

VENTE D'UNE MAISON

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'une maison, qui doit le retourner au notaire

Pourquoi ce questionnaire ?

Plusieurs lois récentes vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points. Par ailleurs, la jurisprudence impose au vendeur une obligation de transparence et d'information à l'égard de son acquéreur. Enfin, le régime des plus-values immobilières nécessite désormais une analyse préalable pour déterminer avec précision l'impôt éventuel devant être prélevé sur le prix de vente. Ce questionnaire doit permettre au notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à la situation de votre bien et aux accords intervenus avec votre acquéreur. Il permet également au notaire de vous conseiller utilement en attirant son attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

MONSIEUR

Nom prénom

Date de naissance

Commune code postal

Profession

Nationalité

Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.

Célibataire

Veuf

Marié

Date du mariage

Communecode postal

Si vous avez établi un contrat de mariage, joindre la copie.

Divorcé

Par jugement du tribunal de

En date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Joindre la copie de la dénonciation au greffe.

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société

Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers

Coordonnées auxquelles l'étude peut vous joindre

Adresse postale

téléphone domicile

téléphone travail

téléphone portable

e-mail

fax

MADAME

Nom prénom

Date de naissance

Commune code postal

Profession

Nationalité

Si vous êtes étrangère, joindre la copie de votre carte de résidente et de votre acte de naissance traduit en français.

Célibataire

Veuve

Mariée

Date du mariage

Communecode postal

Si vous avez établi un contrat de mariage, joindre la copie.

Divorcée

Par jugement du tribunal de

En date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Joindre la copie de la dénonciation au greffe.

Vous êtes commerçante, artisan, ou dirigeante de société

Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers

Coordonnées auxquelles l'étude peut vous joindre

Adresse postale

téléphone domicile

téléphone travail
téléphone portable
e-mail

SITUATION DU TERRAIN

Votre maison dépend-elle d'un lotissement ? oui non

Si oui, existe-t-il une association syndicale qui fonctionne ? oui non

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

Votre maison dépend-elle d'une copropriété horizontale ? oui non

Si oui :
– il convient de faire établir un mesurage au titre de la « loi Carrez »
– nous indiquer les nom et adresse du syndic

Joindre copie du règlement du lotissement ou du règlement de copropriété, du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale. A défaut, l'étude devra en solliciter des copies à vos frais.

Votre terrain a-t-il fait l'objet d'un procès-verbal de bornage ? oui non

Le cas échéant, le joindre

Etes-vous propriétaire (ou avez-vous été propriétaire au cours des dix dernières années) d'un terrain (construit ou non) attenant à la propriété que vous vendez aujourd'hui ? oui non

Avez-vous connaissance de servitudes d'utilité publiques spécifiques à votre maison (alignement, passage d'une canalisation publique en sous-sol, etc.) ? oui non

ETAT DU SOUS-SOL - POLLUTION

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

Avez-vous connaissance d'activités polluantes dans le voisinage ? oui non

Avez-vous connaissance de carrières souterraines à l'aplomb de votre terrain ? oui non

SERVITUDES

Avez-vous connaissance de servitudes particulières sur votre propriété ? (servitudes qui le grèvent

fax

ou qui lui profitent : par exemple, servitude de passage, de cour commune, d'interdiction de construire, etc.) oui non

Si oui et que rien ne figure à ce sujet dans votre titre de propriété, merci de joindre le document arrêtant les modalités de cette servitude et de la préciser dans une note.

Avez-vous un mur séparatif ? oui non

Si oui, savez-vous qui a la charge de son entretien ?

Votre terrain est-il en pente ? oui non

ASSAINISSEMENT

L'assainissement de votre maison s'effectue-t-il :
– par un système individuel ? oui non
– par un raccordement au « tout à l'égoût » ? oui non

Avez-vous reçu une mise en demeure de faire des travaux sur votre installation ? oui non

Si oui, joindre copie

Y a-t-il un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées ? oui non

En cas d'assainissement par « tout à l'égoût » :
– la connexion au réseau public est-elle effectuée ? oui non
– la taxe de raccordement est-elle acquittée ? oui non

SITUATION DU BATIMENT

CONSTRUCTION

Avez-vous fait construire le bâtiment vendu (ou l'un d'entre eux) ? oui non

Si oui, joindre la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et du certificat de conformité

Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de 10 ans ? oui non

Si oui, avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage couvrant la garantie décennale ? oui non

Si oui, joindre l'attestation de souscription et de paiement de l'assurance, ainsi que la police intégrale. A défaut, joindre la liste de toutes les entreprises intervenues sur le chantier avec leur adresse et leur attestation d'assurance.

Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de 5 ans ? oui non

Si oui, prendre rendez-vous à l'étude en vous munissant de votre dossier de construction et de toutes les factures, afin de calculer le montant de la TVA qui sera retenue sur le prix de vente.

Avez-vous acquitté l'ensemble des taxes fiscales générées par le permis de construire ? oui non

Le cas échéant, joindre la quittance du paiement

Ce permis contenait-il des prescriptions particulières ? oui non
(par exemple, la cession à la commune d'une bande de terrain)

TRAVAUX POSTÉRIEURS À LA CONSTRUCTION

Avez-vous effectué des travaux postérieurs à la construction visibles de l'extérieur ou qui ont pu augmenter la surface de la maison ou de bâtiments ou changer l'affectation de certaines parties ? oui non

Ces travaux ont-ils fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux ? oui non

ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENTS

Certains équipements de votre maison sont-ils encore sous garantie ? (chaudière, climatisation, électroménager, éventuellement inclus dans la vente) oui non

Si oui, joindre la copie des contrats de garantie ou les factures

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

AMIANTE

Avez-vous fait établir le diagnostic concernant la présence d'amiante dans la maison ? oui non

Si oui, nous en adresser l'original. Si non, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de nous l'adresser avant la vente.

PLOMB

Avez-vous reçu de la Préfecture une notification à l'effet d'établir un diagnostic sur la présence éventuelle de peintures au plomb dans vos locaux ? oui non

Avez-vous connaissance d'un cas de saturnisme (intoxication par le plomb) parmi les occupants ? oui non

Votre maison a-t-elle été édiflée avant 1949 ? oui non

En cas de réponse positive à l'une de ces trois questions, vous devez faire établir rapidement un état d'accessibilité au plomb par une entreprise agréée et adresser l'original au notaire avant la vente.

TERMITES

Avez-vous reçu du Maire :
– une notification au titre de la présence de termites ? oui non

– une injonction de procéder à la recherche de termites ? oui non

A votre connaissance :

– la maison ou le terrain sont-ils contaminés par les termites ou autres insectes xylophages ? oui non

– la maison ou le terrain sont-ils situés dans une zone contaminée par les termites ? oui non

Si oui, avez-vous effectué un traitement ? oui non

Si oui, joindre copie

CHAMPIGNONS LIGNIVORES

Avez-vous connaissance de présence de champignons lignivores (exemple : mэрule) :
– dans le secteur de votre maison ? oui non
– dans votre maison ? oui non

GAZ

Disposez-vous d'une installation intérieure de gaz ? oui non

Si oui, a-t-elle fait l'objet d'un diagnostic sécurité ? oui non

En cas de réponse positive, merci de joindre la copie.

PISCINE

Disposez-vous d'une piscine ? oui non

Si oui, celle-ci est-elle équipée d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir la chute des enfants ? oui non

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Avez-vous fait établir le diagnostic « DPE » de votre maison ? oui non

CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

BAIL

La maison sera-t-elle libre le jour de la vente ? oui non

A-t-elle été louée précédemment ? oui non

Si oui, joindre la copie du bail et l'original du congé donné par le locataire, ou du congé délivré par vos soins.

Si la maison est vendue occupée, joindre, outre la copie du bail et de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.

AFFICHAGE

La maison supporte-t-elle un contrat d'affichage ? oui non

Si oui, joindre la copie du contrat d'affichage et de la dernière quittance de paiement de la redevance.

ALARME

La maison fait-elle l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ? oui non

Si oui, joindre la copie du contrat avec les montants à jour du coût des prestations. Il faudra prévoir de transmettre à l'acquéreur tous les éléments nécessaires au fonctionnement du système

AUTRES CONTRATS

La maison fait-elle l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératissage, contrat fourniture gaz, etc.) ? oui non

Le cas échéant, joindre la copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur

Certains équipements font-ils encore l'objet de garanties ? oui non

Le cas échéant, joindre la copie des factures ou certificats de garantie

PROCÉDURES

Etes-vous partie à des procédures judiciaires au sujet de votre maison ? oui non

Si oui, joindre une note sur la nature de la procédure, les parties et le stade d'avancement

CHAUFFAGE

La maison :

– possède-t-elle une cuve à mazout ? oui non

(le cas échéant, voir avec l'acquéreur s'il y a lieu d'effectuer un remboursement du contenu)

– est-elle raccordée au gaz de ville ? oui non

– est-elle raccordée à une citerne à gaz oui non

PRÊTS - HYPOTHÈQUES

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre ? oui non

Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèques 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 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.

PLUS-VALUES

Le bien constitue-t-il votre résidence principale ? oui non

Si oui, depuis quand ?

.....
.....
.....

Si non, répondre aux questions suivantes :

Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale, avez-vous effectué des travaux de surélévation ou de construction ? oui non

Si oui, joindre copie des factures des travaux correspondants

Si vous avez reçu ce bien à titre gratuit (donation, succession), avez-vous payé vous-même les droits de mutation ? oui non

Si oui, joindre la copie de la déclaration fiscale de succession

Si vous avez acquis ce bien à titre onéreux, avez-vous payé plus de 7,5 % du prix d'acquisition en frais ? oui non

Si oui, joindre la copie du compte notarial concernant l'acquisition.

AVANTAGE FISCAL

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? (lois Besson, Malraux, de Robien) oui non

Si oui, joindre copie du contrat avec les montants à jour du coût des prestations. Il faudra prévoir de transmettre à l'acquéreur tous les éléments nécessaires au fonctionnement du système.

SINISTRE INDEMNISÉ

Y a-t-il eu une indemnisation d'assurance d'un sinistre survenu à votre immeuble ayant été reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

– avant que vous soyez propriétaire ? oui non

– depuis que vous êtes propriétaire ? oui non

INSTALLATIONS CLASSÉES

Le bien a-t-il fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation concernant une installation classée ? oui non

Si oui, êtes-vous l'exploitant de cette installation classée ? oui non

OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de votre acquéreur, ou qui peuvent aider au bon déroulement du dossier :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Fait à

Le

(à dater et signer par chacun des vendeurs)