

# 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. 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, 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 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'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 édifée 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 : 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

*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*

## 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

– 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 :

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

Fait à .....

Le .....  
(à dater et signer par chacun des vendeurs)