

# 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 .....

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 .....

## 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 .....