

Q



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 PERSONNE PHYSIQUE

- si personne morale, voir au dos -

VENDEUR

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

CONJOINT VENDEUR

Nom :
Nom d'usage :
Prénom(s) :
Profession :
Date de naissance :
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.
- Je suis divorcé(e).
 - par jugement du tribunal de :
.....
 - date :
- 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
 - Si oui : depuis quand :
.....
 - 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.

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.
- Je suis divorcé(e).
 - par jugement du tribunal de :
.....
 - date :
- 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
 - Si oui : depuis quand :
.....
 - 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 adresse du représentant légal :

Téléphone : Adresse mail :

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 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.....€ (merci de fournir une liste détaillée avec la valeur vénale)

Montant du dépôt de garantie : €

(A déterminer avant le rendez-vous de signature. Il est d'usage qu'il soit entre 5% et 10 % du prix)

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 devrons 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

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

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 :
- ✓ le montant 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 devrons 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 PUISSONS ACCOMPLIR LES DEMARCHESES 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 générée 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