



GUILLAUD-BATAILLE NOTAIRES

FICHE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN VENDU (COPROPRIETE)

A compléter (de façon manuscrite ou dactylographiée)

et à nous retourner par courriel ou courrier accompagnée des documents indiqués ci-après.

AVERTISSEMENT - La loi comme la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information très étendue sur le bien vendu. Aussi, cette fiche de renseignements a pour objectif de nous permettre d'instruire votre dossier dans les meilleures conditions et de vous fournir les conseils utiles à son bon déroulement.

Pour cette raison, nous vous remercions de bien vouloir compléter soigneusement cette fiche de renseignements avant de nous la retourner, accompagnée des documents indiqués ci-après.

Si besoin, nous sommes à votre disposition tant pour vous aider à compléter cette fiche que pour répondre à vos questions et vous fournir toute explication sur le déroulement de cette opération ; n'hésitez pas à nous solliciter.

1 - Renseignements généraux sur le bien immobilier

Adresse complète :

Numéro(s) de lot(s) :

Description actuelle du/des lot(s) (configuration intérieure) :

Situation locative : le bien est-il vendu libre ou occupé ?

Libre

Occupé

Si le bien est vendu occupé, nous vous remercions de joindre la copie du bail (et éventuels avenants), de l'état des lieux d'entrée, de la dernière quittance et de nous préciser le montant actuel du dépôt de garantie.

Si le bien est vendu libre, a-t-il été précédemment loué ?

Oui

Non

Si le bien, vendu libre, a été précédemment loué, nous vous remercions de joindre la copie du bail, de la dernière quittance, du congé qui a été délivré et de l'état des lieux de sortie.

Un sinistre est-il survenu au cours des douze derniers mois ?

Oui

Non

Dans l'affirmative, nous vous remercions de joindre une copie de la déclaration de sinistre, de la police d'assurance, de l'avis ou rapport d'expertise et, le cas échéant, devis et facture de travaux.

Existe-t-il un water-closet de type «sani-broyeur» ?

Oui

Non

Certains équipements du bien font-ils encore l'objet d'une garantie ?

Oui

Non

Dans l'affirmative, il conviendrait, si possible, de fournir la copie des factures ou certificats de garantie

Affectation :

Habitation

Professionnelle

Commerciale

Autre

Si le/un lot est une habitation, nous vous remercions de répondre aux questions complémentaires suivantes.

Le lot comporte-t-il :

- | | | |
|--|-----|-----|
| » une pièce principale soit d'au moins 9 m ² avec une hauteur sous plafond de 2,20m soit d'au moins 20 m ³ ? | Oui | Non |
| » une installation permettant un chauffage normal et une alimentation en eau potable normale ? | Oui | Non |
| » une cuisine comprenant un évier (eau chaude et froide) et une installation d'évacuation des eaux usées ? | Oui | Non |
| » une installation sanitaire intérieure comprenant un WC (séparé de la cuisine) et une douche ou baignoire ? | Oui | Non |
| » une installation permettant l'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes ? | Oui | Non |
| » Le bien dispose-t-il d'une chaudière ?
<small>Dans l'affirmative, il conviendrait de fournir la dernière attestation d'entretien</small> | Oui | Non |
| » Le bien dispose-t-il d'une cheminée fonctionnelle ?
<small>Dans l'affirmative, il conviendrait de fournir la dernière attestation de ramonage</small> | Oui | Non |
| » un détecteur de fumée ? | Oui | Non |

2 - Travaux et aménagements réalisés depuis que vous êtes propriétaire

Depuis que vous êtes propriétaire, avez-vous réalisé des travaux qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier ou portant sur les parties communes (par exemple : changement de fenêtres, percements de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations ou création de raccordement, surcharge d'une terrasse, empiètement sur une partie commune) ?

Oui Non

Dans l'affirmative :

- a. veuillez indiquer la description précise de ces travaux et leur date de réalisation :

Nous vous remercions de joindre la copie des factures des entreprises ayant effectué les travaux ainsi que les attestations d'assurance responsabilité civile professionnelle et décennale et, le cas échéant, la copie de la police d'assurance dommage-ouvrage et de l'attestation de souscription et de paiement des primes.

- | | | |
|--|-----|-----|
| b. avez-vous obtenu une autorisation de la part de la copropriété ou de l'administration?
<small>Dans l'affirmative, nous vous remercions de joindre une copie de ces autorisations</small> | Oui | Non |
| c. avez-vous réuni ou divisé certains lots ? | Oui | Non |
| d. Avez-vous modifié l'affectation de certains lots ? | Oui | Non |

3 - Règlements techniques particuliers

En ce qui concerne les diagnostics techniques (selon le cas : amiante, plomb, termites, gaz, électricité, performance énergétique), nous vous remercions de joindre un exemplaire du dossier des diagnostics techniques réalisé par un professionnel ainsi que l'attestation d'assurance, l'attestation de compétence et l'attestation d'indépendance de ce dernier.

Surface «carrez» : avez-vous fait effectuer un mesurage de votre bien par un professionnel ?

Oui

Non

Dans l'affirmative, nous vous remercions de nous en adresser un exemplaire. Dans la négative, nous vous rappelons qu'il est de votre intérêt de faire effectuer ce mesurage par un professionnel qualifié et assuré.

Plan de prévention des risques naturels, miniers et technologiques

Nous vous remercions de nous fournir un état des risques naturels, miniers et technologiques (en général, établi en même temps que le dossier des diagnostics techniques). La copropriété ou votre lot ont-ils fait l'objet d'une indemnisation au titre d'un sinistre considéré comme une catastrophe naturelle ou technologique ?

Oui

Non

4 - Situation hypothécaire

Avez-vous souscrit un ou plusieurs emprunt(s) avec garantie

hypothécaire sur le bien ?

Oui

Non

Dans l'affirmative, nous vous remercions de joindre une copie de l'emprunt, de l'échéancier et de nous préciser les coordonnées actuelles de l'établissement financier.

Avez-vous souscrit un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ?

Oui

Non

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien ?

Oui

Non

5 - Copropriété

La copropriété est-elle administrée par un syndic (professionnel ou bénévole) ?

Oui

Non

Dans l'affirmative, nous vous remercions de préciser ses coordonnées.

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

Oui

Non

Dans l'affirmative, nous vous remercions de nous en adresser une copie. A défaut, vous pourriez en solliciter une copie auprès du syndic. Si le syndic ne dispose pas de ces pièces, nous pourrions en solliciter une copie soit auprès du service de publicité foncière compétent, soit auprès du notaire ayant établi l'acte. Le coût de délivrance d'une telle copie par le service de publicité foncière ou le notaire ayant établi l'acte serait alors à votre charge.

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété ?
(par exemple : contentieux, difficultés financières, dommages affectant la solidité de l'immeuble) ?

Oui

Non

Dans l'affirmative, nous vous remercions de préciser :

Existe-t-il une procédure ou un litige vous concernant au sein de la copropriété ?	Oui	Non
--	-----	-----

Dans l'affirmative, nous vous remercions de préciser :

Existe-t-il un ascenseur ?	Oui	Non
----------------------------	-----	-----

6 - Situation fiscale

a) Renseignements généraux sur la situation fiscale

» avez-vous bénéficié d'un régime d'incitation fiscale à l'investissement (Scellier, de Robien, etc.) ?	Oui	Non
» avez-vous bénéficié lors de l'acquisition d'une récupération de la TVA ?	Oui	Non
» le bien a-t-il généré des déficits fonciers reportés sur votre revenu global lors des trois dernières années ?	Oui	Non

b) Plus-value immobilière

L'éventuel impôt sur la plus-value immobilière est calculé, déclaré et payé lors de vente, par prélèvement sur le prix. Afin de nous permettre d'établir cette déclaration, en effectuant le calcul le plus précis possible, nous vous remercions de répondre au questionnaire ci-après et nous adresser, le cas échéant, les pièces justificatives nécessaires.

Adresse du service des impôts dont vous dépendez :

CHAMP D'APPLICATION	Le bien est-il inscrit à l'actif du bilan d'une entreprise individuelle ? Oui Non Le bien appartient-il à une société soumise à l'impôt sur les sociétés ? Oui Non Le bien est-il vendu dans le cadre d'une activité de marchand de biens ? Oui Non Etes-vous considéré par l'administration fiscale comme non-résident de France ? Oui Non Le bien est-il loué dans le cadre d'une activité soumise au régime fiscal de la location meublée professionnelle ? Oui Non	Si vous avez répondu de façon affirmative à l'une des trois questions ci-contre, le calcul de la plus-value doit faire l'objet d'une étude particulière ; nous vous remercions de bien vouloir vous rapprocher de l'office notarial à ce sujet.
CAS D'EXONERATION PURE ET SIMPLE	Le bien cédé constitue votre résidence principale ? Oui Non Le prix de cession est inférieur à 15.000 € ? Oui Non Détenez-vous ce bien depuis plus de 30 ans ? Oui Non	<u>OBSERVATIONS</u> Si vous bénéficiez de l'un des cas d'exonération ci-contre, il n'y a pas lieu de répondre aux questions suivantes. Si le bien vendu n'est plus votre résidence principale mais l'a été jusqu'à sa mise en vente, vous pourriez bénéficier de l'exonération pure et simple. Nous vous remercions de vous rapprocher de l'office notarial à ce sujet.
CAS D'EXONERATION EVENTUELLE	Avez-vous été propriétaire de votre résidence principale à un moment quelconque au cours des quatre dernières années ? Oui Non Si non, envisagez-vous de faire l'acquisition de votre future résidence principale au cours des 24 prochains mois ? Oui Non Le bien cédé a constitué votre résidence principale depuis votre départ en maison de retraite ou en établissement spécialisé pour personne handicapée depuis moins de 24 mois, résidence non occupée à ce jour ? Oui Non Etes-vous titulaire d'une pension de vieillesse ou de la carte d'invalidité correspondant au classement dans la 2ème ou 3ème catégorie et n'êtes pas passible de l'ISF ? Oui Non	Si vous êtes concerné par un des cas ci-contre, il convient de vous rapprocher de l'office notarial afin d'étudier plus précisément les conditions particulières attachées à ces possibilités d'exonération.

FRAIS ACQUITTES LORS DE LA CESSION	Avez- vous engagé des frais pour parvenir à la cession ? Oui Non (Diagnostics techniques, amiante, plomb, mesurage loi carrez, indemnisation d'un locataire, honoraires d'architecte pour dossier préalable de permis de construire...)	Dans l'affirmative, nous vous remercions de nous fournir la copie des factures correspondantes. La justification des frais engagés permet de minorer la plus-value.
PRIX D'ACQUISITION	Les biens ont été acquis à titre : ONEREUX (Vente, échange, licitation, adjudication...) GRATUIT (Donation, succession)	Si les biens proviennent d'une succession, il convient de nous fournir le justificatif du paiement des droits de succession ainsi que la déclaration de succession.
MAJORATION POUR TRAVAUX	Avez-vous réalisé des travaux sur les biens vendus ? Oui Non (travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration) Si les biens vendus sont détenus depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition, sans justification. Souhaitez-vous que ce forfait soit appliqué ? Oui Non Dans la négative, les travaux seront portés en déduction pour leur montant réel dans les conditions indiquées ci-contre.	Dans l'affirmative, nous vous remercions de nous fournir la copie des <u>factures des entreprises</u> ayant réalisé ces travaux. Les dépenses dites «locatives» comme celles d'entretien et de réparation ne sont pas prises en compte (même grosse réparation). Les dépenses déjà portées en déduction de vos revenus sont exclues.

7 - Observations ou particularités

Nous vous remercions d'indiquer ici toutes les autres informations qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de l'office notarial ou de votre acquéreur.

Fait à

le