

# Nathalie KOCH

Notaire Associé  
Détenant des minutes de Me BASTIEN, Me BOURNOT,  
Me BLANQUINQUE, Me SCHANG et Me TEYSSEIRE

koch.52023@notaires.fr



## QUESTIONNAIRE – VENTE D'UNE MAISON

1

### 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.

### LISTE DES PIÈCES A TRANSMETTRE

- Ce questionnaire Vendeur complété et signé
- La copie de la pièce d'identité recto verso de chaque vendeur
- La copie contrat de mariage ou pacs et/ ou du copie jugement de divorce (s'il y a lieu)
- Un relevé d'identité bancaire daté et signé de tous les vendeurs.  
Ce document daté et signé doit nous parvenir par courrier ou par photo par email pour éviter tout risque de substitution. A défaut l'étude ne pourra pas être tenue pour responsable en cas de versement des fonds sur un RIB qui aurait été contrefait.
- La copie du titre de propriété complet (achat, succession...)
- Le dossier de Diagnostics techniques (amiante, plomb, DPE, gaz, électricité...)
- L'audit énergétique, pour les biens classés dans le Diagnostic de performance énergétique (DPE) en E, F et G
- Le diagnostic relatif à l'assainissement : à demander à la mairie ou à la communauté de commune compétente
- Une copie de la dernière taxe foncière.
- La liste du mobilier que vous laissez dans la maison et son estimation (par bien)  
exemple : un four de la marque SIEMENS : 200 €, deux meubles haut : 400 €...)
- Si le bien est construit depuis moins de 10 ans ou si vous avez effectué ou fait effectuer des gros travaux depuis moins de 10 ans (véranda, toiture, fenêtre, façade, piscine, terrasse...) :  
Fournir la copie des autorisations d'urbanisme (permis de construire ou déclaration préalable de travaux, la copie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (DACT), la copie des factures des différentes entreprises sur le chantier et leur assurance décennale et dommage ouvrage
- Si le bien est loué : la copie du bail en cours
- Si le bien était loué et que le locataire a quitté le bien, la copie du courrier de résiliation du bail.
- Si vous avez encore un prêt en cours sur le bien, les coordonnées de votre banquier (nom prénom, banque téléphone et mail)

Dans le cadre de la vente d'un bien en copropriété, veuillez rajouter :

- Règlement de copropriété, et ses modificatifs
- La copie du dernier appel de charges
- La copie du carnet d'entretien de la copropriété
- La copie des trois derniers procès-verbaux de l'Assemblée Générale des copropriétaires
- La fiche synthétique de la copropriété

## IDENTITE ET SITUATION PERSONNELLE DU VENDEUR

### VENDEUR PERSONNE PHYSIQUE

Nom : .....  
Nom d'usage : .....  
Prénom(s) : .....  
Profession : .....  
Date de naissance : .....  
Lieu : .....  
Nationalité(s) : .....  
Adresse : .....  
Ville / CP : .....  
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).
  - date et lieu de divorce :  
.....
  - Merci de joindre une copie de votre jugement de divorce 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 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 de naissance : .....  
Lieu : .....  
Nationalité(s) : .....  
Adresse : .....  
Ville / CP : .....  
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).
  - date et lieu de divorce :  
.....
  - Merci de joindre une copie de votre jugement de divorce 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 en état de redressement judiciaire, liquidation de biens ou cessation de paiement.
- Je suis en état de surendettement.

*Dans le cas de plusieurs vendeurs, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre un descriptif de l'identité et situation personnelle tel que ci-dessus.*

### Déterminer le nom du dossier de vente

Nom(s) du VENDEUR à Nom(s) de l'ACQUEREUR

.....à .....

**VENDEUR PERSONNE MORALE (joindre l'extrait K-BIS)**

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)*

3

**PRIX DE VENTE**

Quel est le prix d'acquisition convenu (Euros) : .....€

En ce compris le mobilier éventuel (Euros) : .....€

Fournir la liste détaillée du mobilier avec indication de la valeur article par article

Une agence immobilière est-elle intervenue ?

NON

OUI

Nom de l'agence : .....

Montant des honoraires : ..... €

Charge VENDEUR

Charge ACQUEREUR

**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 :

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

Description

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

Référence cadastrale

.....  
.....

Le bien est-il vendu avec des meubles ?

- NON  
 OUI (transmettre la liste détaillée des meubles estimés article par article).

Le bien est-il situé dans un lotissement ?

- NON  
 OUI

Si oui Merci de :

- préciser le nom et les coordonnées du président de l'association syndicale :  
.....  
.....
- 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 ?
- d'une citerne à gaz ?
- d'une cheminée ?  - d'un poêle ?
- d'une cuve à fuel ?  enterrée / contenance / en service ou hors service / justificatifs de sa neutralisation
- de panneaux photovoltaïques ?
- d'une climatisation / pompe à chaleur ?
- d'une alarme ?
- d'un détecteur de fumée ?

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

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

### 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 (fournir 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) ?

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 ?  
 NON  
 OUI

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
- Relié à un système d'assainissement autonome / fosse septique ?

## 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 :

.....  
.....

5

## SITUATION LOCATIVE DU BIEN

Le bien est-il vendu libre ou occupé ?

❖ LIBRE

- 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).

Si le bien a été loué en courte durée ou LMNP, merci de transmettre les coordonnées de votre expert-comptable ou nous communiquer le montant des amortissements à retenir.

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 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 :

#### Pour les ventes d'un bien en copropriété

Présence d'un ascenseur :  NON  OUI

A votre connaissance, des travaux sont-ils prévus dans la copropriété :  NON  OUI

Si oui : lesquels ?

Que comprennent les charges de la copropriété (eau froide, chauffage, assurance des communs ...) :

.....  
.....

### 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. »*

*Autres informations utiles à nous communiquer*

Fait à

Le

Signature