

QUESTIONNAIRE SUR LES CONDITIONS DE LA VENTE

Adresse du bien vendu :

Si un négociateur est intervenu, nom et numéro :

Prix de vente :

Du mobilier est-il laissé ? si oui, valeur (« leboncoin ») et liste du mobilier :

.....

Concernant l'acquéreur :

- Prénom et nom de l'acquéreur :

- Numéro de téléphone de l'acquéreur :

- Mail de l'acquéreur :

- Si nécessaire, nom et ville du notaire de l'acquéreur :

- Montant du dépôt de garantie qu'il versera :

(par virement, dans les 10 jours du compromis ; il est souvent de 5% du prix de vente)

Des conditions suspensives et/ou particulières sont-elles à prévoir ?

.....

Souhaitez-vous informer votre notaire d'autres éléments ?

.....

.....

QUESTIONNAIRE IMMOBILIER

1- URBANISME	Oui	Non
Avez-vous été propriétaire dans les dix ans passés de terrains attenants à la propriété que vous vendez aujourd'hui ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Votre terrain a-t-il fait l'objet d'un procès-verbal de bornage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Votre terrain est-il référencé comme boisé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2- COPROPRIETE		
Votre bien est-il compris dans une copropriété verticale ou horizontale ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui :		
- La copropriété est-elle gérée par un syndic <u>professionnel</u> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- La copropriété est-elle gérée par un syndic <u>bénévole</u> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- La copropriété est-elle gérée par <u>aucun syndic</u> ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Indiquer le nom et les coordonnées du syndic :		
Si vous n'avez pas de syndic, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de la copropriété ? <i>Si oui, joindre copie du contrat d'assurance</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existe-t-il un emprunt auprès de la copropriété ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou auraient touché aux parties communes (<i>par exemple, percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie du couloir...</i>) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous divisé ou réuni certains lots ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui , ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'administration ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3- LOTISSEMENT		
La propriété que vous vendez dépend-elle d'un lotissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui , existe-t-il une association syndicale qui fonctionne effectivement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Indiquez ci-dessous le nom et l'adresse du Président de l'Association Syndicale :		
4- LIBERATION DES LIEUX - LOCATION		
La propriété que vous vendez sera-t-elle libérée de toute occupation le jour de la vente ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La propriété que vous vendez a-t-elle été louée précédemment ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui :		
- Est-ce le locataire qui a donné congé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Est-ce vous qui lui avez donné congé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
La présente vente est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5- USAGE DES LIEUX		
Quel est l'usage actuel des lieux ? <input type="checkbox"/> Habitation <input type="checkbox"/> Commercial <input type="checkbox"/> Professionnel <input type="checkbox"/> Rural		
L'usage des lieux a-t-il été modifié depuis votre acquisition ? Si oui , indiquez l'usage antérieur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous exercé une activité professionnelle dans le bien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6- AFFICHAGE		
Votre propriété supporte-t-elle un panneau publicitaire ? <i>Si oui, joindre une copie du contrat d'affichage.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7- ENVIRONNEMENT		
Etes-vous dans une zone d'anciennes carrières ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous subi des inondations et/ou êtes-vous en zone inondable ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A votre connaissance, des activités polluantes ou bruyantes ont-elles été exercées sur le bien vendu ou les propriétés voisines ? Si oui , indiquez lesquelles :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
A votre connaissance, des projets de construction ou des modifications de destination de bâtiments sont-ils prévus dans votre voisinage ? Si oui , indiquez lesquels :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Le bien a-t-il fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation concernant une installation classée ? Si oui , êtes-vous l'exploitant de cette installation classée ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
8- CONSTRUCTION OU TRAVAUX		
Avez-vous fait construire en tout ou partie le bâtiment aujourd'hui vendu ou avez-vous réalisé des travaux d'agrandissement, de modification, de rénovation ou de ravalement (autres que des travaux de décoration ou d'aménagements intérieurs) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ces travaux ont-ils fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de 10 ans ? Si oui avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage ? A défaut, joindre nom et adresse des entreprises :	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de 5 ans ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous réglé en totalité la taxe localement d'équipement liée au permis de construire ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9- SERVITUDES – CONTRAINTES		
Votre propriété supporte-t-elle des servitudes, c'est-à-dire un droit quelconque d'une tierce personne (tel que servitude de passage, traversée de canalisations ou de câbles aériens, de cour commune, d'interdiction de construire, alignement, etc)? <i>Si oui, joindre une note explicative.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Avez-vous un mur séparatif ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui , savez-vous qui a la charge de son entretien ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Votre terrain est-il en pente ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Etes-vous en litige avec vos voisins ou autres ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Si oui</i> , nature du litige et identité des adversaires :		
10- ASSAINISSEMENT		
L'assainissement s'effectue par :		
- système individuel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- « tout-à-l'égout »	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Y-a-t-il un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous reçu une mise en demeure de faire des travaux sur votre installation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Si oui</i> , joindre copie.		
En cas d'assainissement par le réseau public « tout à l'égout », la connexion au réseau public est-elle effectuée, et la taxe de raccordement est-elle payée ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Réglez-vous une surtaxe d'assainissement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Existe-t-il un water-closet broyeur/sanibroyeur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11- RESSOURCE ENERGETIQUE		
Quel est le type d'énergie utilisée pour le chauffage ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous une installation de gaz naturel ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui :		
- A-t-elle plus de quinze ans ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Est-elle raccordée au gaz de ville ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Est-elle raccordée à une citerne à gaz ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Êtes-vous propriétaire de la citerne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Êtes-vous locataire de la citerne ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui, indiquez les coordonnées de la société :		
Avez-vous un ballon d'eau chaude indépendant ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous une installation électrique ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui , a-t-elle plus de quinze ans ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présence de cheminées et/ou d'insert ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présence de panneaux photovoltaïques ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avez-vous pris des mesures d'économie d'énergie ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui , indiquez lesquelles :		
Présence d'une cuve à fuel (mazout) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui , est-elle toujours en fonctionnement ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si non , avez-vous procédé à sa neutralisation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Présence d'un système de climatisation ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

12- ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS		
Certains équipements de votre maison sont-ils encore sous garantie (<i>chaudière, climatisation, électroménager, éventuellement inclus dans la vente</i>) ? <i>Si oui, joindre la copie des contrats de garantie ou les factures</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13- COMMUNICATIONS		
Présence de fibre optique ? Si oui , quel est l'opérateur ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14- PISCINE		
Présence d'une piscine ? Si oui , dispositif de sécurité installé par un professionnel ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
15- PROTECTION		
Présence d'une alarme ? Si oui , dispositif de sécurité installé par un professionnel ? Type d'assurance – nom et adresse de l'assureur ? Existence d'un détecteur de fumée ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
16- SITUATION FISCALE		
Subvention ANAH obtenue ? Régime Robien, Besson, Borloo ? Si oui , précisez le régime :	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
17- TVA		
Avez-vous bénéficié d'un mécanisme de récupération de la TVA lors de l'achat du bien ? Avez-vous bénéficié d'un régime particulier de TVA lors de l'achat du bien ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
18- BIEN DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ CIVILE		
Si le bien est détenu par une société civile, cette société est-elle : - soumise à l'impôt sur le revenu (IR) - soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
19- SITUATION FINANCIERE		
Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre ? Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèques sur le bien à vendre ? Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ? Le bien a-t-il été donné en garantie hypothécaire au profit du Trésor public pour bénéficier d'un délai de paiement (droits de succession...) ? <i>Si oui, joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les références du prêt pour que l'étude puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.</i>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
20- PLUS-VALUE		
Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ? Si oui , depuis quand ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<p>Si non, répondre aux questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le vendez-vous pour remployer le prix dans l'achat de votre résidence principale ? - Êtes-vous retraité ou invalide de condition modeste ? <p>Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale, avez-vous effectué des travaux de surélévation, de construction ou d'amélioration ? <i>(pas les travaux d'entretien et de réparation)</i></p> <p>Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, avez-vous payé vous-même les droits de mutation ?</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
21- INDEMNISTRATION SUITE CATASTROPHE		
<p>Avez-vous perçu une indemnité d'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle ou technologique (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - avant que vous soyez propriétaire ? - depuis que vous êtes propriétaire ? 		
22- OBSERVATIONS OU PARTICULARITES		
<p>Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de signaler pour l'information de votre acquéreur ou le bon déroulement du dossier :</p>		

Fait à le

(à dater et à signer par chacun des vendeurs)

Mention sur la protection des données personnelles : vos données personnelles font l'objet d'un traitement par l'office notarial, ci-après dénommé « Responsable de traitement », pour l'accomplissement des activités notariales, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. La collecte de ces données est indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées notamment aux destinataires suivants : les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.) ; les établissements financiers concernés ; les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales ; le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Les données vous concernant sont conservées 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, vous pouvez accéder aux données vous concernant directement auprès du Responsable de traitement aux coordonnées suivantes : Etude de Maîtres Stéphane COSTE, Marie-Martine VIDAL et Valérie LEBRIAT, Notaires associés à BORDEAUX (Gironde), 1, Cours Georges Clémenceau. Courriel : scp.costevidallebriat@notaires.fr. ou de son délégué à la protection des données à l'adresse cil@notaires.fr. Le cas échéant, vous pouvez également demander la rectification ou l'effacement des données vous concernant, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour motif légitime, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits.

LISTE DES DOCUMENTS A FOURNIR

Concernant votre état civil

Si vous êtes un particulier :

- Pièce d'identité (carte d'identité, passeport, carte de résident)
- Contrat de mariage
- Contrat de Pacs
- RIB

Si vous êtes une société :

- Statuts à jour
- K-Bis à jour (même si plus valable) (*attention la réforme du droit des contrats impose pour les SCI que la vente figure expressément dans l'objet social*)
- Copie de la délibération désignant le gérant (*s'il ne serait pas nommé dans les statuts*)
- Délibération autorisant le représentant à vendre (*n'hésitez pas à nous contacter si besoin*)
- Copie de la pièce d'identité du Gérant ou du Président
- RIB de la société

Concernant le bien

Les éléments suivants nous sont toujours nécessaires :

- Le questionnaire ci-joint (état civil et immobilier)
- Votre titre de propriété
- Le dernier avis de taxes foncières
- Les diagnostics (à voir avec le diagnostiqueur que vous choisirez) : plomb, amiante, termites, gaz, électricité, DPE, état des risques, assainissement (*sur ce point, vous pouvez également vous renseigner auprès de votre Mairie*)

Si le bien est muni :

- d'une cheminée : la facture du dernier ramonage
- d'une chaudière : la facture du dernier entretien
- d'une piscine enterrée : facture d'achat du dispositif de sécurité normalisé et attestation de respect de la norme
- de panneaux photovoltaïques : contrat signé avec le fournisseur d'énergie et la facture de l'entreprise intervenue pour la pose avec son assurance.
- D'une cuve à fuel plus en fonctionnement : le certificat de neutralisation par l'entreprise.

Si le bien est en copropriété :

- le mesurage loi Carrez (*par diagnostiqueur*) (*nécessaire aussi dans copropriétés horizontales*)
- L'état descriptif de division et ses éventuels modificatifs
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- L'appel de charges du trimestre en cours

Si le bien est dans un lotissement :

- Les coordonnées du Président de l'association syndicale libre
- Les statuts de l'association syndicale libre
- Le cahier des charges du lotissement
- Le règlement du lotissement
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- L'appel de charges du trimestre en cours

Si le bien vendu est détaché d'un bien d'une plus grande superficie :

- Coordonnées du géomètre que vous avez mandaté pour réaliser la division
- Procès-verbal de bornage + Plan de bornage
- Document d'arpentage éventuellement déjà établi
- Eventuel certificat d'urbanisme déjà obtenu de la mairie
- Récépissé de dépôt de la déclaration préalable de division délivré par la mairie
- Copie du dossier de demande de la déclaration préalable de division
- Arrêté de non-opposition à déclaration préalable de division délivré par la mairie
- Constats d'huissier d'affichage de la non-opposition à déclaration préalable de division

Si le bien est / a été loué :

- Le bail
- Le cautionnement
- L'état des lieux d'entrée / de sortie
- La dernière quittance de loyer
- Le congé pour vendre que vous avez délivré / le congé délivré par le locataire

Si vous avez acheté un terrain puis construit la maison dessus (*même il y a plus de dix ans*) :

- Permis de construire
- Certificat de non-recours et de non-retrait du permis de construire
- Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux
- Certificat de non-contestation de la conformité
- Assurance dommage-ouvrage que vous avez souscrit : attestation de souscription et de paiement de l'assurance, ainsi que la police intégrale
- Facture avec assurance dommage ouvrage des entreprises intervenues si la construction a moins de dix ans

Si vous avez réalisé des travaux sur le bien il y a moins de dix ans (travaux postérieurs à la construction qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui ont pu augmenter la surface de la maison ou de bâtiments ou changer l'affectation de certaines parties) :

- Autorisation d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable)
- Certificat de non-recours et de non-retrait de l'autorisation d'urbanisme
- Déclaration d'achèvement et de conformité des travaux
- Certificat de non-contestation de la conformité
- Facture avec assurance décennale des entreprises intervenues pour la période couvrant lesdits travaux
- Copie de l'autorisation préalable de la copropriété si votre bien est en copropriété

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Ces éléments ne sont fournis qu'à titre indicatif et ne sont exhaustifs. Il faudra **toujours** se référer aux articles de lois en vigueur, le droit français étant soumis à de perpétuelles modifications.

Plus-value immobilière

Pour toute information complète sur l'imposition de la plus-value immobilière, nous vous invitons à consulter les articles **150-U et suivants du Code général des impôts**.

Les exonérations possibles sont notamment les suivantes (liste schématique) :

1. Bien constituant la résidence principale du cédant au jour de la cession ;
2. L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession que le cédant remploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale.
3. Biens qui ont constitué la résidence principale du cédant et n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune occupation, lorsque ce dernier est désormais résident depuis moins de deux ans d'un établissement qui accueille des personnes âgées ou qui accueillent des personnes handicapées, ou des personnes atteintes de pathologies chroniques. Sous conditions financières.
4. Au titre de la cession d'un logement situé en France lorsque le cédant est une personne physique, non résidente de France, ressortissante d'un Etat membre de l'Union européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et à la condition qu'il ait été fiscalement domicilié en France de manière continue pendant au moins deux ans à un moment quelconque antérieurement à la cession. Sous conditions.
5. Aux biens qui constituent les dépendances immédiates et nécessaires des biens mentionnés aux 1° et 2°, à la condition que leur cession intervienne simultanément avec celle desdits immeubles ;
6. Aux biens pour lesquels une déclaration d'utilité publique a été prononcée en vue d'une expropriation ou pour lesquels le cédant a exercé le droit de délaissement, à condition qu'il soit procédé au emploi de l'intégralité de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession par l'acquisition, la construction, la reconstruction ou l'agrandissement d'un ou de plusieurs immeubles dans un délai de douze mois à compter de la date de perception de l'indemnité d'expropriation ou du prix de cession ;
7. Aux biens qui sont échangés dans le cadre d'opérations de remembrement ;
8. Aux biens dont le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €. Le seuil de 15 000 € s'apprécie en tenant compte de la valeur en pleine propriété de l'immeuble ou de la partie d'immeuble ;
9. Aux biens qui sont cédés du 01/01/2014 au 31/12/2020 à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux, etc...
10. Aux biens qui sont cédés du 01/01/2014 au 31/12/2020 à une collectivité territoriale, à un EPCI compétent, à un établissement public foncier, etc...
11. Au titre de la cession d'un droit de surélévation au plus tard le 31/12/2020, à condition que le cessionnaire s'engage à réaliser et à achever exclusivement des locaux destinés à l'habitation dans un délai de quatre ans à compter de la date de l'acquisition.
12. Pour les titulaires de pensions de vieillesse ou de la carte " mobilité inclusion " portant la mention " invalidité ", sous conditions financières.
13. Exonération également pour les partages qui portent sur des biens meubles ou immeubles dépendant d'une succession ou d'une communauté conjugale et qui interviennent uniquement entre les membres originaires de l'indivision, leur conjoint, des ascendants, des descendants ou des ayants droit à titre universel de l'un ou de plusieurs d'entre eux. Il en est de même des partages portant sur des biens indivis issus d'une donation-partage et des partages portant sur des biens indivis acquis par des partenaires ayant conclu un pacte civil de solidarité ou par des époux, avant ou pendant le pacte ou le mariage.

Si plus-value il y avait, voici des éléments pouvant notamment la diminuer (liste non exhaustive) :

- 1) Des frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire ;
- 2) Des frais liés aux certifications et diagnostics obligatoires par la législation ;
- 3) Des indemnités d'éviction versées au locataire par le propriétaire qui vend le bien loué libre d'occupation. Il en est de même de l'indemnité versée au locataire par l'acquéreur pour le compte du vendeur.
- 4) Des honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux permettant d'obtenir un accord préalable à un permis de construire ;
- 5) Des frais exposés par le vendeur d'un immeuble en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant cet immeuble.
- 6) Les dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement, ou d'amélioration réalisées par une entreprise depuis l'achèvement de l'immeuble ou son acquisition si elle est postérieure, viennent en majoration du prix d'acquisition lorsqu'elles n'ont pas été déjà prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu et qu'elles ne présentent pas le caractère de dépenses locatives.
 - * Les dépenses de reconstruction et d'agrandissement s'entendent normalement de ceux qui ont pour effet d'apporter une modification importante au gros-œuvre de locaux existants, des travaux d'aménagement interne qui par leur importance équivalent à une reconstruction ou encore de ceux qui ont pour effet d'accroître le volume ou la surface habitable de locaux existants.
 - * Les dépenses d'amélioration ont pour objet d'apporter à un immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions modernes de vie, sans modifier cependant la structure de cet immeuble. Il en est ainsi notamment de l'installation d'un ascenseur, du chauffage central ou d'une climatisation dans un immeuble qui en était dépourvu ou de la réalisation de travaux d'isolation.
 - * Il est admis que les dépenses de démolition d'une construction vétuste afin de faciliter la vente de l'immeuble en tant que terrain à bâtir constituent un élément du prix de revient de ce terrain. Ces frais peuvent dès lors s'ajouter au prix d'acquisition.
 - * Les dépenses d'entretien et de réparation, y compris les grosses réparations, ne figurent pas parmi les dépenses pouvant être prises en compte pour le calcul de la plus-value.
 - * Les dépenses d'entretien et de réparation s'entendent de celles qui correspondent à des travaux ayant pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Les travaux doivent avoir été réalisés par une entreprise. Dès lors sont notamment exclus :

- Les travaux réalisés par le contribuable lui-même ou par une tierce personne autre qu'une entreprise (ex : main d'œuvre salariée) ;
- le coût des matériaux achetés par le contribuable même si leur installation est effectuée par une entreprise. Les dépenses liées à l'installation des matériaux facturées par l'entreprise sont en revanche prises en compte en majoration du prix d'acquisition, toutes conditions étant par ailleurs remplies.

Ces frais et droits ne peuvent s'ajouter au prix d'acquisition que s'ils ont été supportés effectivement par le contribuable et bien entendu, s'ils sont justifiés. Les justifications nécessaires sont constituées par la présentation de tous les documents pouvant servir de preuve (notes d'honoraires, factures, quittances, etc.). Ainsi, les factures doivent être fournies à votre notaire afin qu'il puisse les déduire dans ses calculs. Le relevé de compte qui vous a été remis lors de l'acquisition du bien présentement vendu peut également être utile.

Les autorisations d'urbanisme nécessaires

Pour toute information complète sur les autorisations d'urbanisme nécessaires, nous vous invitons à consulter les articles **R420-1 et suivants du Code de l'urbanisme**.

L'obtention d'un permis de construire est obligatoire dans les cas suivants :

- Les constructions nouvelles, sous réserves ;
- Les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes :
 - o Création d'une surface de plancher ou d'une emprise au sol supérieure à vingt mètres carrés ;
 - o Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations et sous-destinations définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 ;
 - o Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ;
 - o Les travaux portant sur un immeuble ou une partie d'immeuble inscrit au titre des monuments historiques.

L'obtention d'une déclaration préalable est obligatoire dans les cas suivants :

- Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;
- Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 ;
- Les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par un plan de sauvegarde et de mise en valeur et, pendant la phase de mise à l'étude de ce plan, les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti situé à l'intérieur du périmètre d'étude de ce plan ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme a identifié comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsque ces constructions sont situées sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;
- Les travaux qui ont pour effet la création soit d'une emprise au sol, soit d'une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés et qui répondent aux critères cumulatifs suivants :
 - o une emprise au sol créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;
 - o une surface de plancher créée inférieure ou égale à vingt mètres carrés.Ces seuils sont portés à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine.
- La transformation de plus de cinq mètres carrés de surface close et couverte non comprise dans la surface de plancher de la construction en un local constituant de la surface de plancher.
- Les travaux de ravalement dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé ou dans les abords des monuments historiques ou dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application ou dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités ou sur un immeuble protégé ou dans une commune ou périmètre d'une commune où les travaux de ravalement sont soumis à autorisation.