Espaces NOT'R

Notaires de France

QUESTIONNAIRE VENTE D'UNE MAISON

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'une maison, qui doit le retourner au notaire.
Nous pouvons également vous adresser ce questionnaire par mail à votre demande.

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 permettra à votre notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à votre situation et celle de votre bien. Ce questionnaire lui permet également de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle.

VENDEUR 1

Nom ..... Prénom(s) .....
Date et lieu 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 (ve)
☐ Marié(e)
Date du mariage .....
Commune ..... Code postal .....
Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.
Pays de 1re résidence fixe après mariage
☐ Divorcé(e)
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 ou le récépissé d'enregistrement par le notaire
☐ Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé
Joindre la copie de la dénonciation
☐ 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 .....
Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir
Vous êtes résident fiscal :
☐ Français ☐ Étranger

VENDEUR 2

Nom ..... Prénom(s) .....
Date et lieu 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 (ve)
☐ Marié(e)
Date du mariage .....
Commune ..... Code postal .....
Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.
Pays de 1re résidence fixe après mariage .....
☐ Divorcé(e)
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 sou le récépissé d'enregistrement par le notaire
☐ Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé
Joindre la copie de la dénonciation
☐ 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 .....
Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir
Vous êtes résident fiscal :
☐ Français ☐ Étranger

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. À 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.

Êtes-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

Votre terrain est-il référencé comme boisé ? ☐ Oui ☐ Non

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

Avez-vous connaissance de carrières souterraines à l'aplomb de votre terrain ? ☐ Oui ☐ Non

Votre maison est-elle située en zone inondable ? ☐ 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, alignement, 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 ? (fournir l'attestation SPANC)

.....

– 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 » : ☐ Oui ☐ Non

– la connexion au réseau public est-elle effectuée ? ☐ Oui ☐ Non
– la taxe de raccordement est-elle acquittée ? ☐ Oui ☐ Non
– votre installation est-elle en bon état ? ☐ Oui ☐ Non

SITUATION DU BÂTIMENT

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. À 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 À LA CONSTRUCTION

Avez-vous effectué des travaux postérieurs à la construction qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble 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

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

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.

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

Êtes-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.

AVANTAGE FISCAL

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? (lois Besson, Malraux, Robien, Duflot, Pinel… subventions ANAH) ☐ Oui ☐ Non

Si oui, lequel :

CHAUFFAGE

La maison :

- possède-t-elle une cuve à mazout ? (le cas échéant, voir avec l'acquéreur s'il y a lieu d'effectuer un remboursement du contenu) ☐ Oui ☐ Non
- 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 :

RÉCUPÉRATION 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
- À 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 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
(ne sont pas décomptés les travaux d'entretien et de réparation)

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.

Dans tous les cas, joindre la copie du compte notarial concernant l'acquisition.

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

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

DÉFICIT FONCIER

Le bien a-t-il généré des déficits fonciers sur les exercices antérieurs qui auraient été imputés sur votre revenu global ? ☐ 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

Si oui, joindre les derniers bilans et le compte de résultat.

Dans tous les cas : joindre les statuts à jour, l'indication des associés actuels, leur domicile fiscal et le pourcentage des parts détenues.

MOTIVATION DE LA CESSION

Pour quelles raisons vendez-vous ?

☐ Mobilité professionnelle
☐ Événement familial – mariage/pacs/divorce
– naissance/décès *(rayer la mention inappropriée)*
☐ Transfert d'épargne pour .....
☐ Autre cause (préciser) .....

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)

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles vous concernant, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment la rédaction d'actes authentiques et l'accomplissement des formalités. Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Certaines données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

Les tiers habilités en charge de la tenue des registres nationaux de la profession notariale,

Les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

Les établissements financiers concernés,

Les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

Le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

Les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de leurs données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : [Indiquer l'adresse de contact du Délégué à la protection des données désigné par l'office].

Si vous estimez, après avoir contacté l'office notarial, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

La réponse à l'ensemble des questions est obligatoire pour la gestion de votre dossier par l'office.