

VENTE D'UNE MAISON

Les documents ou informations à fournir par le vendeur au notaire

▪ Vous vendez une maison

Afin de préparer au mieux l'acte de vente et de conseiller utilement vendeur et acquéreur sur les modalités de la vente, le notaire demande de remplir un questionnaire. En voici le contenu :

1. CONCERNANT LES VENDEURS

Nom :

Prénom

Date et lieu de naissance :

Profession :

Nationalité :

Vous êtes :

Célibataire

Veuf

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

(à fournir copie + copie de la déclaration au greffe)

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

(à fournir copie de la dénonciation au greffe)

Marié :

- Date :

- Commune :

- Code postal :

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

Divorcé par jugement du tribunal de :

en date du :

ou en instance de divorce

Etes-vous commerçant, artisan ou dirigeant de société ? :

(Si oui, joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés)

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

Avez-vous saisi la commission de surendettement des particuliers ?

Coordonnées auxquelles l'étude peut vous joindre :

- Adresse postale :
- Nouvelle Adresse :
- Numéros de téléphone :
- Fax :
- Courriel :
- Domicile :
- Lieu de travail Monsieur :
- Lieu de travail Madame :
- Portable Monsieur :
- Portable Madame :

2 - SITUATION DU TERRAIN

- Votre maison dépend-elle d'un lotissement ?

- Si oui, existe t-il une association syndicale qui fonctionne ?
- Si tel est le cas, préciser ici les noms et coordonnées du président de l'association :

- Votre maison dépend-elle d'une copropriété horizontale

Si oui :

- il convient de faire établir un mesurage au titre de la « Loi carrez »
- nous indiquer les nom et adresse du syndic :

Adresser copie du règlement du lotissement ou du règlement de copropriété, du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale - A défaut, l'Etude devra en solliciter des copies à vos frais.

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

Le cas échéant, nous l'adresser

- Votre maison doit peut-être faire l'objet d'une purge de droit de préemption. Pouvez-vous nous indiquer pour cela :
 - la superficie habitable :
 - la superficie construite au sol :
- Etes-vous propriétaire (ou avez-vous été propriétaire dans les dix ans passés) d'un terrain (construit ou non) attenant à la propriété que vous vendez aujourd'hui ?
- Avez-vous connaissance de servitudes d'utilité publiques spécifique à votre maison (alignement, passage d'une canalisation publique en sous-sol, etc...) ?

3 - ETAT DU SOUS-SOL – POLLUTION :

- Avez-vous exploité des activités polluantes sur le terrain ?
- A votre connaissance, des activités polluantes ont-elles été effectuées sur le terrain par le passé, ou des déchets ont-ils pu être entreposés ?
- Avez-vous connaissance d'activités polluantes dans le voisinage ?

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

4 - SERVITUDES :

- Avez-vous connaissance de servitudes particulière sur votre propriété ? (servitudes qui le grève ou qui lui profitent - par exemple, servitude de passage, de cour commune, d'interdiction de construire, etc...)

Si oui et que rien ne figure à ce sujet dans le titre de propriété, merci de joindre le document arrêtant les modalités de cette servitude

- Avez-vous un mur séparatif ?

-Si oui, savez-vous qui a la charge de son entretien ?

- Votre terrain est-il en pente ?

5 - ASSAINISSEMENT :

- L'assainissement de votre maison s'effectue t-il :

- par un système individuel ?

Si oui, avez-vous procédé à un contrôle récemment ou la mairie a-t-elle prévue ce type de contrôle ?

Dans tous les cas, merci de joindre une copie du diagnostic.

- par un raccordement au « tout-à-l'égout » ?

- Avez-vous reçu une mise en demeure de faire des travaux sur votre installation ?

Si oui, nous en adresser copie

- Y a t-il un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées ?

- En cas d'assainissement par « tout-à-l'égout » :

- la connexion au réseau public est-elle effectuée ?

- la taxe de raccordement est-elle acquittée ?

6 - SITUATION DU BATIMENT :

▪ Construction :

- Avez-vous fait construire le bâtiment vendu (ou l'un d'entre eux) ?
Si oui, nous adresser la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et de conformité

- Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de dix ans ?
- Si oui, avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage couvrant la garantie décennale ?

Si oui, nous adresser l'attestation de souscription et de paiement de l'assurance, ainsi que la police intégrale.

A défaut, nous adresser la liste des toutes les entreprises intervenues sur le chantier avec leur adresse et leurs attestations d'assurance.

- Ces travaux sont-ils achevés depuis moins de cinq ans ?
Si oui, prendre rendez-vous à l'Etude en vous munissant de votre dossier de construction et de toutes les factures, afin de calculer ensemble 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 ?

Le cas échéant, adresser quittance du paiement.

- Ce permis contenait-il des prescriptions particulières ?
(par exemple, la cession à la commune d'une bande de terrain)

▪ Travaux postérieurs à 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 ?

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

Si oui, nous adresser la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et du certificat de conformité.

▪ Eléments d'équipements :

- Certains équipements de votre maison sont-ils encore sous garantie (chaudière, climatisation, électroménagers éventuellement inclus dans la vente, etc...?)

Si oui, prévoir d'apporter le jour de la signature copie des contrats de garantie ou factures

▪ **Impôts locaux :**

- 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) ?

7- PLUS-VALUES

- Le bien immobilier constitue-t-il votre résidence principale ?

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 ?

Si oui, adresser 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 ?

Si oui, adresser 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

Si oui, adresser 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 (Loi Besson, Malraux, etc...)

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.

8- TVA IMMOBILIERE

- Etes-vous un assujetti habituel à la TVA ?