

Questionnaire vendeur

En vue de la vente de votre appartement

POURQUOI CE QUESTIONNAIRE ?

Plusieurs lois 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 à l'égard de son acquéreur.

L'objet de ce document est de nous permettre 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 nous permet également de vous conseiller utilement en attirant notre attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

Nous vous remercions de prendre le temps de le remplir soigneusement et de ne pas omettre de le dater et de le signer à la fin.

Bien entendu, nous sommes à votre disposition pour vous aider si vous rencontrez une difficulté pour répondre aux questions. De même, n'hésitez pas à nous contacter pour demander à la personne qui s'occupe de votre dossier ou à l'un des notaires un rendez-vous téléphonique ou à l'Etude pour toute explication sur le déroulement de votre opération.

1. Votre situation personnelle

MONSIEUR

Nom : _____

Profession : _____

Nationalité : _____

Si vous êtes étranger, merci de nous adresser copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance (délivré depuis moins de 2 mois) traduit en Français

Célibataire

Veuf

- Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

*Nous en adresser copie
+ copie de la déclaration au greffe*

- Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

*Nous en adresser copie
+ copie de la déclaration au greffe*

- Vous déclarez vos revenus au Centre des Impôts :

Prénoms : _____

Naissance : _____

Date _____

Commune _____

Code postal _____

Pays _____

Marié

Date _____

Commune _____

Code postal _____

Pays _____

Si vous avez établi un contrat de mariage, nous en adresser copie

Si vous avez changé de régime matrimonial ou si un changement est en cours merci de nous l'indiquer et nous fournir une copie des pièces

Divorcé

En instance de divorce

- Jugement du tribunal de _____

- En date du _____

Nous adresser une copie du jugement

Dans tous les cas nous adresser : la copie de votre livret de famille ; la copie recto-verso d'une pièce d'identité ; la copie d'un justificatif de domicile ; un RIB portant la mention « certifié sincère et véritable » suivi de la signature du titulaire.

Êtes-vous commerçant, artisan ou dirigeant de société ? _____

Si oui, nous joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés (KBis délivré depuis moins de 2 mois ou la copie de votre inscription au registre des métiers)

Êtes-vous en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement ? _____

Si oui, nous joindre tout justificatif.

Si non une telle procédure est-elle envisagée ? _____

Préciser les coordonnées du liquidateur judiciaire : _____

Avez-vous saisi la commission de surendettement des particuliers ? _____

MADAME

Prénoms : _____

Nom : _____

Naissance : _____

Profession : _____

Date _____

Nationalité : _____

Commune _____

Si vous êtes étranger, merci de nous adresser copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance (délivré depuis moins de 2 mois) traduit en Français

Code postal _____

Pays _____

Célibataire

Veuf

Marié

- Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

Nous en adresser copie + copie de la déclaration au greffe

- Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

Nous en adresser copie + copie de la déclaration au greffe

- Vous déclarez vos revenus au Centre des Impôts :

COORDONNÉES AUXQUELLES L'ÉTUDE PEUT VOUS JOINDRE

A) MONSIEUR

Adresse personnelle et postale : _____

N° de téléphone domicile : _____

N° de téléphone bureau : _____

N° de fax : _____

Adresse email : _____

B) MADAME

Adresse personnelle et postale : _____

N° de téléphone domicile : _____

N° de téléphone bureau : _____

N° de fax : _____

Adresse email : _____

2. Renseignements sur les biens vendus

- Les biens vendus constituent-ils votre résidence principale ? Oui Non

Dans l'affirmative, indiquer votre nouvelle adresse : _____

- Avez-vous effectué antérieurement à ce jour une déclaration d'insaisissabilité sur les biens à vendre ?

Oui Non

Dans l'affirmative, vous avez la possibilité, pendant une durée d'un an à compter du jour de la vente, de réemployer le prix de la vente dans une nouvelle acquisition pour continuer à bénéficier de la même insaisissabilité.

(Ce délai d'un an est non prorogeable ni renouvelable pour quelque cause que ce soit)

Pour bénéficier du report de cette insaisissabilité sur une nouvelle acquisition, le prix de la vente devra être déposé par les soins de l'Etude sur un compte rémunéré auprès d'une Banque avec indication de son régime pour assurer l'autonomie de ce prix jusqu'à nouvelle instruction de votre part. Le prix sera alors insaisissable pendant une durée maximale d'un an, ni prorogeable ni renouvelable.

En cas d'une nouvelle acquisition dans ce délai, vous devrez faire mentionner dans l'acte le emploi du prix, de procéder à une nouvelle déclaration d'insaisissabilité, et aux mesures de publicité prévues par la Loi. A défaut, le bénéfice de l'insaisissabilité initiale serait perdu.

- Souhaitez-vous effectuer ce report d'insaisissabilité ? Oui Non

3. Copropriété

Merci de nous adresser copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées (ou de celles qui ont eu lieu depuis votre acquisition, si elle est plus récente) et le dernier appel de charges.

- La copropriété est-elle gérée par un syndic (professionnel ou non) ? Oui Non

Si oui, préciser ici ses noms, adresse et numéro de téléphone : _____

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

Oui Non

Si oui, nous en adresser copie

- Êtes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs ?

Oui Non

Si oui, merci de nous les adresser. Si non, l'Etude 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, licenciement d'un gardien, etc.)

Oui Non

Si oui merci d'indiquer ici, lesquelles : _____

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

Oui Non

Si oui, merci de nous adresser une note à ce sujet. _____

- Existe t-il un dégât des eaux ou tout autre sinistre en cours de traitement par la compagnie d'assurance ?

Oui Non

Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur ? _____

Si oui, merci de nous adresser copie de la déclaration de sinistre et de la réponse de la compagnie.

4. Travaux

- La désignation de votre bien est-elle toujours identique à celle figurant dans votre acte d'achat ? (pour l'appartement mais aussi toutes les autres lots)

Oui Non

Si non, 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 remplacement de fenêtres, création ou déplacement d'une cuisine ou d'une salle d'eau, percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie de couloir, etc.). Si tel est le cas, décrivez ces travaux :

- Avez-vous modifié l'affectation de certains de vos locaux ? (Transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété, ou celui autorisé par un permis de construire dont le certificat de conformité a été délivré)

Oui Non

- Avez-vous divisé ou réuni certains lots ?

Oui Non

- Avez-vous créé ou aménagé des locaux (pour le cas où vous seriez au dernier étage : des combles ou tout autre local) ?

Oui Non

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

Oui Non

Si oui, nous adresser copie de ces autorisations, à savoir :

AUTORISATIONS DE LA COPROPRIÉTÉ :

- Copie du procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires ayant autorisé les travaux, (il doit s'agir d'une copie complète et définitive c'est-à-dire avec l'ensemble de ses annexes accompagné de l'original du courrier délivré par le syndicat précisant que l'assemblée est définitive)

AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES :

- Copie complète de la déclaration de travaux déposée auprès de l'autorité compétente (Mairie...) devenue définitive (original de l'attestation à fournir) ou,
- Copie complète du permis de construire déposé auprès de l'autorité compétente (Mairie...) devenue définitive (original de l'attestation de non recours et non retrait à fournir), de la déclaration d'achèvement des travaux et du certificat de conformité

Pour chacune de ces autorisations nous fournir la copie du procès-verbal de constat d'affichage en mairie et sur le terrain.

Fournir également la copie du contrat d'assurance souscrit pour les travaux ainsi que le justificatif du paiement des primes.

- Avez-vous procédé à un échange de biens ? Oui Non

Si oui, nous donner toutes précisions et non adresser les coordonnées de la ou des personnes avec qui l'échange a été fait

5. Caractéristiques du logement

(Décret du 30 janvier 2002 sur le « logement décent »)

- Le bien que vous vendez comporte t-il soit une pièce principale d'au moins 9m² avec une hauteur sous plafond de 2,20m, soit un volume habitable de 20 m³ ?

Oui Non

- Le lot comporte t-il des installations permettant une utilisation normale de l'eau potable ?

Oui Non

- Le lot comporte t-il une cuisine comprenant un évier avec eau chaude et froide, et une installation d'évacuation des eaux usées ?

Oui Non

- Le lot comporte t-il une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC (séparé de la cuisine) et une baignoire ou une douche avec eau chaude et froide ?

Oui Non

- Les réseaux et branchements d'électricité, de gaz, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont-ils aux normes de sécurité

Oui Non

6. Dossier de diagnostics techniques

Un dossier unique doit être établi pour l'ensemble des recherches en matière d'amiante, de plomb, de termites, diagnostic de performance énergétique, état de l'installation intérieure de gaz, état de l'installation intérieure d'électricité, état des risques naturels et technologiques.

Il vous faudra vous assurer que le technicien a bien toutes les compétences requises et que le Cabinet que vous mandaterez pour faire les recherches est bien assuré (ces justificatifs vous seront demandés).

Les documents concernant les parties communes sont remis par le syndic.

Le dossier doit être remis avant la signature de la promesse de vente.

Attention certains documents sont valables 6 mois, d'autres 1 an.

A) AMIANTE, DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE (VALIDITÉ : SANS)

- Le syndic a-t-il fait effectuer le diagnostic de présence d'amiante dans les parties communes ?

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.

- Avez-vous fait établir le diagnostic concernant vos locaux privatifs ?

Oui

Non

B) PLOMB DANS LES PEINTURES, CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB (VALIDITÉ 1 AN)

- 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

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

Oui

Non

- Avez-vous connaissance d'un cas de saturnisme (intoxication par le plomb) dans l'immeuble ?

Oui

Non

En cas de réponse négative vous n'avez pas à produire ce document, renseignez vous auprès du syndic ou en mairie

C) TERMITES (VALIDITÉ 6 MOIS)

- Avez-vous reçu du Maire une notification au titre de la présence de termites ?

Oui

Non

- A votre connaissance, l'immeuble est-il contaminé par les termites ou d'autres insectes xylophages ?

Oui

Non

D) GAZ (VALIDITÉ 3 ANS)

- Disposez-vous d'une installation intérieure de gaz ?

Oui Non

Si oui, a-t-elle fait l'objet d'un diagnostic sécurité ?

En cas de réponse positive, merci de nous le transmettre

E) ELECTRICITÉ (VALIDITÉ 3 ANS)

- L'installation a-t-elle moins de 15 ans ?

Oui Non

Dans ce cas, fournir le certificat de conformité de l'installateur

- L'installation a-t-elle plus de 15 ans ?

Oui Non

Dans ce cas, fournir l'état établi par un professionnel certifié

F) DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE (VALIDITÉ 10 ANS)

Concerne tout bâtiment ou partie de bâtiment clos et couvert à l'exception des catégories suivantes :

- Constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à 2 ans
- Bâtiments indépendants dont la surface hors œuvre brute au sens de l'Article R.112-2 du Code de
- L'Urbanisme est inférieur à 50 m²
- Bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou refroidissement
- Bâtiments servant de lieux de culte
- Monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du Code du Patrimoine (R.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation)

G) ÉTAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES (VALIDITÉ 6 MOIS)

Concerne tous biens immobiliers (bâti ou non) situés dans une commune figurant dans la liste établie par arrêté préfectoral (commune comprenant des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité par décret en Conseil d'Etat (L.125-5 I et III du Code de l'Environnement)

- Le bien vendu est-il situé dans une Commune concernée par arrêté préfectoral ?

Oui Non

7. Prêts et 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

Joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les références du prêt pour que nous puissions demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.

- Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts sans hypothèque sur le bien à vendre ?
(caution crédit logement par exemple)

Oui Non

Si oui vous devez informer la banque de votre projet de vente et prendre directement contact avec elle (ou tout organisme prêteur) qui a accordé le prêt et en assurer le remboursement. L'Office notarial n'intervient pas dans cette hypothèse.

8. Contrats existants sur le bien

A) OCCUPATION (BAUX)

Si l'appartement est vendu occupé, nous adresser, outre la copie du bail de toutes ses annexes et avenants, l'état d'entrée dans les lieux, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.

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

Oui Non

- 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 ainsi que la copie de l'état des lieux de sortie

- Le bien est-il occupé sans droit ?

Oui Non

Merci de fournir toutes précisions.

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

Oui Non

- Avez-vous consenti une préférence à quelqu'un sur le bien en cas de vente ?

Oui Non

Dans l'affirmative, merci de donner les coordonnées de la personne et de préciser en vertu de quel document.

B) ALARME

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

Oui

Non

Si oui, nous adresser 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.

C) AUTRES CONTRATS ?

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

Oui

Non

Le cas échéant, nous adresser copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur.

9. Biens immobiliers

A) OCCUPATION (BAUX)

Si des biens meubles et objets mobiliers sont cédés à votre acquéreur vous devez en établir une liste précisant le détail, la marque, la valeur.

Attention, vous devrez obligatoirement fournir la facture de chaque élément cédé.

Ces factures devront être jointes à la déclaration de plus values s'il doit en être établi une.

