

SARL DELAMARCHE IMMO.COM
20 Rue de la Libération
50450 GAVRAY
Tél. : 02 33 61 40 40
delamarcheimmogavray@wanadoo.fr

Tout l'immobilier sur
www.delamarcheimmobilier.com

Ouvert de 9 h à 12 h et de 14 h à 18 h
Du Lundi au Samedi

Membre du réseau AMEPI

Gavray, le 28 janvier 2017

Monsieur, Madame

Nous vous remercions de la confiance que vous avez bien voulu nous accorder concernant la vente de votre bien. Ce courrier est en 4 parties :

- Renseignement pour le mandat
- Renseignements pour le dossier marketing
- Les pièces à nous envoyer, de préférence par email
- Explication des diagnostics

Afin que je puisse préparer le mandat et le marketing pour votre maison merci de me fournir avec les éléments suivants :

Renseignements pour le mandat

Pour que nous puissions bien préparer le mandat de vente veuillez m'envoyer les renseignements suivants (de préférence par email):

1. Le nom et les prénoms de tous les vendeurs
2. L'adresse de chaque vendeur
3. Téléphone et email de chaque vendeur
4. Adresse du bien
5. Descriptif d'une trentaine de mots pour le mandat - les faits
6. Descriptif détaillé du bien l'intérieur, l'extérieur, le terrain, les alentours
7. Les numéros de cadastre avec la superficie pour chaque parcelle
8. Le nom, adresse, téléphone et email de votre notaire
9. Le prix net vendeur. Nous allons calculer la commission à partir du prix net vendeur et nous afficherons le bien avec le prix FAI - frais d'agence inclus.
10. Les diagnostics – DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, état parasitaire. On vous conseille de ne pas attendre le moment où on vous trouve un acquéreur pour les établir parce ceci va retarder un compromis. Veuillez trouver plus loin dans ce courrier la liste des diagnostics qu'il faut faire avec une explication de chacun. Le DPE est obligatoire pour une mise en vente.
11. Les renseignements de votre assainissement.
12. Est-ce que vous vendez la maison meublée (partiellement ou totalement) ? Si OUI on vous enverra un inventaire à compléter.
13. Les servitudes, s'il y en a.
14. Veuillez nous confirmer si on peut mettre un panneau "A VENDRE".
15. Des conditions particulières de la vente, par exemple - vendu meublé, disponible à partir de Décembre 2014, frais de bornage, locataires
16. Veuillez nous confirmer si cette une résidence principale ou une résidence secondaire
17. Ce qu'il faut faire pour effectuer des visites avec des clients, et si on peut avoir une clé
18. Veuillez nous faire connaissance des problèmes pour ou la maison, ou le terrain ou les alentours - par exemple une décharge prévu, une nouvelle autoroute, voisins difficiles, inondations etc.

Renseignements pour le dossier marketing

Département:

Région :

Secteur géographique

Surface habitable : m²

Etat :

=== RENSEIGNEMENTS ===

Nombre de pièces :

Surface du séjour : m²

Nombre de chambres :

Surface terrain : m²

=== CONSTRUCTION ===

Style :

Période de construction :

Année de rénovation :

Nombre de niveaux :

Orientation :

Construction :

Toiture :

Fenêtres, huisseries :

Volets :

Plancher :

Mitoyenneté :

=== INTERIEUR MAISON ===

Cheminée :

Cuisine : Aménagée/équipée

Nombre de chambres RdC :

Nombre de salles de bains :

Nombre de salles d'eau :

Nombre de W.C. :

Grenier :

Terrasse :

Véranda :

ADSL :

=== EXTERIEUR MAISON ===

Cave :

Garage :

Place de garage :

Alarme :

Dépendances :

=== CHAUFFAGE ===

Chauffage central :

Type de chauffage :

Équipement chauffage:

Coût total énergie : €

=== PROXIMITE ===

Ecoles km

Commerces : km

Transports : Trains: km; Ports: km; Bus km; Aéroports: km

Mer/plage : km

=== RENSEIGNEMENTS ===

Assainissement :

Localisation :

Taxe Foncière : €

Taxe d'habitation : €

Les pièces à nous envoyer, de préférence par email

Afin d'établir votre dossier de mise en vente de votre bien immobilier, merci de bien vouloir nous communiquer les pièces et informations nécessaires à la commercialisation et mise en vente de votre bien immobilier :

- **Titre de propriété** avec désignation des biens, références cadastrales, numéro des lots et état civil complet des vendeurs
- **Votre état civil** (copie des pièces d'identités et livret de famille).
- **Le plan cadastral**
- **Un plan de la maison** - tous les étages - avec la superficie de chaque pièce. Vous pouvez les dessiner par main, nous pouvons le transformer pour le dossier informatique. Pour la superficie surtout il ne faut pas exagérer, et si vous avez des doutes il vaut mieux mettre une superficie plus bas que plus haut pour des raisons légales.
- **Les diagnostics** – DPE, amiante, plomb, électricité, gaz, état parasitaire. On vous conseille de ne pas de pas attendre les établir jusqu'au moment où on vous trouver un acquéreur parce ceci va retarder un compromis. Veuillez trouver à la fin de ce courrier la liste des diagnostics avec une explication de chacun. **DPE Diagnostic de Performance énergétique*** Le DPE est obligatoire pour une mise en vente. **Pour établir un DPE merci de nous fournir avec vos factures EDF des 2 dernières années.**
- **Le rapport SPANC** de votre assainissement
- **Taxe foncière**
- **Taxe d'habitation**
- **Plan des lieux et des constructions**
- **Historique des travaux** le cas échéant
- Factures justificatives pour la **consommation annuelle d'énergie** (EDF, GDF, fuel)
- **Contrat d'entretien** chaudière
- Certificat de **ramonage**
- Si vous avez du **terrain loué, une copie du bail**
- Si vous avez un **plan d'eau, lac**, toute documentation
- Toutes autres documentations qui peuvent aider la vente, par exemple, dépliants touristiques (hors Manche).
- **Photos**: veuillez m'envoyer tant de photos (40 - 50 photos si possible) à delamarche@normandylife.com - l'intérieur, l'extérieur et le terrain. Si les photos sont très grandes veuillez les envoyer dans des groupes de 5.

Si construction de moins de 10 ans

- Permis de construire
- Déclaration d'achèvement des travaux
- Certificat de conformité (avant 2007) ou certificat de non conformité
- Attestation d'assurance dommage – ouvrage

Si construction de moins de 5 ans

- Factures de travaux avec la mention de la TVA

Si le bien immobilier fait partie d'une copropriété

- Certificat de mesurage (**Loi Carrez**)
- **Procès-verbaux** des trois dernières assemblées générales
- Justificatifs des **charges de copropriété**, du fonds de roulement et du fonds de travaux
- **Règlement de copropriété** pour consultation

S'il y a lieu :

- Cahier des charges et règlement du **lotissement**.
- Bail de location en cours.
- Lettre de congés ou dédit.

Explication des Diagnostics

*DPE Diagnostic de Performance énergétique

A compter du 1er janvier 2011, le résultat du DPE devra figurer au sein des annonces immobilières portant sur la vente ou la location d'un bien immobilier (décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010). Ces règles concernent aussi bien les professionnels que les particuliers.

Sanction prévue par la loi en cas de **non-affichage du DPE** :

Le locataire ou l'acheteur peut considérer qu'il y a eu « dol », ce qui implique devant les tribunaux une **annulation** de la transaction ou une **réduction du prix**.

Au pénal, les risques encourus sont une amende de 37 500 € et deux ans de prison pour publicité mensongère.

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est une estimation prévisionnelle de la consommation d'énergie d'un bien immobilier. Le propriétaire bailleur ou le vendeur d'une maison ou d'un appartement doit obligatoirement réaliser ce diagnostic afin d'informer tout acheteur ou locataire potentiel.

Récapitulatif des diagnostics obligatoires* dans le cadre d'une vente immobilière :

TYPE DE BIEN IMMOBILIER	DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES	DUREE DE VALIDITE	SANCTIONS
Dans tous les cas	Risques naturels et technologiques	6 mois	L'acquéreur peut demander l'annulation du contrat de vente
	Assainissement non collectif	1 an	L'acquéreur peut demander une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente
	Etat Parasitaire (insecte, champignon,...)	3 mois	L'acquéreur peut demander l'annulation du contrat de vente
	Performances énergétiques (DPE)	10 ans maximum	Le DPE n'est pas opposable du fait de son contenu mais reste obligatoire. * Obligatoire pour la mise en vente à partir du 1 Janvier 2011 Pour établir un DPE merci cde nous fournir avec vos factures EDF des 2 dernières années.
Si le permis de construire a été délivré avant le 1 ^{er} juillet 1997	Diagnostic Amiante	Permanente, sauf notification de surveillance en cas de présence d'amiante (3 ans)	L'acquéreur peut demander une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente
Si la maison a été construite avant 1949	Diagnostic plomb	Permanente, sauf notification de surveillance en cas de présence de plomb (1 ans)	L'acquéreur peut demander une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente
Toutes les installations depuis plus de 15 ans	Diagnostic d'installation GAZ	3 ans	L'acquéreur peut demander une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente
	Diagnostic d'installation électrique	3 ans	L'acquéreur peut demander une diminution du prix ou l'annulation du contrat de vente

Coordonnées des diagnostiqueurs :

- **Basse Normandie** : SARL DIAG JFL – 3 Rue Saint Gaudens 50300 AVRANCHES - 02 33 60 07 16 OU 06 75 56 16 09, diag.jfl@gmail.com Monsieur Stéphane LEPRIEUR
- **Haute Normandie** : EXIM (PONT AUDEMER et GUICHAINVILLE) 02 77 12 00 10, exim27@exim-expertises.fr, M Sylvain BAGOT
- Bureau d'Expertises Ridet - 77 Avenue Aristide Briand - 50400 GRANVILLE - 02 33 51 41 66

Pour le diagnostic Assainissement non collectif :

Contactez le SPANC de votre localité (se renseigner à la mairie).

*Tous ces diagnostics doivent être présentés à l'acquéreur et annexés au compromis de vente.

* * *

Une fois que vous avez ramassé votre dossier veuillez me les envoyer, de préférence par email à delamarche@normandylife.com, ou par la Poste à : **Madame Philippa Weitz, Delamarche Immobilier, 20 rue de la Libération, 50450 GAVRAY**

Nous demandons cette documentation pour deux raisons: d'abord le mandat est un document légal et nous avons besoin de bien vérifier toute la documentation pour des biens en vente chez Delamarche. En plus, ce mandat nous autorise à faire visiter votre bien, en faire la publicité, à le diffuser auprès des agences étrangères avec lesquelles nous travaillons ainsi que celles du réseau Delamarche Immobilier.

Une fois qu'on a reçu la documentation je peux préparer les mandats pour vos signatures et on peut commencer le marketing de votre bien.

Nous restons d'ores et déjà à votre entière disposition concernant la vente de ce bien et vous prions de croire, **Cher Monsieur, Chère Madame**, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Je me tiens à votre disposition.

Cordialement,



WEITZ Philippa

Delamarche Immobilier, Agent Commercial 519 751 465 R.S.A.C. Coutances
Portable: 06 19 17 34 61 UK Portable + 44 7880 501 116 Agence: 02 33 61 40 40
delamarche@normandylife.com

www.delamarcheimmobilier.com www.normandybrittanyhouses.com

Adresse Postale: Delamarche Immobilier, 20 Rue de la Libération 50450 Gavray

Carte Professionnelle No 98T - 67G délivrée par la préfecture de la Manche

Liens internet pour mieux vendre pour maison :

Assainissement : <http://www.normandyandbrittanylife.com/septic tanks.html>

Diagnostiques : <http://www.normandyandbrittanylife.com/Diagnostiques.html>

Préparations: <http://www.normandyandbrittanylife.com/Preparations.html>

Site anglais: www.normandybrittanyhouses.com