

*Mon Notaire
rend mes
projets plus
sûrs*



QUESTIONNAIRE A RETOURNER

Références dossier :

↳ Pourquoi ce questionnaire :

Parce que, par suite du développement récent et important des lois de protection, le vendeur d'un bien immobilier, engage de plus en plus lourdement sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur,

Parce que les tribunaux font peser sur lui une obligation d'information à l'égard de l'acquéreur, en retenant sa responsabilité chaque fois que cette information est jugée défailante,

Parce que le Notaire ne pourra préparer l'acte de vente et vous conseiller utilement sans les informations que vous lui donnerez.

↳ Comment remplir ce questionnaire :

- Il vous suffit de cocher les différentes cases correspondant à vos réponses (Oui Non)

- Joindre les documents éventuellement nécessaires (*mentionnés en italique*)

- Puis dater et signer à la fin du document avant de le retourner à l'étude.

↳ Information :

Si vous éprouvez une difficulté ou une hésitation pour répondre aux questions, vous pouvez :

- Vous reporter aux informations que vous trouverez à la fin du présent questionnaire

- Ou vous adresser à la personne dont les références figurent sur le courrier qui vous a été adressé, soit par téléphone, soit lors d'un rendez vous que vous pourrez prendre avec elle à l'étude.

Terrain

Renseignements personnels

Etes vous commerçant, artisan, ou dirigeant de société Oui Non

(si oui, joindre un justificatif de votre immatriculation eu registre du commerce)

Etes vous en état de redressement judiciaire, liquidation de biens

ou cessation de paiement : Oui Non

Etes vous placé sous un régime de protection (tutelle, curatelle,

sauvegarde de justice) : Oui Non

Avez vous saisi la commission de surendettement des particuliers Oui Non

(si oui, joindre une copie du plan de surendettement)

Etes vous un professionnel de l'immobilier : Oui Non

Etes vous un redevable habituel de la TVA Oui Non

Si Oui : Centre des impôts de :

N° d'identification TVA :

Cadastre

Décrets des 20 Mai et 14
Octobre 1955

A votre connaissance, y a-t-il eu dernièrement :

- Une modification des références cadastrales du bien que vous

vendez (à la suite d'un remaniement cadastral en particulier) : ... Oui Non

- Une modification de l'adresse du bien que vous vendez : Oui Non

<p>Situation Hypothécaire</p> <p>Décrets des 20 Mai et 14 Octobre 1955</p>	<p>A votre connaissance :</p> <p>- Les biens vendus font-ils l'objet d'une procédure de saisie : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>- Les biens vendus sont-ils hypothéqués <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si Oui : Pouvez vous indiquer :</p> <p>- Si ces créances subsistent toujours : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>- Si, selon vos calculs, le prix de vente permettra de rembourser les créanciers ayant une hypothèque en garantie : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>(Merci de joindre pour chacun des crédits une copie du dernier échéancier ou du dernier avis de paiement)</p>
<p>Construction</p>	<p>Existe -t-il une construction ou une cave sur le terrain : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si Oui : Merci d'en préciser la nature :</p>
<p>Termites</p> <p>Loi du 8 Juin 1999</p>	<p>Avez vous reçu du maire une notification concernant la présence de termites dans votre propriété : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>_____</p> <p>A votre connaissance les lieux vendus sont-ils contaminés par des termites ou autres insectes xylophages : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Assainissement</p> <p>Loi sur l'eau Arreté du 6 Mai 1996 Circulaire du 22 Mai 1997</p>	<p>Votre propriété est elle raccordée au réseau public de tout à l'égout : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si Oui</p> <p>- Y a t il, à votre connaissance, un raccordement distinct : Eaux Pluviales / eaux Usées : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>- Si le branchement est récent, les taxes de raccordement ont elles été réglées : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Pollution</p> <p>Loi des 19/7/76 et 13/7/92 Art L. 514-20 du Code de l'environnement</p>	<p>A votre connaissance, des activités polluantes ont elles été exercées sur le terrain (notamment installation soumise à autorisation, stockage de substance chimiques ou radioactives) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>
<p>Vestiges Archéologiques</p> <p>- L 17 Janvier 2002</p>	<p>Y a t il sur le terrain des vestiges archéologiques : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>(Si Oui : Préciser lesquels et, le cas échéant si une convention a été mise en place à ce titre avec les autorités administratives)</p>
<p>Location Occupation</p>	<p>Les biens sont-ils libres : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>_____</p> <p>Si Non :</p> <p>Nom du locataire :</p> <p>(Joindre une copie du bail et préciser les conditions financières actuelles de la location : Montant du loyer et du dépôt de garantie)</p>

<p>Affichage</p>	<p>Avez vous souscrit un contrat avec une société d'affichage pour l'implantation d'un panneau ou mobilier publicitaire : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <i>(Si Oui : Joindre une copie du contrat et indiquez le conditions financières actuelles)</i></p>
<p>Protection contre les risques naturels ou Technologiques</p> <p>Loi du 2 février 1995 Art. L 125-5 du Code de l'environnement</p> <p>Art L. 125-5 du code de l'environnement</p> <p>Arrêté du 13 Octobre 2005</p>	<p>UN QUESTIONNAIRE OBLIGATOIRE <i>(depuis le 1^{er} Juin 2006, dont le modèle a été établi par le ministère de l'écologie et du développement durable)</i> doit être rempli par le vendeur pour être joint à l'acte de Vente.</p> <p>Le modèle de ce questionnaire est joint <i>(accompagné de la notice explicative fournie par le ministère).</i></p> <p>Merci de Bien Vouloir le remplir et le retourner.</p> <p>Avez vous perçu pour cet immeuble une indemnité d'assurance pour cause de catastrophe naturelle ou affaissement de terrain <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <i>(Si Oui : Joindre le rapport d'expertise ou une note explicative)</i></p> <p>- Votre terrain a t il déjà été inondé ou subi un glissement..... <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p>

<p>Lotissement</p> <p>et</p> <p>Bornage</p> <p>Art. 4 Ordonnance du 1^{er} Juillet 2004</p> <p>Art R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme L. 13 décembre 2000 (SRU)</p>	<p>Le bien que vous vendez dépend-t-il d'un lotissement <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Disposez vous d'un plan de bornage <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <i>(Si le terrain que vous vendez dépend d'un lotissement, vous avez l'obligation de remettre à votre acquéreur un plan de bornage de votre terrain)</i></p> <hr/> <p>Ce lotissement est-il géré par une association syndicale <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non Si la réponse est Oui :</p> <p>1 - Nom et Adresse du président de cette association ou de la Personne ayant en charge sa gestion :</p> <p>2 - Des cotisations sont elles appelées <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><u>Montant approximatif annuel (si vous en avez connaissance) :</u></p> <p>Disposez vous des documents relatifs à ce lotissement <i>(Règlement Cahier des Charges / Statuts de l'association syndicale)</i> : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non <i>Si Oui : Merci de bien vouloir en adresser une copie à l'étude</i> <i>Si Non : L'étude devra en solliciter une copie à vos frais</i></p>
---	---

<p>Division de Propriété</p> <p>- Art R. 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme</p>	<p>Etes vous propriétaire d'une propriété ou d'une parcelle de terrain qui serait attenante à celle que vous vendez : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si Oui : cette parcelle est-elle construite (même partiellement) <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>_____</p> <p>Avez vous été propriétaire au cours des 10 dernières années d'une propriété attenante à celle que vous vendez et que vous auriez cédée : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><i>Si Oui : A défaut d'une copie, indiquez les références de l'acte de cession :</i></p>
<p>Servitudes</p>	<p>Avez vous consenti des servitudes au profit de tierces personnes (Droit de passage, cour commune, canalisation desservant un voisin, etc ...) par acte notarié ou sous seing privé : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><i>(Si Oui : Joindre une copie de ces actes)</i></p> <p>_____</p> <p>Existe t il des servitudes de fait (non constatées dans un acte mais résultant de la configuration des lieux ou de l'implantation des bâtiments) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><i>(Si Oui : En expliquer l'objet dans une note jointe)</i></p>
<p>Procédures</p>	<p>Y a t il des procédures en cours concernant le bien vendu <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p><i>(Si Oui : Joindre une note à ce sujet)</i></p>
<p>Clôture et Mitoyenneté</p>	<p>Avez vous des précisions à apporter sur la propriété des clôtures (nature de celles-ci (mur, grillage, etc ...) et, si vous le savez avec précision, à qui elles appartiennent (clôture appartenant au voisin, à la propriété ou mitoyenne) :</p> <p>Devant : A droite : A gauche : Derrière :</p> <p><i>(au besoin joindre un graphique et tout document qui vous paraîtrait nécessaire)</i></p>
<p>Taxe Fonciere</p>	<p>Montant de la taxe foncière de l'année passée : <i>(Merci de joindre une copie de l'avis d'imposition)</i></p>
<p>Etude de sols</p>	<p>Le terrain supporte-t-il une construction ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si non :</p> <p>Le terrain se situe-t-il dans une zone argileuse exposée au phénomène de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols Aléa moyen/fort (se référer à l'Etat des risques et pollutions) : <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui :</p> <p>Le terrain se situe il dans un secteur pouvant accueillir une maison individuelle ? <input type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non</p> <p>Si oui</p> <p>Une étude de sols est nécessaire réalisé par un prestataire justifiant d'une assurance couvrant sa responsabilité au titre d'une telle intervention.</p>

Autres précisions	Vous pouvez indiquer ici d'autres précisions qui vous paraîtraient nécessaires à l'information de votre acquéreur, ou au bon déroulement du dossier :
Signature	Le Nom et prénom : <i>(signature)</i> <div data-bbox="1066 698 1501 922" style="border: 1px solid black; border-radius: 15px; padding: 10px; text-align: center;"><i>Merci de retourner dès que possible ce questionnaire (et les diagnostics ou pièces jointes)</i></div>

Quelques Informations

▷ **Situation Hypothécaire** : Si une procédure de saisie (c'est à dire une procédure de vente aux enchères au tribunal) est en cours, la vente à l'amiable ne peut être réalisée qu'avec l'accord préalable de tous les créanciers.

Il en est de même si le prix de vente ne permet pas de rembourser tous les créanciers bénéficiant d'une hypothèque.

▷ **Termites** : La loi impose au vendeur de faire ces déclarations. En cas d'absence de déclaration ou de fausse déclaration il restera responsable des conséquences de cette situation à l'égard de l'acquéreur. En outre, dans un certain nombre de communes déclarées officiellement contaminées, la loi vous impose de faire effectuer un diagnostic par une entreprise agréée, et d'en communiquer la teneur à votre acquéreur.

▷ **Pollution** : Les activités polluantes visées ici sont essentiellement des activités industrielles qui seraient ou qui auraient été exercées sur la propriété (telles que : Station/service, dépôt de carburant ou de produits chimiques, décharge,). Cf a ce sujet le site départemental de la DRIRE et la base de données **basias.brgm.fr**.

Art. L.514-20 du Code de l'environnement : "lorsqu'une installation soumise à autorisation est exploitée sur le terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation."

"Si le vendeur est l'exploitant, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives."

▷ **Lotissement** : "Le propriétaire d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une association syndicale de propriétaires doit, en cas de transfert de propriété, informer le futur propriétaire de cette inclusion et de l'existence éventuelle de servitudes." (*Ordonnance du 1^{er} Juillet 2004*).

En outre selon l'article 3 alinéa 3 de cet ordonnance, il est fait renvoi pour le lotissement aux règles régissant les copropriétés, selon lesquelles : **A défaut de remise par le vendeur d'un certificat visant l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965, précisant qu'il est libre de toute obligation à l'égard de l'association syndicale (ou au moins d'un certificat indiquant le montant des sommes à verser pour obtenir la délivrance de ce certificat), le prix de vente sera bloqué entre les mains du notaire, pendant le délai d'opposition du syndic (de 15 à 30 jours à compter de la réception de la signature)**

▷ **Bornage** : La loi du 13 décembre 2000 (Loi SRU) a rendu obligatoire la remise par le vendeur à l'acquéreur d'un plan de bornage, lorsque le terrain vendu est issu d'un lotissement.

Etat des risques naturels et technologiques : La loi du 30 Juillet 2003 prévoit que “Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels, prescrit ou approuvé ou dans des zones de sismicité définies par un décret en Conseil d’Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l’existence des risques visés par ce plan ou ce décret.”

Cet état doit être annexé à l’acte de vente, à la promesse de vente ou au bail. Il doit avoir moins de 6 mois et est obligatoire à compter du 1er Juin 2006.

Cette obligation est assortie de sanctions lourdes : **Résolution de la vente ou diminution du prix** sans condition de préjudice spécifique.

Un arrêté en date du 13 Octobre 2005 a défini le modèle d’imprimé à utiliser à cette fin (le contenu en est repris dans le présent questionnaire).

Les informations que vous devez fournir ici sont celles mises à votre disposition par le préfet. Elles sont également disponibles auprès de la mairie.

Si vous souhaitez en savoir plus vous pouvez consulter le site du ministère de l’écologie et du développement durable www.prim.net .

Division : Aux termes de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme, sont donc soumis à **permis d'aménager** les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou d'espaces communs. Sont par ailleurs soumis à permis d'aménager les lotissements situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, et cela quelque soit le nombre de lots créés ou la réalisation ou non de voies ou d'espaces communs.

Sur le fondement de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme, les lotissements n'entrant pas dans le champ d'application des lotissements soumis à permis d'aménager tel qu'il est défini à l'article R. 421-19 du même Code sont soumis à simple **déclaration préalable**.

L'implantation de bâtiments constitue la cause de l'assujettissement des divisions foncières au contrôle administratif des lotissements. Bien qu'elle puisse ne pas être exempte d'une forme de contrôle administratif préalable, une division foncière qui n'est pas effectuée en vue de l'implantation de bâtiments ne donne jamais prise à une autorisation de lotir.

Tel est le cas des divisions de terrains relevant de l'article L. 111-5-2 du Code de l'urbanisme, ou des terrains divisés en vue de leur exploitation agricole, de la création d'installations et travaux divers ou de jardins. Tel est également le cas de la division d'une propriété déjà bâtie, dès lors que les bâtiments édifiés n'ont pas vocation à être démolis dans un délai de dix ans.

NB. Le problème se pose lorsque le propriétaire d'un terrain qui n'a pas été détaché en vue de l'implantation de bâtiments revient sur son option dans les dix ans du détachement. Il apparaît alors, rétrospectivement, que le détachement a été effectué en vue de l'implantation de bâtiments. Or, en application d'une jurisprudence ancienne et constante du Conseil d'État, qui n'est pas remise en cause par la réforme, le terrain issu d'un lotissement de fait est inconstructible, sauf autorisation de lotir de régularisation.

