



QUESTIONNAIRE VENDEUR – Vente d'une Maison

Pourquoi ce questionnaire ? La loi et la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information, de transparence, et de nombreuses garanties à son acquéreur. Le régime des plus-values immobilières nécessite de plus une analyse préalable pour déterminer l'impôt éventuellement prélevé sur le prix de vente. Dans cette perspective, la communication des informations ci-dessous nous permettra de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à votre situation et à celle de votre bien. Ce questionnaire nous permet également de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle.

LOTISSEMENT ET/ OU COPROPRIÉTÉ

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, préciser le nom et les coordonnées du président de l'association :

Votre maison dépend-elle d'une copropriété ?

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. À défaut, l'étude devra en solliciter des copies à vos frais.

SITUATION DU TERRAIN

Le terrain sur lequel est située votre maison a-t-il fait l'objet d'un procès-verbal de bornage ?

Oui Non

Le cas échéant, le joindre.

ÉTAT DU SOUS-SOL - POLLUTION

Avez-vous exploité des activités polluantes sur le terrain ?

Oui Non

À 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

2/ TRAVAUX REALISES

Votre maison est-elle située en zone inondable ?

Oui Non

Avez-vous un mur séparatif ?

Oui Non

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

ASSAINISSEMENT

L'assainissement de votre maison s'effectue-t-il :

– par un système individuel ?

Oui Non

date de la dernière vidange ?

Fournir l'attestation de contrôle de conformité de moins de 3 ans

– par un raccordement au « tout à l'égout » ?

Oui Non

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

Oui Non

Si oui, joindre copie.

SITUATION DU BÂTIMENT

1/ CONSTRUCTION

Avez-vous fait construire le bâtiment vendu ?

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.

À défaut, joindre la liste de toutes les entreprises intervenues sur le chantier (et leurs factures) avec leur adresse et leur attestation d'assurance.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Avez-vous réalisé ou fait réaliser des travaux sur votre maison ?

Oui

Non

Si oui, lesquels (ex : piscine, changements de fenêtres, pose de velux, création d'ouvertures, surélévation, extension, transformation d'un garage en pièce d'habitation, etc.) :

Avez-vous obtenu des autorisations d'urbanisme pour la réalisation de ces travaux ?

Oui

Non

Si oui, joindre la copie du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux, 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.

À défaut, joindre la liste de toutes les entreprises intervenues sur le chantier (et leurs factures) avec leur adresse et leur attestation d'assurance.

IMPÔTS LOCAUX (DÉCLARATION H)

À l'issue de ces travaux et/ou de ces aménagements, avez-vous déposé une déclaration auprès de votre Centre des impôts (Service du cadastre) ?

Oui

Non

ELEMENTS D'EQUIPEMENTS DE LA MAISON

Des meubles sont-ils vendus avec votre bien ?

Oui

Non

Si oui, merci de nous communiquer la liste valorisée de ces meubles.

Le bien est-il équipé d'un détecteur de fumée ?

Oui

Non

Le bien est-il équipé d'une climatisation ?

Oui

Non

Le bien est-il équipé d'une cheminée ?

Oui

Non

Si oui, merci de nous communiquer le certificat de ramonage de moins d'un an.

Le bien est-il équipé d'une chaudière ?

Oui

Non

Si oui, merci de nous communiquer le certificat d'entretien de moins d'un an.

Le bien est-il équipé d'un puits ?

Oui

Non

Le bien est-il équipé d'une cuve (fuel, gaz, etc.) ?

Oui

Non

Le bien est-il équipé d'une piscine enterrée ou semi-enterrée ?

Oui

Non

Si oui, merci de nous communiquer la facture d'installation du dispositif de sécurité.

Le bien est-il équipé de panneaux photovoltaïques ?

Oui

Non

Si oui, merci de nous communiquer la facture d'installation, la déclaration préalable de travaux, le contrat d'entretien, le contrat signé avec EDF.

Nous transmettre le dossier de diagnostic technique (amiante, termites, plomb, DPE, ERNT, gaz, électricité notamment...).

SERVITUDES

Avez-vous connaissance de servitudes particulières sur votre propriété ? (servitudes qui le grèvent ou qui lui profitent : par exemple, servitude de passage, de cour commune, d'interdiction de construire, alignement, etc.)

Oui

Non

CONTRAT EXISTANT SUR LE BIEN

OCCUPATION (BAUX)

Le bien vendu sera-t-il libéré de toute occupation le jour de la vente ?

Oui

Non

Si l'appartement est vendu occupé, 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.

Le bien vendu a-t-il été loué précédemment ?

Oui

Non

Si oui, joindre la copie du bail, la dernière quittance de loyer, l'état des lieux de sortie, ainsi que l'original de la lettre de congé donné par le locataire.

Avez-vous mis fin vous-même au précédent bail d'habitation ?

Oui

Non

Si oui, fournir la copie du congé que vous avez délivrée.

Avez-vous proposé à votre ancien locataire d'acquiescer le bien ?

Oui

Non

Si oui, fournir le courrier délivré.

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 hypothèque sur le bien à vendre ?

Oui Non

Avez-vous un crédit-relais dans l'attente de la vente de ce bien ?

Oui Non

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...)?

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 le notaire puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.

AVANTAGE FISCAL

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ?

Oui Non

Si oui, lequel :

PLUS-VALUES

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ?

Oui Non

Si oui, depuis quand ?

Si non, répondre aux questions suivantes :

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

Oui Non

Êtes-vous retraité ou invalide de condition modeste ?

Oui Non

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

Oui Non

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, avez-vous payé vous-même les droits de mutation ?

Oui Non

Si oui, joindre la copie de la déclaration fiscale de succession ou l'acte de donation.

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

TVA

Avez-vous bénéficié d'un mécanisme de récupération de la TVA lors de l'achat du bien ?

Oui Non

Avez-vous bénéficié d'un régime particulier de TVA lors de l'achat du bien ?

Oui Non

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)

Oui Non

– soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

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)

« Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. À cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. En vertu des articles 38 et suivants de la loi précitée, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du présent office notarial. »