EMAILLE BRICARD NOTAIRES

224 rue Pierre Legrand - BP 10025 - 59007 LILLE CEDEX
T. +33 3 20 04 10 28 - E. accueil.59196@notaires.fr
www.emaille-bricard.notaires.fr

PIECES ET INFORMATIONS A FOURNIR POUR L'ACHAT DE VOTRE BIEN

Vous êtes acquéreur(s) d'un bien immobilier (appartement, maison, immeuble ou terrain) ?

Nous vous remercions de bien vouloir compléter et nous retourner ce document avec les pièces demandées, afin de permettre à votre notaire d'appréhender au mieux votre projet dans sa globalité et vous prodiguer le conseil le plus approprié et circonstancié.

Les informations ainsi transmises nous permettront de préparer au mieux votre contrat afin qu'il corresponde exactement aux accords intervenus avec votre vendeur. Il nous permettra aussi de vous orienter sur les modalités de votre acquisition, de votre projection et également sur la comptabilité du bien avec vos projets.

De même, n'hésitez pas à nous solliciter pour toutes questions, nous sommes à votre disposition pour vous aider, par téléphone, e-mail ou rendez-vous, et cela pendant tout le déroulement de votre opération.

VOTRE SITUATION & VOS COORDONNÉES

Vos prénom.s et nom.s :

_____

_____

Pièces à joindre

Joignez à votre envoi :

1. ☐ **Le formulaire de renseignements** ci-joint, à compléter, dater et signer par chaque personne se portant acquéreur (n'oubliez-pas d'y **attacher les justificatifs** demandés) afin de nous renseigner sur votre situation.

2. ☐ **Un relevé d'identité bancaire nominatif daté et signé** (si le compte est joint, veuillez chacun indiquer *"bon pour ordre de verser les sommes me revenant personnellement sur ce compte joint"* et faire précéder votre signature de vos prénom et nom).
Vos coordonnées bancaires nous permettrons de vous restituer l'éventuel trop-perçu sur les sommes versées.

Disponibilités

3. Indiquez ici vos disponibilités récurrentes pour organiser la tenue des rendez-vous, durant les heures d'ouverture, à l'horaire et au jour qui vous conviennent le mieux (formulez plusieurs propositions et comptez environ +/- 1h30) :

_____

_____

_____

Sur demande, une **visio-conférence** peut aussi être prévue pour les rendez-vous intermédiaires avec votre notaire et pour certains actes.
En cas d'indisponibilité, une **procuration** peut, sauf exception, vous être adressée pour les rendez-vous de signature. Dans ce cas, nous en faire part dès que possible, afin de pouvoir anticiper la préparation et l'envoi du document.

MODALITÉS JURIDIQUES DE VOTRE ACHAT

4. Vous réalisez votre acquisition :

☐ En nom(s) propre(s) - seul(e) ou à plusieurs *(passez au **point 6.**)*

☐ Par une autre personne (compléter le ***point 5***. après vous être assuré(s) qu'une faculté de substitution soit prévue à la promesse ou que celle-ci soit acceptée par le vendeur)

5. Seulement dans le cas où vous ne réaliserez pas votre acquisition en nom propre, indiquez ci-après l'identité la personne que vous décidez de vous substituer :

☐ Il s'agit d'une **personne physique**, dont le prénom, nom, adresse, téléphone et courriel sont :

_____

_____

_____

☐ Il s'agit d'une **personne morale** (société, etc.) qui est :

☐ déjà créée. Joindre dans ce cas :
- la copie des **statuts**, certifiée conforme par le gérant ;
- la copie du **procès-verbal** de l'assemblée générale, certifiée conforme, ayant nommé le gérant s'il n'est pas nommé dans les statuts.

☐ à créer, dans ce cas nous sommes à votre disposition pour :
- étudier avec vous l'opportunité juridique et fiscale de l'acquisition via une société ;
- dresser les statuts de celle-ci par acte authentique ;
- réaliser les formalités administratives attachées.

Initiales : _____

Le régime fiscal de la société est ou sera :
☐ l'impôt sur le revenu (IR)
☐ l'impôt sur les sociétés (IS)

6. Seulement dans le cas (sinon *passez au point 8*) où vous réaliserez votre acquisition en noms propres et à plusieurs :

☐ Vous êtes marié.e.s :

☐ sans contrat de mariage *(régime légal français de la communauté)*, le bien acquis appartiendra à la communauté existante entre nous, sauf remploi de fonds propre à un.e époux.se (Cf. ***point 13***)

☐ avec contrat de mariage *(régime conventionnel français)*, le bien acquis nous appartiendra selon les modalités prévues dans notre contrat de mariage.

☐ Vous n'êtes pas marié.e.s :

☐ Vous souhaitez que vos quotités indivises d'acquisition (%) stipulées de manière définitive dans votre acte d'achat soient calculées en proportion de vos efforts financiers respectifs (tant dans la mobilisation de l'apport initial que du remboursement des mensualités de l'emprunt).
Dans ce cas et lors de la revente, le prix de vente sera partagé entre nous selon ces quotités (%)

☐ Vous souhaitez que vos quotités d'acquisition (%) stipulées de manière définitive dans l'acte soient égales à chacun.e (moitié/moitié).
Dans ce cas et lors de la revente, le prix de vente sera partagé entre vous par moitié.

Vos souhaits nous permettront de vous conseiller dans votre choix et de les encadrer dans une éventuelle convention qui sera préparée avec vous et insérée dans votre acte d'achat, pour anticiper une éventuelle revente.

7. Avez-vous déjà prévu vos dispositions de dernières volontés, en cas de décès ? *(testament ou donation entre époux)*

☐ Oui (mais une mise à jour est peut-être nécessaire, n'hésitez pas à évoquer le sujet avec nous)

☐ Non et vous souhaitez prévoir la mise en œuvre d'une telle protection : nous sommes à votre disposition pour aborder les règles civiles et fiscales

☐ Non, vous ne souhaitez rien prévoir

Nous vous rappelons qu'en l'absence de telles dispositions, le Code civil prévoit notamment en cas de décès :
- Que le / la concubin.e survivant.e n'a aucun droit dans la succession de la personne décédée avec qui il / elle vivait, même en cas d'acquisition en commun ;
- Que le / la partenaire de pacte civil de solidarité n'a aucun droit dans la succession de son / sa partenaire défunt.e et ne disposera que du droit à rester un an dans le logement ;
- Que le / la conjoint.e marié.e survivant.e peut être dans une situation d'inconfort si son époux.se décédé.e laisse pour lui succéder :
  - des enfants d'un autre lit, auquel cas le / la conjoint.e survivant.e ne disposera que du droit à rester sa vie dans le logement constituant la résidence principale commune au jour du décès s'il est la propriété du couple et du quart des biens dont le défunt était propriétaire (y compris le logement) ;
  - des parents (mère ou père) encore en vie. Le / la conjoint.e survivant.e ne disposera alors que d'un droit à rester sa vie dans le logement constituant la résidence principale commune au jour du décès s'il est la propriété du couple. Chacun des parents aura droit à un quart des biens dont son enfant décédé était propriétaire.
  - des frères et sœurs qui pourraient faire valoir dans certains cas (biens reçus par don ou succession) des droits dans la succession de la personne décédée.

En toute hypothèse, il pourrait être opportun de solliciter un rendez-vous avec nous avant ou après votre acquisition pour évoquer la protection au sein de votre couple en cas de décès.

FINANCEMENT DE VOTRE ACHAT

Estimation des frais

Vous pouvez estimer le montant de vos frais d'acquisition en cliquant ici (https://www.immobilier.notaires.fr/fr/frais-de-notaire)

Provision

8. Provision sur frais d'achat à nous verser

Afin de nous permettre de procéder aux demandes de pièces et formalités préalables à la préparation de votre acte (consultation de fichiers publics payants not.), nous vous remercions de nous adresser dès l'ouverture de votre dossier une provision par virement bancaire uniquement, en rappelant en référence vos prénoms et noms, sur le compte de l'Office dont les références sont les suivantes :
IBAN : FR20 4003 1000 0100 0011 7614 R61
BIC : CDCGFRPPXXX
(Le RIB de ce compte figure également en dernière page)

La somme à nous adresser est de :
- **365 €** si l'étude se charge de la rédaction du compromis ou de la promesse ;
- **200 €** dans les autres cas (compromis déjà signé en agence notamment).

Le solde de cette somme vous sera restituée si votre acquisition ne va pas jusqu'à son terme, par virement bancaire sur le RIB que vous nous aurez transmis.

9. ☐ Avis de votre virement à nous adresser mentionnant l'IBAN complet de votre compte émetteur du virement impérativement (pour justifier auprès de l'administration fiscale de la provenance de vos fonds dans le cadre de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme).
A défaut, d'avis de virement régulier ou d'un relevé de compte bancaire faisant apparaître le débit et l'IBAN compte émetteur, il convient de nous adresser une **attestation de provenance de vos fonds**, signée par votre banque ***(modèle ci-après à lui fournir)***

Initiales : _____

Apport.s personnel.s ou fonds propres

10. Précisez ici le montant de vos apports personnels respectifs, qui servira au paiement du prix, des frais et des travaux projetés (indiquez 0 si vous n'en avez pas et ***passez au point 14***) **:**

Nom.s :	**Montant.s :**
	€
	€

11. Une partie de votre apport personnel provient-il de votre épargne salariale ?

☐ Non

☐ Oui dans ce cas, n'hésitez pas à nous adresser, en temps utiles, le **formulaire de la banque** détenteur de celui-ci, que nous complèterons et signerons pour le déblocage des fonds).

12. Une partie de votre apport personnel proviendra-t-il directement de la vente d'un autre bien immobilier dont vous êtes propriétaire.s ? *(exemple : je me servirai du prix de vente, pour acheter, sans passer par un prêt "relais")*

☐ Non

☐ Oui - dans ce cas, n'hésitez pas à nous adresser la **copie du compromis de vente de votre bien** s'il est déjà signé ou nous envoyez le projet de celui-ci pour étude avant sa signature.

N'hésitez pas à nous interroger afin de pouvoir organiser au mieux dans le temps, le déroulement de votre vente et de votre achat s'ils sont liés, mais aussi organiser votre sécurité juridique, si votre compromis d'achat n'est pas encore signé.

13. Une partie de votre apport personnel proviendra-t-il de somme d'argent provenant :

- d'une donation,

- d'une succession,

- des économies épargnées avant votre union,

- de la vente d'un bien dont vous étiez propriétaire, avant votre union.

☐ Non

☐ Oui - dans ce cas, n'hésitez-pas à joindre le **justificatif d'origine de ces fonds** et nous contacter pour que nous étudions avec vous les modalités d'une *"déclaration de remploi"* qui permettra, dans votre intérêt, de retracer l'origine de ces fonds dans l'acte d'achat.

Prêt.s bancaire.s et/ou professionnel.s

14. Précisez ici le montant approximatif de.s l'emprunt.s que vous allez contracter, qui servira au paiement du prix, des frais et des travaux projetés, en fonction de l'état d'avancement de vos démarches (indiquez 0 si vous n'en faites pas et ***passez au point 17***)**:**

	Prêt n°1	Prêt n°2
Nature du prêt	☐ Amortissable ☐ Relais ☐ In Fine	☐ Amortissable ☐ Relais ☐ In Fine
Nom du prêteur		
(facultatif, si non encore choisi) : Nom de l'agence, du conseiller, téléphone et courriel *(facultatif, si non encore choisi)* :		
Emprunteur.s *A quel.s nom.s sera l'emprunt* *Quelles seront les quotités en % de remboursement des mensualités par le.s emprunteur.s*		
Montant prêt.s	€	€
Taux max.	%	%
Durée du prêt	ans	ans
Garantie.s demandée.s *(facultatif, si vous ne savez pas encore)*	☐ hypothécaire *(privilège, hypothèque)* ☐ cautionnement *(par un organisme)* ☐ autre	☐ hypothécaire *(privilège, hypothèque)* ☐ cautionnement *(par un organisme)* ☐ autre

Ces premières informations indicatives vont nous permettre d'anticiper au mieux votre projet, la préparation des actes attachés et la demande des fonds nécessaires au paiement du prix et des frais.

L'obtention de votre prêt étant déterminant dans l'organisation et l'avancement de votre projet, il est impératif de nous adresser par mail ou par courrier, dès réception et en temps utiles :

- la **lettre d'accord écrit de principe de la banque** (ou la ou les lettres de refus de prêt) ;
- la **copie intégrale de votre offre de prêt** (conditions particulières et générales de votre financement).

15. Dans le cadre de votre recherche de financement, aurez-vous ou avez-vous recours à un courtier en prêt ?

☐ Non

☐ Oui, il s'agit de la personne suivante dont le prénom, nom, société de courtage, adresse, téléphone et courriel sont :

Initiales : _____

16. Souscrirez-vous, dans le cadre de votre achat, à un prêt relais dans l'attente de la vente d'un autre bien dont vous êtes propriétaire.s ?
☐ Non
☐ Oui - dans ce cas, n'hésitez-pas à nous solliciter, à la demande de votre banque, qui aura peut-être besoin d'un document de notre part, nous engageant à lui verser les fonds provenant de votre vente à venir, appelé "**ordre irrévocable**".

VOS PROJETS

17. Quel est la destination du bien acquis, c'est-à-dire *"l'utilisation en vue de laquelle il a été construit"* ?
☐ Habitation *(logement, hébergement)*
☐ Commerce et activités de service *(artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques)*
☐ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire *(industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès ou d'exposition)*
☐ Equipements d'intérêt collectif et services publics *(locaux des administrations publics, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art, de spectacles et équipements recevant du public)*
☐ Exploitation agricole et forestière *(exploitation agricole, exploitation forestière)*

18. Quel est l'usage du bien acquis, c'est-à-dire *"ce à quoi le bien acquis est utilisé"* ?
☐ Usage de locaux d'habitation ou mixte *(logement.s)*
☐ Autre usage *(activité de location de logements meublés de courtes durée (AirBnB par exemple), activité commerciale ou professionnelle)*

19. Souhaitez-vous modifier la destination, l'usage ou l'affectation du bien objet de votre achat ?
(Par exemple, transformer une partie du bien à usage d'habitation, en commerce ou en bureaux)
☐ Non
☐ Oui - dans ce cas les caractéristiques de votre projet :

Si vous envisager un changement de ***destination*** de votre bien (même sans travaux), ce changement doit être précédé soit d'une décision de non opposition déclaration préalable de travaux ; soit d'une décision de permis de construire.
Si vous envisager un changement d'***usage***, une autorisation préalable avec ou sans compensation sera parfois à demander auprès de la Ville *(Paris, Lille, Lomme & Hellemmes, notamment).*

20. Projetez-vous de réaliser des travaux de construction et/ou de rénovation modifiant l'aspect extérieur du bâtiment *(réfection des murs extérieurs, toitures, remplacement des portes et fenêtres avec changement de couleurs, formes, matériaux, etc.)* **ou augmentant la superficie** *(aménagement d'un garage ou d'un grenier en pièce de vie, etc.)* **ou le nombre de logement.s ?**
☐ Non
☐ Oui dans ce cas les caractéristiques de votre projet :

Nous vous invitons dans ce cas, à vérifier la compatibilité de votre projet avec les ***règles d'urbanisme*** applicables sur le territoire de la commune et à solliciter de cette dernière, selon les cas, une décision de non opposition à déclaration préalable de travaux ou un permis de construire.
Si le bien acquis est en copropriété, nous vous recommandons de vérifier la compatibilité de votre projet avec le ***règlement de copropriété*** et à solliciter, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires, un accord de l'assemblée générale pour effectuer les travaux.

Si le bien acquis est destiné à la location, nous vous conseillons de vérifier :
- que chaque logement répond aux ***exigences nationales, départementales et métropolitaines en la matière location d'un logement***. Une déclaration ou une autorisation de mise en location sera parfois à demander à la Ville *(Lille, Lomme, Hellemmes, par exemple) ;*
- que le niveau de loyer de votre prévisionnel financier est conforme à l'encadrement des loyers de certaines villes *(par exemple, Paris, Lille, Hellemmes et Lomme).*

Ces éventuels changements devront peut-être être accompagnés d'une déclaration de changement d'affectation fiscale auprès du centre des impôts fonciers compétent pour le calcul et la mise à jour des impôts locaux.

Si votre compromis n'est pas encore signé, il est possible à votre demande et avec l'accord de votre vendeur, d'ériger l'obtention de cette décision en condition suspensive de votre achat, afin de sécuriser votre transaction (*"je n'achète que si j'ai telle autorisation"*).

FISCALITE DE VOTRE ACQUISITION

21. Vous faites le présent achat, dans le but :
☐ d'y établir votre résidence principale ou secondaire - ***dans ce cas passez au point 26***
☐ dans le but de le revendre (intention spéculative)
☐ dans le but de le mettre en location (investissement)
☐ dans le but de le mettre à disposition d'un parent

Revenus locatifs
22. Si vous souhaitez mettre le bien acquis en location, quel régime fiscal pensez-vous adopter dans le cadre de votre déclaration d'impôt sur le revenu ?
☐ *Location nue/vide* - revenus fonciers (régime micro-foncier ou réel)
☐ *Location meublée* - bénéfices industriels et commerciaux (BIC)

Initiales : _____

☐ *Régime loueur en meublé non professionnel (LMNP) (*régime micro-BIC ou régime réel)
☐ *Régime loueur en meublé professionnel (LMP) (BIC, IS, microentreprise)*

☐ Ne sais pas encore - dans ce cas, nous pouvons vous renseigner de manière circonstanciée sur le régime fiscal adapté à votre situation.
De plus, l'appui d'un expert-comptable est recommandé pour effectuer les déclarations fiscales relatives à la location meublée.

23. Le bien acquis doit-il faire l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal (Lois "Pinel" dans le neuf, "Denormandie" dans l'ancien, conventionnement ANAH) ?
☐ Non
☐ Oui, précisez lequel : _____

Taxe sur la valeur ajoutée
24. Avez la qualité d'assujetti à la TVA ?
☐ Non
☐ Oui, précisez votre n° de TVA intracommunautaire :

Tenue de votre comptabilité
25. Avez-vous un expert-comptable chargé de vos déclarations fiscales ?
☐ Non
☐ Oui - Indiquer ses prénom, nom, adresse, téléphone et courriel :

MOTIVATION DE VOTRE ACHAT

26. Pour quelles raisons achetez-vous ce bien ?
☐ Je mets en vente ou j'ai vendu de ma résidence principale actuelle ;
☐ Je suis locataire et je désire accéder à la propriété ;
☐ Je souhaite investir ;
☐ Autre cause *(précisez)* :

VOTRE MANDAT

Le.s signataire.s des présentes charge.nt la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "EMAILLE BRICARD NOTAIRES" titulaire d'un office notarial à LILLE (Nord), 224 rue Pierre Legrand, d'établir un acte de vente, et le cas échéant une promesse de vente si elle n'a pas été établie, et/ou de les assister à cette occasion, d'un bien situé à *(complétez l'adresse exacte)* :

En conséquence, faire opérer toutes les formalités nécessaires à la réalisation de cette opération.
Et par là même procéder à toute.s notification.s, signer toutes pièces ;
Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et généralement faire le nécessaire.

VOS LIBRES PROPOS

Indiquez ici, ce que vous attendez de votre notaire et ce qui vous apparait déterminant pour l'acquisition de votre bien ou ce un élément qui vous paraît utile de porter à notre connaissance et qui peut aider au bon déroulement de votre dossier :

Comment vous avez-nous connu ?

ENVOI DE VOS ELEMENTS

Nous vous remercions de nous retourner ce questionnaire et le.s formulaire.s de renseignements dument complétés :
- lors de notre rendez-vous préalable à la signature avec le notaire ;
- au moyen d'un dépôt auprès de notre secrétariat ;
- en nous les adressant par courrier ;
- en nous les adressant par e-mail (vous pouvez nous les envoyer par mail sans signatures dans un premier temps avant de nous les adresser signés) ;
- ou en les téléchargeant sur votre espace personnel accessible en cliquant ici ou via l'onglet Mon compte de notre site internet www.emaille-bricard.notaires.fr

Merci de porter vos initiales en bas de chaque page, le lieu, la date et votre / vos signature.s ci-dessous

Fait à : _____

Le : _____

Signature.s :

Initiales : _____

REFERENCES BANCAIRES DU COMPTE DE L'ETUDE

Relevé d'Identité Bancaire

Relevé d'Identité Bancaire
DRFIP NORD PAS DE CALAIS
82 AVENUE KENNEDY BP 70689
59033 LILLE CEDEX

Cadre réservé au destinataire du relevé

EMAILLE BRICARD NOTAIRES
224 RUE PIERRE LEGRAND
59800 LILLE

Domiciliation : SIEGE SOCIAL

Code Banque	Code Guichet	N° de compte	Clé RIB
40031	00001	0000117614R	61

Identifiant Norme Internationale Bancaire (IBAN)
FR20 4003 1000 0100 0011 7614 R61

Identifiant International de la banque (BIC)
CDCGFRPPXXX

Ce relevé est destiné à être remis, sur leur demande, à vos créanciers ou débiteurs appelés à faire inscrire des opérations à votre compte (virements, paiements de quittances, etc...). Son utilisation vous garantit le bon enregistrement des opérations en cause et évite des réclamations pour erreur ou retard d'imputation.

ATTESTATION DE PROVENANCE DE FONDS A COMPLETER PAR LA BANQUE

(à faire compléter par votre banque lors de l'émission du virement bancaire et à nous adresser)

La banque émettrice *(nom de la banque émettrice)* :

_____

_____

Atteste avoir émis le virement bancaire tiré sur ses caisses, ayant les caractéristiques suivantes :

Montant : _____ €

Bénéficiaire : **EMAILLE BRICARD NOTAIRES**

Date d'émission : _____

Ce virement bancaire a été émis sur l'ordre de (identité du titulaire du compte débité dans les livres de la banque) :

_____

_____

Dont le compte dont il est titulaire dans nos livres a été dûment débité.

Fait à _____

Le _____

(à compléter, dater et signer <u>avec cachet</u> par l'agence bancaire)

Initiales : _____