Vié & Régnier NOTAIRES

19 boulevard de Courcelles - 75008 Paris
Tél: 01 45 63 92 68 - Fax: 01 45 63 38 21
vie.regnier@paris.notaires.fr

Notaires

VENTE D'UN BIEN IMMOBILIER DETENU EN DIRECT

Liste des pièces à réunir préalablement à la mise en vente de votre bien :

- Titre de propriété (l'acte d'achat et, le cas échéant, les titres de propriété antérieurs),
- Plan des biens vendus s'ils existent,
- Diagnostics préalables à la vente,
- Diagnostic de l'installation d'assainissement,
- Permis de construire, Déclaration d'achèvement et Certificat de conformité, Police d'assurance dommages-ouvrages (en présence d'une construction récente ou de travaux d'agrandissement récents),

- Dernière Taxe Foncière,

- Questionnaire de Vente à compléter par vos soins,
- RIB du ou des vendeurs en présence de plusieurs vendeurs (indispensable pour le virement du prix de vente),

- Copie du tableau d'Amortissement du Prêt ayant servi à financer l'acquisition (s'il y a lieu).

Si le bien est vendu loué :

- Bail en cours,
- Etat des lieux d'entrée,
- Montant du dépôt de garantie,
- Montant du loyer en vigueur.

Si le bien est vendu libre après avoir été loué :

- Dernier Bail,
- Etat des lieux de sortie,
- Congé donné au locataire ou par le locataire.

Si le bien est détenu par une SCI :

- Statuts à jour,
- Extrait K bis en cours de validité,
- Procès-verbal de l'Assemblée ayant validé la vente.

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL
RCS PARIS D 324 746 254 – Membre d'une Association Agréée – Le règlement des honoraires par chèques est accepté – TVA : FR68 324 746 254

Vié & Régnier NOTAIRES

19 boulevard de Courcelles - 75008 Paris
Tél: 01 45 63 92 68 - Fax: 01 45 63 38 21
vie.regnier@paris.notaires.fr

CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT

LA 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. La communication de ces informations est obligatoire car 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 .....
  Commune .....code 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 .....
  Commune .....code 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 .....

fax .....

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, préciser 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 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
Date de la dernière vidange ?.....
....
– 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

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'égout" :
– 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 ? (par exemple, la cession à la commune d'une bande de terrain) ☐ oui ☐ non

Si oui, joindre copie

TRAVAUX POSTÉRIEURS A 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

IMPOTS LOCAUX (DÉCLARATION H)

A 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

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 édifiée 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

CHAMPIGNONS LIGNIVORES

Avez-vous connaissance de présence de champignons lignivores (exemple : mérule) :
- 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

En cas de réponse positive, merci d'adresser la copie

ELECTRICITE

L'installation électrique de votre maison a-t-elle plus de 15 ans ? ☐ oui ☐ non

Avez-vous effectué des modifications sur le réseau d'installation intérieur d'électricité ? ☐ oui ☐ non

Avez-vous fait établir un diagnostic de l'installation intérieure ? ☐ oui ☐ non

En cas de réponse positive, merci d'adresser la copie

DIAGNOSTIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

A-t-il été réalisé ? ☐ oui ☐ non

En cas de réponse positive, merci d'adresser la copie

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, dératisation, 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

– êtes-vous propriétaire de la citerne ? ☐ oui ☐ non

– êtes-vous locataire de la citerne ? ☐ oui ☐ non

Si oui, indiquez les coordonnées de la société :

.....

.....

.....

RECUPERATION DES EAUX DE PLUIE

Votre maison est-elle équipée d'un :

– équipement de récupération d'eau de pluie ? ☐ oui ☐ non

– réservoir de stockage d'eau de pluie ? ☐ oui ☐ non

– système de distribution d'eau de pluie ? ☐ oui ☐ non

Si oui, avez-vous :

– apposé une plaque de signalisation ? ☐ oui ☐ non

– établi un carnet sanitaire d'entretien de ce réseau ? ☐ oui ☐ non

– A quelle date avez-vous effectué le dernier entretien du réseau ?.....

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

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 :

.....

.....

.....

.....

Et précisez votre adresse postale après la vente

.....

.....

.....

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. A 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. »