile :  Courriel :

**SITUATION MATRIMONIALE**

**Célibataire**

**Marié avec M./Mme :**

**Lieu et date du mariage :**

**Existence d'un contrat de mariage :**  NON  OUI (Merci d'en joindre une copie)

**Est-il intervenu un changement de ce régime matrimonial :**

NON  OUI (Merci de joindre une copie de l'acte de changement de régime matrimonial)

**Divorcé de M./Mme :**

**Tribunal qui a prononcé le divorce :**

**Date du jugement de divorce :**

**Veuf de M./Mme :**

**PACS** (Merci de joindre une copie de la convention de PACS et, le cas échéant, de son enregistrement au greffe du Tribunal d'Instance).

**Contrat de PACS ayant fait l'objet d'une dissolution** (Merci de joindre une copie de la convention de PACS et, le cas échéant, de son enregistrement au greffe du Tribunal d'Instance).

### **Précisions diverses**

➤ Etes-vous commerçant, artisan ou dirigeant de société ?

NON  OUI

***Si oui, merci de nous joindre un justificatif de votre immatriculation au RCS ou au répertoire des métiers.***

➤ Etes-vous en état de cessation de paiement, redressement ou liquidation judiciaire ?

NON  OUI

➤ Avez-vous saisi la commission de surendettement des particuliers ?

NON  OUI

### **Pièces à joindre à votre envoi**

- Copie de votre pièce d'identité
- Copie de votre titre de séjour, le cas échéant ;
- Copie de votre livret de famille
- Copie de votre contrat de mariage
- Copie de votre changement de régime matrimonial
- Copie de votre jugement de divorce
- Justificatif de domicile
- Extrait Kbis

### **Mention légale d'information pour les formulaires de collecte de données**

*L'office notarial est le responsable des traitements de données de ses clients dont la finalité correspond à l'accomplissement de ses activités notariales, notamment de formalités d'actes.*

*La communication des données est obligatoire pour permettre au notaire d'accomplir ses diligences.*

*Certaines données descriptives et économiques permettent d'alimenter une base de données immobilière, déclarée à la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, pour assurer la production d'informations d'intérêt général.*

*Les données à caractère personnel recueillies sont traitées dans le strict respect du secret professionnel et ne sont pas transférées à des tiers autres que les partenaires habilités de l'office notarial et ceux concourant à l'établissement de statistiques d'intérêt général.*

*Conformément au chapitre V (section 2) de la loi n°78-17 "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès aux données vous concernant, d'un droit d'opposition (hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ce droit), d'un droit de modification, de correction, de mise à jour et d'effacement des données auprès du secrétariat de l'office notarial qui vous communiquera toute information à cette fin.*

**ANNEXE 2 - Liste et valorisation du mobilier**

**CUISINE**

<b>Meubles</b>		<b>Nombre</b>	<b>Estimation de la valeur actuelle</b>	
Meuble bas				
Meuble haut				
Meuble colonne				
Meuble d'angle				
Meuble tiroir				
Meuble évier				
Etagères				
<b>Electroménager</b>	<b>Nombre</b>	<b>Marque</b>	<b>Estimation de la valeur actuelle</b>	
<b>Four</b>				
<b>Micro-onde</b>				
<b>Plaques de cuissons</b>				
<b>Hotte</b>				
<b>Lave-vaisselle</b>				
<b>Grill</b>				
<b>Lave-linge</b>				
<b>Réfrigérateur</b>				

**SALON - COULOIR - CHAMBRES**

<b>Meubles</b>	<b>Nombre</b>	<b>Localisation</b>	<b>Estimation de la valeur actuelle</b>	
Aménagements intérieurs placards				
Aménagements sur mesure				
Aménagements intérieurs dressings				

**SALLE DE BAINS / SALLE D'EAU**

<b>Meubles</b>	<b>Nombre</b>	<b>Estimation de la valeur actuelle</b>		
Meuble bas coffre				
Meuble haut				
Meuble colonne				
Meuble d'angle				
Meuble tiroir				
Meuble évier				
Etagères				
Meuble vasque				
Lave-linge				
Sèche-linge				
Miroir				
Miroir avec spots				
Armoire de toilette				