

QUESTIONNAIRE – VENTE D'UNE MAISON

Pourquoi ce questionnaire ?

La loi et la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information et de transparence, ainsi que des garanties à l'égard de son acquéreur.

Ce questionnaire nous permettra d'anticiper les difficultés pour un bon déroulement de votre dossier, et de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle.

IDENTITE ET SITUATION PERSONNELLE DU VENDEUR

- si personne morale, voir au dos -

VENDEUR PERSONNE PHYSIQUE

Nom :.....
 Nom d'usage :.....
 Prénom(s) :.....
 Profession :.....
 Date et lieu de naissance :.....
 Nationalité(s) :.....
 Adresse :.....
 Téléphone :.....
 Courriel :.....

Cochez la ou les case(s) correspondant à votre situation :

- Je suis célibataire.
- Je suis marié(e).
 - date et lieu de mariage :
 - Merci de joindre une copie de votre contrat de mariage le cas échéant.
- J'ai souscrit un pacte civil de solidarité (Pacs).
 - Merci de nous transmettre la déclaration au greffe ou le récépissé d'enregistrement délivré par le notaire, ainsi que le contrat de Pacs le cas échéant.
- Je suis veuf(ve) de M. / Mme
- Je suis résident fiscal à l'étranger
 - o Si oui : depuis quand :.....
 - o Pays :.....
- Je suis commerçant, artisan ou dirigeant de société.
- Je suis en état de redressement judiciaire, liquidation de biens ou cessation de paiement.
- Je suis en état de surendettement.

VENDEUR PERSONNE PHYSIQUE

Nom :.....
 Nom d'usage :.....
 Prénom(s) :.....
 Profession :.....
 Date et lieu de naissance :.....
 Nationalité(s) :.....
 Adresse :.....
 Téléphone :.....
 Courriel :.....

Cochez la ou les case(s) correspondant à votre situation :

- Je suis célibataire.
- Je suis marié(e).
 - date et lieu de mariage :
 - Merci de joindre une copie de votre contrat de mariage le cas échéant.
- J'ai souscrit un pacte civil de solidarité (Pacs).
 - Merci de nous transmettre la déclaration au greffe ou le récépissé d'enregistrement délivré par le notaire, ainsi que le contrat de Pacs le cas échéant.
- Je suis veuf(ve) de M. / Mme
- Je suis résident fiscal à l'étranger
 - o Si oui : depuis quand :.....
 - o Pays :.....
- Je suis commerçant, artisan ou dirigeant de société.
- Je suis en état de redressement judiciaire, liquidation de biens ou cessation de paiement.
- Je suis en état de surendettement.

VENDEUR PERSONNE MORALE

Dénomination :.....
Forme sociale :.....
Capital :.....
Adresse du siège social :.....
Numéro d'immatriculation au R.C.S :.....
Nom et coordonnées du représentant légal :.....
Régime fiscal de la personne morale : Impôt sur le revenu / Impôt sur les sociétés
Merci de nous fournir les statuts à jour certifiés conformes par le représentant légal et la décision de nomination du représentant légal (si non nommé dans les statuts)

DATE ET MODALITES DE LA VENTE

A quelle date souhaiteriez-vous signer la vente définitive ?

- Au plus tôt le
- Au plus tard le

Avez-vous convenu avec vos acquéreurs :

- d'une libération des lieux postérieure à la signature, avec jouissance différée des lieux ?
- d'une signature à une époque précise ?
- Précisez
- d'autres conditions ou conventions particulières ?
- Précisez

Quel est le prix de vente de votre bien immobilier (celui contenu dans l'offre d'achat acceptée) ?
.....€

En ce compris le mobilier éventuel.....€.

Une agence immobilière est-elle intervenue ?

- NON
- OUI

Nom de l'agence :..... Montant des honoraires :€

Charge VENDEUR Δ

Charge ACQUEREUR Δ

MOTIVATION DE LA CESSION

Afin de vous accompagner et de vous conseiller au mieux dans votre projet, pourriez-vous nous indiquer pour quelle(s) raison(s) vous vendez votre bien ?

- Acquisition d'un nouveau bien
- Transmission successorale
- Séparation conjugale
- Disponibilités pour permettre
- Autres motifs :

DESCRIPTION DU BIEN VENDU

IDENTIFICATION DU BIEN

Adresse complète du bien :

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

Le bien est-il vendu avec des meubles ?

- NON
- OUI (merci de nous transmettre la liste détaillée avec la valeur d'usage de chaque meuble).

Le bien est-il situé dans un lotissement ?

- NON
- OUI

Merci de :

- préciser le nom et les coordonnées du président de l'association syndicale :
.....
.....
- nous transmettre copie du règlement du lotissement, du cahier des charges et des statuts de l'association (à défaut, nous devons en solliciter des copies à vos frais).

Le bien est-il équipé :

- d'une chaudière au gaz/fuel ? Δ
- d'une citerne à gaz ? Δ
- d'une cheminée ? Δ - d'un poêle ? Δ
- d'une cuve à fuel ? Δ enterrée / contenance / en service ou hors service / justificatifs de sa neutralisation
- de panneaux photovoltaïques ? Δ
- d'une climatisation / pompe à chaleur ? Δ
- d'une alarme ? Δ
- d'un détecteur de fumée ? Δ

Description des installations / équipements extérieurs (piscine, terrasse, etc.) et des dépendances (avec la superficie) :

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

Votre terrain a-t-il fait l'objet d'un procès-verbal de bornage ?

- NON
- OUI

Etes-vous propriétaire (ou l'avez-vous été au cours des 10 dernières années) d'un terrain (construit ou non) attenant à la propriété que vous vendez aujourd'hui ?

- NON
- OUI

TRAVAUX ET ENTRETIEN

A votre connaissance, votre terrain est-il :

- référencé comme boisé ;
- situé en zone naturelle / agricole.

Le bien a-t-il fait l'objet d'un sinistre / dégât des eaux dans les 12 derniers mois ?

- NON
- OUI (merci de nous communiquer la déclaration à l'assurance et le cas échéant les constats, rapports d'expertise, de recherches de fuite, devis et factures de travaux).

Avez-vous réalisé des travaux dans votre maison qui auraient modifié l'aspect extérieur ou augmenté la surface habitable ?

- NON
- OUI, précisez (description et date) :
.....
.....
.....

Avez-vous réalisé des travaux dans votre maison au cours des dix dernières années ?

- NON
- OUI

- En quoi ces travaux ont-ils consisté ?

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

Les travaux ont-ils été effectués par vos soins ou par un ou plusieurs entrepreneur(s) ?

Merci de joindre les factures correspondantes, ainsi que les attestations d'assurance responsabilité décennale.

- Ces travaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux ou d'un permis de construire ?

.....
.....

Avez-vous exploité des activités polluantes sur le terrain ? OUI / NON

A votre connaissance, des activités polluantes ont-elles été exercées sur le terrain par le passé ou des déchets ont-ils pu être enfouis ? OUI / NON

Le bien est-il :

- relié au réseau d'assainissement collectif Δ
- ou dispose-t-il d'un système d'assainissement autonome / fosse septique ? Δ

ENVIRONNEMENT – VOISINAGE

Avez-vous connaissance d'activités dans l'environnement proche du bien susceptibles d'occasionner des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou autres / des troubles anormaux de voisinage?

NON ◇

OUI ◇

Lesquelles :

.....

SITUATION LOCATIVE DU BIEN

Le bien est-il vendu libre ou occupé ?

❖ LIBRE Δ

Dans ce cas :

- S'agit-il de votre résidence principale ?

OUI

NON

- Le bien a-t-il été précédemment loué ?

OUI (merci de joindre la copie du bail, le congé donné au locataire et l'état des lieux de sortie).

NON

❖ OCCUPE Δ

Dans ce cas, merci de nous transmettre :

✓ la copie du bail en cours et des éventuels avenants ;

✓ l'état des lieux d'entrée ;

✓ la dernière quittance de loyer ;

✓ le montant actuel du loyer et du dépôt de garantie :.....€.

SERVITUDES

A votre connaissance, existe-t-il d'éventuelles servitudes grevant le bien vendu ? OUI / NON

EMPRUNT EN COURS – CREDIT RELAIS – SITUATION HYPOTHECAIRE

Si un emprunt est en cours concernant le bien vendu, nous attirons votre attention sur les points suivants :

- ✓ Si cet emprunt est garanti par une sûreté réelle (notamment *hypothèque légale de prêteur de deniers, hypothèque conventionnelle ou légale*), nous devons obtenir de la banque concernée, avant la signature définitive, un décompte des sommes restant dues, un accord de mainlevée de ces inscriptions et procéder aux remboursements correspondants.

MERCI DE NOUS TRANSMETTRE LES COORDONNEES ACTUELLES DE LA BANQUE / DE VOTRE CONSEILLER BANCAIRE AINSI QUE LES NUMEROS DES PRETS CONCERNES AFIN QUE NOUS PUISSIONS ACCOMPLIR LES DEMARCHES NECESSAIRES.

- ✓ S'il s'agit d'un prêt sous seing privé (caution crédit logement, par exemple) en cours, il ne nous appartient pas de veiller à son remboursement lors de la vente du bien concerné, mais vous avez, en principe, une obligation vis-à-vis de la banque de remboursement du solde restant dû au jour de la vente.

MERCI DE NOUS SIGNALER TOUT PRET-RELAIS EN COURS.

FISCALITE

AVANTAGES FISCAUX

Le bien fait-il ou a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal (Dispositifs Besson, Malraux, Robien, Duflot, Pinel, subventions Anah, APL, etc.) ?

- NON
- OUI, précisez :

Autres spécificités fiscales à nous signaler :

PLUS-VALUE IMMOBILIERE

En dehors des cas d'exonération, l'impôt sur la plus-value généré par la vente doit être déclaré et payé au moment de la cession, par prélèvement sur le prix de vente.

Afin de nous permettre d'établir la déclaration correspondante et de vous faire bénéficier des exonérations éventuelles prévues par la loi, nous vous laissons le soin de répondre aux questions ci-après :

De quel service des impôts dépendez-vous ?.....

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale : OUI NON

Si le bien ne constitue pas votre **résidence principale** :

- l'a-t-il été jusqu'à une période récente ? (séparation, départ en maison de retraite)
 - OUI
 - NON

- envisagez-vous d'acquérir votre future résidence principale au cours des 24 prochains mois ?
 - OUI
 - NON

- êtes-vous titulaire d'une pension de vieillesse ou d'une carte d'invalidité ?
 - OUI
 - NON

Si les biens vendus sont détenus depuis plus de 5 ans, les **travaux effectués** peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition, pour le calcul de la plus-value. Si vous avez réalisé des travaux d'un montant supérieur à ce forfait, merci de nous le signaler et de nous transmettre les factures acquittées des entreprises ayant réalisé les travaux.

Attention :

- ✓ seuls les travaux dits de « dépenses de construction, reconstruction, agrandissement, ou amélioration » peuvent être pris en compte (ce qui n'est pas le cas des travaux d'entretien et de réparation, même d'importance) ;
- ✓ seuls les travaux réalisés par une entreprise peuvent être pris en compte ;
- ✓ les dépenses déjà portées en déduction de vos revenus ne peuvent être prises en compte.

INFORMATIONS ET PARTICULARITES DIVERSES

Merci de nous faire part ici de toutes autres informations que vous jugez utile de porter à la connaissance de l'office notarial ou de votre acquéreur, dans le cadre de votre devoir d'information et pour la bonne gestion et le bon déroulement de votre dossier.

Article 1112-1 du Code civil : « Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

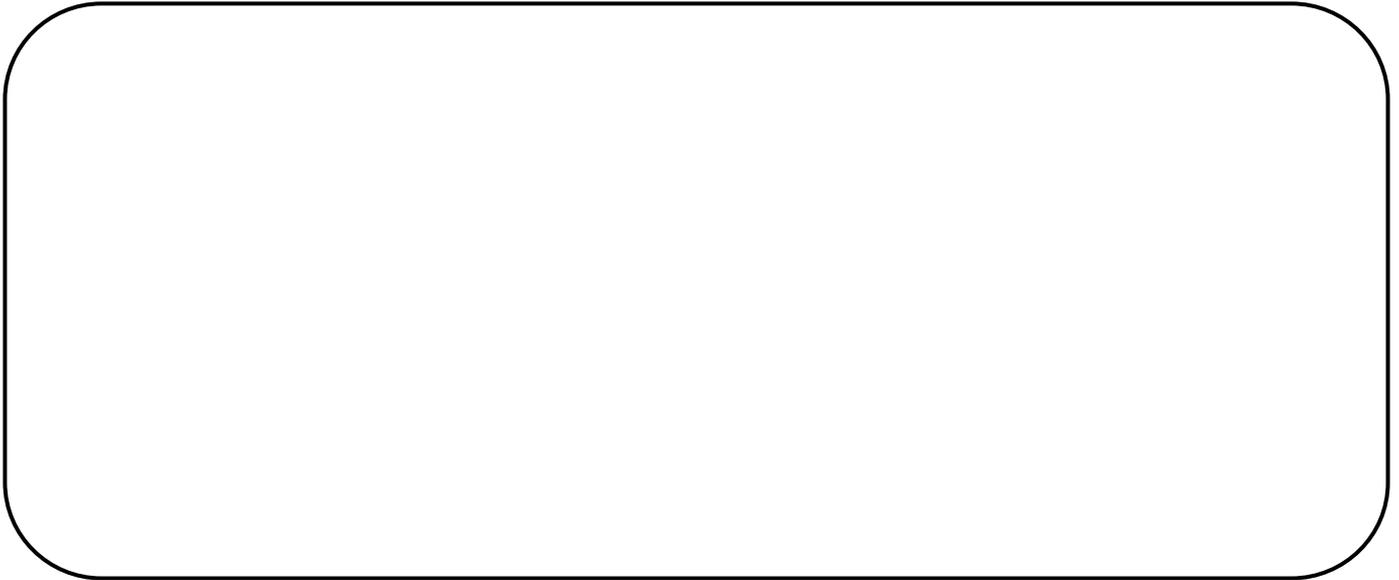
Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »



Fait à

Le.....

Signature

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. 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. Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants : les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.), 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 ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès. L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : etude-adn@notaires.fr ou cil@notaires.fr. Si les personnes estiment, après avoir contactées l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.