

AUDIT JURIDIQUE VENTE D'UN BIEN HORS COPROPRIETE

Le présent dossier est à constituer pour tout projet de vente de maison : l'ensemble des pièces et le présent formulaire paraphé et signé sont à rassembler et à remettre à l'étude par le ou les propriétaires.

ETAT CIVIL

PROPRIETAIRE(S)

1°) Nom

Prénoms

2°) Nom

Prénoms

3°) Nom

Prénoms

4°) Nom

Prénoms

5°) Nom

Prénoms



PIECES A FOURNIR (POUR CHAQUE PROPRIETAIRE) :

- Compléter une fiche d'état civil selon modèle joint si nécessaire (si aucun acte n'a été régularisé à l'étude au cours des 5 dernières années ou si une modification doit être portée à notre connaissance).
- Joindre une copie du contrat de mariage s'il existe.
- Joindre une copie d'une pièce d'identité (carte nationale ou passeport).

PROPRIETAIRE(S) – PERSONNE MORALE

Dénomination

Représentée par :

Nom

Prénoms

- Votre société est-elle soumise à l'impôt sur le revenu **OUI** **NON**

- Votre société est-elle soumise à l'impôt sur les sociétés **OUI** **NON**

- Votre société est-elle assujettie à la TVA **OUI** **NON**



PIECES A FOURNIR :

- Statuts à jour certifiés par le gérant / président de la société ;
- Pv d'AG nommant le gérant / président s'il n'est pas nommé statutairement ;
- Extrait kbis datant de moins de 3 mois.

INFORMATIONS SUR LA DESIGNATION – L'USAGE DU BIEN – L'OCCUPATION DU BIEN

DESIGNATION

ADRESSE DU BIEN VENDU

N° Voie

Complément d'adresse :

Code postal Commune

La désignation de votre bien figurant dans votre titre de propriété est-elle toujours d'actualité..... **OUI** **NON**
Si non, merci de bien vouloir nous indiquer une désignation actualisée

Votre bien a-t-il fait l'objet d'un bornage **OUI** **NON**

Votre bien dépend-t-il d'un lotissement **OUI** **NON**

Si oui, existe-t-il une association syndicale **OUI** **NON**

Si tel est le cas, préciser ici les nom et coordonnées du président de l'association



Vendez-vous du mobilier avec votre bien..... **OUI** **NON**

Si oui, joindre une liste détaillée et estimative de chaque bien

USAGE

Quel est l'usage de votre bien :

Habitation

Professionnel

Commercial

Autre : à préciser

OCCUPATION

Votre bien sera-t-il libre le jour de la signature de l'acte de vente..... **OUI** **NON**

Votre bien a-t-il été loué précédemment..... **OUI** **NON**

PIECES A FOURNIR :

SI LE BIEN EST LOUE :

- Copie du bail et de ses annexes



- Dernière quittance de loyer et l'état des lieux d'entrée.

SI LE BIEN A ETE LOUE :

- JOINDRE en plus des pièces ci-dessus, l'original du congé donné par le locataire, ou du congé délivré par vos soins.

INFORMATIONS SUR LA FISCALITE

EVALUATION

Le bien a-t-il fait l'objet d'une estimation immobilière récente (moins de 3 ans) ? **OUI** **NON**

Si OUI

Convient-il de prévoir des modalités particulières de répartition du prix entre les vendeurs **OUI** **NON**

SI OUI précisez :

FISCALITE

Le bien constitue-t-il votre résidence principale **OUI** **NON**

SI NON :

- Le vendez-vous pour remployer le prix dans l'achat de votre résidence principale **OUI** **NON**

- Etes-vous retraité ou invalide de condition modeste **OUI** **NON**

- Avez-vous effectué des travaux de surélévation, de construction ou d'amélioration **OUI** **NON**

- Avez reçu le bien par donation ou succession et si oui avez-vous payé vous-même les droits de mutation **OUI** **NON**

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES SUR LE BIEN

ETAT DU BIEN

- Avez-vous connaissance d'une problématique particulière sur votre bien qui ne serait pas visible **OUI** **NON**

Si oui, laquelle :

SITUATION HYPOTHECAIRE - PRET

- Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèque sur le bien à vente **OUI** **NON**



SI OUI, joindre les références de votre prêt et les coordonnées de votre conseiller bancaire.

- Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre **OUI** **NON**

- Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien **OUI** **NON**



SI OUI, joindre les références de votre prêt et les coordonnées de votre conseiller bancaire.

SERVITUDE – CLOTURE - MITOYENNETE

- Avez-vous connaissance de servitudes particulières sur votre propriété **OUI** **NON**

- Avez-vous fait édifier un mur ou une clôture sur le bien à vendre **OUI** **NON**

SI OUI, qui a la charge de son entretien et celle-ci a-t-elle été réalisée en limite de propriété ou sur votre terrain:

AVANTAGES FISCAUX

- Votre bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? (loi Besson, Malraux, Robien, Duflot, Pinel,...) **OUI** **NON**

- Avez-vous conclu une convention avec l'ANAH pour la réalisation de travaux **OUI** **NON**

- Le bien supporte-t-il un contrat d'affichage (panneau publicitaire)..... **OUI** **NON**

TRAVAUX

AVEZ-VOUS REALISE LES TRAVAUX SUIVANTS DANS LE BIEN

VENDU :

. Aménagements intérieurs **OUI** **NON**

. Démolition, ouverture ou perçage mur porteur **OUI** **NON**

. Remplacement des huisseries / menuiserie (fenêtre, volets, porte d'entrée ou de garage, ...)..... **OUI** **NON**

. Pose d'un bloc de climatisation **OUI** **NON**

. Pose d'un store banne / d'une pergola **OUI** **NON**

. Pose / remplacement de volets roulants..... **OUI** **NON**

. Création et/ou modification d'ouvertures (fenêtres/portes-fenêtres, vélux, etc...) **OUI** **NON**

. Création d'une extension **OUI** **NON**

. Création de surface (type mezzanine, aménagement des combles, garage)..... **OUI** **NON**

. Création ou construction d'un abri de jardin ou d'un cabanon **OUI** **NON**

. Création d'une piscine enterrée ou hors-sol..... **OUI** **NON**

. Travaux d'assainissement : Création ou réfection d'un assainissement individuel / suppression d'un assainissement individuel / Raccordement au réseau public d'assainissement..... **OUI** **NON**

SI VOUS AVEZ REPONDU **OUI** A L'UNE OU PLUSIEURS DE CES QUESTIONS :

Merci de bien vouloir nous décrire succinctement les travaux réalisés, nous indiquer les entreprises concernées (indiquer auto-construction si vous avez fait les travaux vous-même) et les obtentions d'urbanisme obtenues selon l'exemple ci-après.

Date de réalisation	Description des travaux réalisés	Entreprise ayant réalisé les travaux	Obtention d'urbanisme obtenue
Ex : 2015	Réalisation d'un agrandissement (garage)	Entreprise XXX à Puiseaux (45)	Permis de construire 10/03/2014
Ex : 2016	Changement des menuiseries par des modèles ALU	Auto-construction	Déclaration préalable du 08/05/2016

Concernant votre bien :

Date de réalisation	Description des travaux réalisés	Entreprise ayant réalisé les travaux	Obtention d'urbanisme obtenue



PIECES A FOURNIR :

*** AU TITRE DES AUTORISATION(S) D'URBANISME :** (pour chacune de la ou des autorisation(s) demandée(s)):

- Demande de permis de construire ou de déclaration préalable.
- Arrêté de permis de construire ou de déclaration préalable

- Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ou déclaration d'achèvement pour les autorisation(s) antérieure(s) au 1^{er} juillet 2007.

- Attestation de non contestation à la conformité ou certificat de conformité.

*** AU TITRE DE LA GARANTIE DECENNALE/DOMMAGES-OUVRAGE :** uniquement pour les travaux de moins de 10 ans

- La ou les factures des entreprises ayant réalisé les travaux
- Les attestations décennale desdites entreprises (attestation pour l'année de réalisation desdits travaux).

- Si dommages-ouvrage : le procès verbal de réception des travaux et l'attestation de garantie dommages-ouvrage.

INSECTES – MERULES - CIL

- Avez-vous constaté la présence d'insectes xylophages sur votre propriété **OUI** **NON**
- Avez-vous constaté la présence de mérules sur votre propriété **OUI** **NON**
- Avez-vous réalisé des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement ayant nécessité une autorisation d'urbanisme déposée depuis le 1er janvier 2023 ou d'un devis accepté depuis cette date en l'absence d'autorisation d'urbanisme..... **OUI** **NON**



SI OUI, joindre le carnet d'information du logement (modèle disponible sur le site : www.ecologie.gouv.fr)

ELEMENTS D'EQUIPEMENT

VOTRE BIEN EST-IL EQUIPE DE :

- Détecteur de fumée **OUI** **NON**
- Chaudière gaz **OUI** **NON**
- Chaudière fuel **OUI** **NON**
- WC broyeur/sanibroyeur..... **OUI** **NON**
- Système de chauffage **OUI** **NON**

Préciser le mode de chauffage :

- Cheminée à foyer ouvert **OUI** **NON**
- Cheminée à foyer fermé **OUI** **NON**
- Poêle à bois / granulés **OUI** **NON**
- Climatisation / Pompe à chaleur **OUI** **NON**
- Citerne à gaz **OUI** **NON**
- Cuve à fuel..... **OUI** **NON**
- Cuve / citerne enterrée **OUI** **NON**
- Fibre optique..... **OUI** **NON**
- Panneaux photovoltaïques **OUI** **NON**
- Dispositif de récupération des eaux de pluie..... **OUI** **NON**
- Puits et forages domestiques **OUI** **NON**
- Puits et forages non domestiques **OUI** **NON**
- Piscine **OUI** **NON**
- Vidéosurveillance..... **OUI** **NON**
- Alarme **OUI** **NON**
- Eléments d'équipement installés depuis moins de 10 ans..... **OUI** **NON**

ASSAINISSEMENT

- L'assainissement de votre propriété s'effectue-t-il :
 . Par un système individuel..... **OUI** **NON**



SI OUI joindre le rapport de contrôle et la facture de la dernière vidange

- . Par un raccordement au « tout à l'égout » **OUI** **NON**



SI OUI, y-a-t-il un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées **OUI** **NON** **NE SAIT PAS**



**INFORMATIONS
UTILES**

Depuis le 1^{er} janvier 2025 le contrôle de l'assainissement collectif est obligatoire sur le territoire de la communauté de Communes Pithiverais Gatinais. Pour les autres communes, merci de vous renseigner auprès de votre Mairie.

SINISTRE INDEMNISE

. Avez-vous perçu une indemnisation au titre d'un sinistre ayant été reconnu comme catastrophe naturelle **OUI** **NON**

INSTALLATIONS CLASSEES – ACTIVITES POLLUANTES

- Avez-vous exploité sur les lieux une installation classée comme étant soumise à autorisation ou à enregistrement..... **OUI** **NON**

- Avez-vous exploité des activités polluantes sur le terrain **OUI** **NON**

- A votre connaissance, des activités polluantes ont-elles été effectuées sur le terrain par le passé, ou des déchets ont-ils pu être entreposés..... **OUI** **NON**

CONDITIONS PARTICULIERES A NOUS SIGNALER



DOCUMENTS A FOURNIR OUTRE CEUX INDIQUEES DANS LE QUESTIONNAIRE

✓ Titre de propriété (sauf si cet acte a été signé au sein de l'étude)

✓ Diagnostics immobiliers

✓	Dernier avis d'imposition de taxe foncière
✓	Relevé d'identité bancaire

NOTRE MISSION

Dans le cadre de la préparation de la mise en vente de votre bien immobilier, il est essentiel d'assurer, en amont, la sécurité juridique de l'opération et d'anticiper toute difficulté susceptible d'en compromettre la bonne réalisation.

C'est pourquoi, en tant que notaire en charge de vos intérêts, vous avez souhaité, sur notre proposition, que nous réalisions un **audit juridique de votre bien immobilier**.

Cette démarche préventive nous permettra :

- de **recenser l'ensemble des documents et informations juridiques** indispensables à la vente (titre de propriété, situation hypothécaire, état-civil des propriétaires, présence éventuelle de servitudes ou d'indivision, conformité urbanistique, diagnostics obligatoires, etc.) ;
- de **vérifier la régularité juridique du bien** (notamment en matière d'autorisations administratives, d'urbanisme ou de copropriété) ;
- de **répondre sans délai à une éventuelle offre d'achat** en disposant d'un dossier complet et juridiquement sécurisé ;
- et, le cas échéant, de **mettre en lumière les points de vigilance** nécessitant une régularisation préalable ou un conseil adapté.

Cet accompagnement n'a d'autre objectif que de garantir **la fluidité, la rapidité et la sécurité juridique de votre future vente**, tout en consolidant la relation de confiance que nous entretenons.

Notre mission sera susceptible d'être confiée à un diplômé-notaire, un clerc de notaire, un(e) assistant juridique, sous le contrôle permanent du notaire en charge de votre dossier.

Pour le cas de la vente de votre bien immobilier, la rémunération de la prestation effectuée par l'Office Notarial sera établie en conformité avec le décret n° 2016-230 du 26 février 2016 et l'arrêté subséquent portant Tarif des Notaires prévoyant un émolument fixe ou proportionnel selon le cas le ou les actes rédigés.

Les prestations ne faisant pas l'objet d'un tarif réglementé, seront facturées au titre de l'honoraire prévu à l'article L. 444-1 du Code de commerce.

Afin de mener à bien cette mission, nous sommes en mesure de vous indiquer que les honoraires à prévoir peuvent être estimés selon la grille tarifaire suivante :

PRESTATIONS	TARIFS HT	TARIFS TTC
POUVOIRS		
Rédaction d'une procuration sous seing privé (avec ou sans signature électronique) pour donner suite à une demande du client	50,00€	60,00€
Rédaction d'une procuration sous seing privé en Langue étrangère avec demande de traduction (hors coût de traduction)	100,00€	120,00€
Certification de signature par le Notaire pour une procuration ou un document non attaché à un acte ou à une prestation effectuée à l'étude	16,66€	20,00€
Requête au juge pour acceptation de la réalisation d'un acte notarié	100,00€	120,00€
Rédaction d'un procès-verbal d'assemblée générale pour pouvoir à donner afin de signer un acte – quorum atteint – vote à l'unanimité	66,66€	80,00€
Procédure d'apostille	150,00€	180,00€
DROIT IMMOBILIER		
Rédaction et acceptation d'un ordre irrévocable avec une banque (prêt relais)	50,00€	60,00€
Sollicitation d'un représentant fiscal accrédité et transmission des pièces à ce dernier	150,00€	180,00€
Calcul d'une plus-value complexe : tarif horaire de 240,00€ HT, soit 288,00€ TTC	Tarif horaire de 200,00€	Tarif horaire de 240,00€
Gestion d'un séquestre sur une période supérieure à 1 mois	300,00€	360,00€

DEMARCHES AUTRES		
Assistance à l'établissement et l'envoi de toutes déclarations d'impôts (revenus, revenus fonciers, IFI,...)	Tarif horaire de 200,00€	Tarif horaire de 240,00€
Transaction visant à trancher un différend né ou à naître conformément à l'article 2044 du Code civil, intervenue avec la participation du notaire	Honoraire complémentaire correspondant à la moitié des émoluments perçus en cas en de partage notarié assis sur l'actif brut successoral avec un minimum de 600,00€	Honoraire complémentaire correspondant à la moitié des émoluments perçus en cas en de partage notarié assis sur l'actif brut successoral avec un minimum de 720,00€
AVIS DE VALEUR – EXPERTISE IMMOBILIERE		
Avis de valeur simple non suivi d'un mandat de vente	125,00€	150,00€
Recherche de références immobilières	80,00€	96,00€
Expertise immobilière : Sur établissement d'un devis préalable	Sur devis	
Dépôt d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel	50,00€	60,00€
PRESTATIONS COMMUNES AUX DIFFERENTS SERVICES DE L'OFFICE		
Consultation CRIDON sur un point particulier : tarif horaire de 200,00€ HT, soit 240,00€ TTC avec établissement d'un devis préalable	Sur devis	
Déplacement en voiture ou transport – Honoraires selon la base du barème fiscal avec un minimum de 50,00€ HT, soit 60,00€ TTC à l'exception d'un déplacement pour un acte en participation		
Etablissement d'une attestation pour assurance suite à un sinistre avec demande d'un état hypothécaire	50,00€	60,00€

SIGNATURE DU OU DES PROPRIETAIRES

Fait à

Le

Signature