

LA VENTE D'UN APPARTEMENT

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'un appartement, 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

fax

COPROPRIÉTÉ

Merci de joindre copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées (ou de celles qui ont eu lieu depuis votre acquisition, si elle est plus récente).

Votre copropriété fait-elle l'objet d'une division en volume ? oui non

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

Si oui, préciser le nom et les coordonnées du

Président :

.....

.....

La copropriété est-elle gérée par un syndic ? oui non

Si oui, préciser ses nom et adresse

.....

.....

.....

.....

Si non, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier les parties communes ? oui non

Si oui, joindre copie

Etes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ? oui non

Si oui, merci de les joindre. Si non, l'étude devra en demander des copies à vos frais auprès de la Conservation des hypothèques

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété devant faire l'objet de conventions particulières entre vous et votre acquéreur ? (procès en cours, etc.) oui non

Si oui, merci d'indiquer lesquelles

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous ? oui non

Si oui, joindre une note à ce sujet

Existe-t-il un dégât des eaux en cours de traitement par la compagnie d'assurance ? oui non

Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec

vos acquéreur ?

.....

.....

.....

.....

TRAVAUX

Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou auraient touché aux parties communes (par exemple, percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie du couloir...) ? oui non

Si oui, préciser lesquels

.....

.....

.....

Avez-vous modifié l'affectation de certains de vos locaux ? (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété) oui non

Avez-vous divisé ou réuni certains lots ? oui non

Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'Administration ? oui non

Si oui, joindre copie de ces autorisations (copie du dossier de demande et de la réponse)

IMPOTS LOCAUX (DECLARATION 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

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

AMIANTE

Le syndic a-t-il fait effectuer le dossier technique amiante dans les parties communes ? oui non

Avez-vous fait établir le diagnostic concernant vos locaux privés ? oui non

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

PLOMB

Le syndic a-t-il fait effectuer le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) dans les parties communes ? oui non

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) dans l'immeuble ? oui non

L'immeuble a-t-il été édifié avant 1949 ? oui non

En cas de réponse positive à l'une des trois questions précédentes, vous devez faire établir rapidement un état d'accessibilité au plomb de vos locaux privés par une entreprise agréée, et joindre l'original 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, l'immeuble ou l'appartement sont-ils :

- contaminés par les termites ou autres insectes xylophages ? oui non
- situés dans une zone contaminée par les termites ? 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

CHAMPIGNONS LIGNIVORES

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

- dans le secteur de votre immeuble ? oui non
- dans votre immeuble ? oui non

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Avez-vous fait établir le diagnostic "DPE" de votre appartement ? oui non

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

ELECTRICITE

L'installation électrique de votre appartement 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

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.

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 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 copie du compte notarial concernant l'acquisition

CONTRATS 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 ainsi que l'original de la lettre de congé donnée par le locataire, ou du congé donné par vos soins

La vente que vous réalisez est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ? oui non

ALARME

L'appartement fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ? 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.

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

AUTRES CONTRATS

L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératisation, etc.)

oui non

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

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

OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

Indiquez ici 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