

PIECES ET INFORMATIONS A FOURNIR POUR UNE VENTE EN COPROPRIETE

La vente d'un bien immobilier (maison, appartement, immeuble de rapport, garage, terrain, jardin, etc.) entraîne de nombreuses obligations pour le vendeur : la loi et la jurisprudence vous imposent une obligation d'information, de transparence et vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points.

Afin de garantir la sécurité juridique de l'acte de vente, de nombreuses informations nous sont nécessaires. Nous nous chargeons d'en obtenir certaines (auprès des services de l'urbanisme et des services de la publicité foncière notamment) mais d'autres doivent nous être délivrées par vous.

Pour vous aidez à les réunir, nous vous invitons à vous référer à cette liste.
Si vous ne parvenez pas à en obtenir certains, nous pourrions vous y aider.

Dans cette perspective, la communication des informations figurant dans le questionnaire figurant dans le présent dossier permettra à votre notaire de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à votre situation et celle de votre bien.

En outre, le régime des plus-values immobilières nécessite de plus une analyse préalable pour déterminer l'impôt éventuellement prélevé sur le prix de vente. Ce questionnaire nous permet également de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle mais aussi à alimenter une base de données immobilières destinée à la production de statistiques d'intérêt général, dans le cadre de ses missions de service public (*loi du 28 mars 2011*).

N'hésitez pas à nous solliciter si vous rencontrez une quelconque difficulté ou si vous avez des questions, nous sommes à votre disposition pour vous aider.

ENVOI DES ELEMENTS

Nous vous remercions de nous retourner ce questionnaire et le(s) formulaire(s) de renseignements dûment complétés et signés :

- lors de notre rendez-vous préalable à la signature avec votre notaire ;
- au moyen d'un dépôt auprès de notre secrétariat ou en nous les adressant par courrier ;
- en nous les adressant par e-mail (***vous pouvez nous les envoyer par mail sans signatures dans un premier temps avant de nous les adresser signés***) ;
- ou en les téléchargeant sur votre espace personnel accessible [en cliquant ici](#) ou via l'onglet Mon compte de notre site internet www.emaille-bricard.notaires.fr

Merci de porter vos initiales en bas de chaque page, le lieu, la date et votre / vos signature(s) à la fin du questionnaire.

INFORMATIONS PRELIMINAIRES

Afin de nous permettre de procéder au plus vite à l'instruction de votre dossier de vente et en complément de celles figurant dans votre compromis de vente et celles fournies par l'agence, nous avons besoin des informations suivantes :

- **Vos prénom(s) et nom(s) :** _____

- La date approximative à laquelle vous pensez libérer le bien s'il est vendu libre : _____
- La date approximative à laquelle vous souhaitez que la vente définitive intervienne : _____
- Vos disponibilités générales pour la tenue de(s) rendez-vous durant les heures d'ouverture, à l'horaire et au jour qui vous conviennent le mieux (formulez plusieurs propositions et comptez environ +/- 1 heure 30) : _____

Sur demande, une **visio-conférence** peut aussi être prévue pour les rendez-vous intermédiaires avec votre notaire et pour certains actes.

En cas d'indisponibilité, une **procuration** peut, sauf exception, vous être adressée pour les rendez-vous de signature. Dans ce cas, nous en faire part dès que possible, afin de pouvoir anticiper la préparation et l'envoi du document.

DOCUMENTS ET PIECES A FOURNIR

- ☐ Le **formulaire de renseignements** concernant chacun des vendeurs dûment complété, accompagné de l'ensemble des éléments demandés afin de nous renseigner sur votre situation
- ☐ Le **questionnaire préalable à la vente** figurant en pages 5 et suivantes, dûment complété, accompagné de l'ensemble des éléments demandés
- ☐ Votre **titre de propriété** (acte d'achat, acte de partage ou licitation *(auquel cas il faut également fournir l'acte d'achat initial)*, acte de donation, attestation de propriété, attribution-partage, etc.). Vous pouvez nous remettre l'original dont nous prendrons copie. Si vous l'avez remis à l'agence, indiquez le nous. Si vous ne l'avez pas, nous pourrions nous en procurer copie.
- ☐ Copie de la dernière **taxe foncière** (année en cours ou année N-1 si vous ne l'avez pas encore reçue)
- ☐ Copie de la dernière facture d'électricité, de gaz, d'eau et de téléphone ou internet
- ☐ Les **diagnostics techniques obligatoires**¹ selon la situation du bien :

OBJET	IMMEUBLE CONCERNE	DUREE DE VALIDITE
Plomb	Immeuble à usage d'habitation ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant 1949	- Illimitée si négatif - 1 an si positif
Amiante	Immeuble bâti construit ayant fait l'objet d'un permis de construire délivré avant le 1 juillet 1997 (y compris garage et dépendances)	- Illimitée si négatif (et réalisé après le 12 déc. 2012) - 3 ans si positif
Gaz	Immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure de gaz de plus de 15 ans ²	3 ans
Electricité	Immeuble à usage d'habitation comportant une installation intérieure électrique de plus de 15 ans ³	3 ans
Diagnostic de performance énergétique	Immeuble équipé d'une installation de chauffage	10 ans

¹ A défaut de production de l'un des diagnostics obligatoires en cours de validité, vous ne pourrez vous exonérer de la garantie des vices cachés.

Pour chaque diagnostic, le diagnostiqueur doit vous remettre l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il répond aux conditions de compétence, de garantie et d'assurance prévues à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

² Si l'installation a moins de 15 ans, fournir le consuel gaz.

³ Si l'installation a moins de 15 ans, fournir le consuel électrique.

Dans les deux cas, c'est l'installation complète qui doit avoir été réalisée depuis moins de 15 ans. Une réfection partielle n'est pas suffisante à vous dispenser de la production du diagnostic correspondant.

Termites	Immeuble (bâti ou non) situé dans une zone délimitée par le préfet ⁴	6 mois
Mérules	Immeuble bâti situé dans une zone délimitée ⁴	6 mois
Assainissement	Immeuble non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées	3 ans

A défaut d'avoir déjà en votre possession l'ensemble de ses diagnostics en cours de validité, merci de vous rapprocher au plus vite d'un professionnel qualifié et assuré.

ELEMENTS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

Afin de nous permettre d'obtenir certains éléments relatifs à la copropriété, vous pouvez, si vous le souhaitez, nous communiquer votre identifiant et votre mot de passe afin que nous puissions les récupérer pour vous.

Nb. Nous vous informons que l'acquéreur a la possibilité, dans un délai d'un an à compter de la vente, d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte de vente. La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

Pour le cas où le certificat de la loi carrez aurait été demandé par le précédent propriétaire, nous vous recommandons vivement de faire établir un nouveau certificat puisque si la revente intervient dans un délai supérieur à un an de la date de votre propre acquisition, et s'il y a une action en diminution de prix de la part de votre acquéreur, vous ne pourrez vous retourner contre le propriétaire originaire. En outre, en cas d'action en réduction de prix intentée par votre acquéreur, vous ne pourrez vous retourner contre l'auteur du mesurage à défaut de l'avoir personnellement mandaté.

RAPPEL RELATIF AUX MEUBLES ET AUX ELEMENTS D'EQUIPEMENT

Si vous vous êtes entendus avec votre acquéreur pour valoriser les éléments mobiliers restant dans le bien vendu et qu'une telle reprise est prévue au compromis, nous vous rappelons qu'afin que ces éléments soient considérés comme fiscalement déductibles de l'assiette des droits de mutation par l'Administration fiscale, il est nécessaire qu'ils ne soient pas scellés ou incorporés à l'immeuble. Il faut qu'ils puissent être dissociables et détachables de l'immeuble sans porter atteinte à celui-ci.

Sont donc notamment exclus les éléments d'équipement tels que les sanitaires (WC, baignoires, bacs de douches), lavabos, éviers ; les radiateurs fixés aux murs ; les chaudières et cumulus ; les inserts de cheminées et poêles ; les chalets de jardin ; etc.

Attention : Les éléments figurant dans la reprise mobilière devront être présents et en état de fonctionnement lors de la remise des clés. En cas de panne ou de casse, il sera nécessaire de les réparer ou de les remplacer par un élément de gamme équivalente. Il en est de même des éléments d'équipement, sauf convention contraire avec votre acquéreur.

En outre, dans le cadre de la notification de droits de préemption, la ventilation du prix bien immobilier / biens mobiliers sera reportée et, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué et pour l'article immobilier seulement.

⁴ Même si votre bien n'est pas situé dans une zone délimitée, les obligations de délivrance et d'informations dont vous êtes tenus envers votre acquéreur vous oblige à lui communiquer tout élément dont vous auriez connaissance par rapport à la présence de termites, mérules ou tout autre parasite, champignon ou nuisible.

QUESTIONNAIRE PREALABLE A LA VENTE

DESCRIPTION DU BIEN VENDU

Adresse

Numéro : _____ Complément (bis, ter...) : _____

Adresse : _____

Complément : _____

Code postal : _____ Ville : _____

Type d'appartement ou de local

- | | |
|---|--|
| ☐ Appartement standard | ☐ Loft |
| ☐ Duplex | ☐ Triplex |
| ☐ Souplex | ☐ Studio / studette |
| ☐ Chambre de service | ☐ Grenier aménagé |
| ☐ Atelier d'artiste | ☐ Loge de gardien |
| ☐ Local commercial | ☐ Local professionnel |

Surface (loi Carrez) du bien : _____ m²

Se référer au certificat de superficie

Etage : _____

Nombre de :

Pièces (hors pièces d'eau) : _____

WC (indépendants ou non) : _____

Salle(s) de bains / d'eau : _____

Place(s) de stationnement : _____

Cave(s) / cellier : _____

Chambre(s) de service : _____

Le bien est-il pourvu / équipé, savoir :

- | | | |
|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Ascenseur dans l'immeuble | ☐ Oui | ☐ Non |
| Balcon | ☐ Oui | ☐ Non |
| Terrasse | ☐ Oui | ☐ Non |
| Loggia | ☐ Oui | ☐ Non |
| Cellier | ☐ Oui | ☐ Non |
| Grenier | ☐ Oui | ☐ Non |
| Jardin privatif | ☐ Oui | ☐ Non |
| Piscine dans la résidence | ☐ Oui | ☐ Non |

Orientation de la pièce principale (nord, sud, est, ouest) : _____

Vue : ☐ Valorisante ☐ Dévalorisante ☐ Neutre

Etat : ☐ Bon (sans travaux) ☐ Vétuste (à rénover)

☐ Moyen (à rafraîchir)

Usage : ☐ Habitation ☐ Professionnel

☐ Mixte : habitation et professionnel

Energie principale :

- | | |
|--|--|
| ☐ Electricité | ☐ Gaz |
| ☐ Fioul | ☐ Réseau de chaleur |
| ☐ Bois | ☐ Charbon |
| ☐ Autre : _____ | |

Energies renouvelables :

- | | |
|--|--|
| ☐ Panneaux solaires | ☐ Chauffe-eau solaire |
| ☐ Bois ou biomasse | ☐ Pompe à chaleur |
| ☐ Energie hydraulique | ☐ Energie éolienne |
| ☐ Autre : _____ | |

Matériaux principaux du gros œuvre (cocher une seule case) :

- | | | |
|--|---------------------------------|--------------------------------|
| ☐ Béton | ☐ Pierre | ☐ Bois |
| ☐ Pierre de taille | ☐ Brique | ☐ Terre |
| ☐ Matériaux métalliques | ☐ Autres | |

Vitrage (cocher une seule case) :

- | | | |
|---|-------------------------------------|---|
| ☐ Simple | ☐ Survitrage | ☐ Double vitrage |
| ☐ Triple vitrage | ☐ Autre | |

Année de construction : _____

Ou époque de construction :

- | | | |
|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| ☐ Avant 1850 | ☐ 1850/1913 | ☐ 1914/1947 |
| ☐ 1948/1969 | ☐ 1970/1980 | ☐ 1981/1990 |
| ☐ 1991/2000 | ☐ 2001/2010 | ☐ 2011/2020 |

Le bien a-t-il été acheté en état futur d'achèvement (sur plan) ? ☐ Oui ☐ Non

Le bien a-t-il été acheté en état d'immeuble à rénover ?

☐ Oui ☐ Non

Le bien est-il achevé depuis moins de 10 ans ?

☐ Oui ☐ Non

Bénéficie-t-il d'un label de construction (BBC, HQE, etc.) ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, indiquer lequel et joindre le certificat

COPROPRIETE

La copropriété est-elle gérée par un syndic ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, le syndic est :

☐ Professionnel

☐ Bénévole

Si oui, indiquez les coordonnées du syndic :

Si la copropriété n'est pas gérée par un syndic, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier pour les parties communes ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre une copie du contrat et de la dernière quittance de prime.

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété à porter à la connaissance de votre acquéreur ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, lesquelles ?

Avez-vous en votre possession le(s) plan(s) du / des lots vendus ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les joindre.

ETAT DU BIEN ET DU SOL

Devoir d'information et de bonne foi à l'égard de votre acquéreur

Dans le cadre de votre obligation de transparence, de bonne foi et loyauté vis-à-vis de votre acquéreur, avez-vous connaissance d'un défaut, vice et/ou information qui pourrait être déterminant dans son consentement ?

Concernant votre bien (humidité, remontées par capillarité, fuite...) et/ou son environnement (projet d'urbanisme à proximité...).

☐ Oui ☐ Non

Si oui, précisez :

Salubrité - Absence de péril

Le bien est-il concerné par un arrêté de péril ?

Si oui, joindre la copie de l'arrêté ☐ Oui ☐ Non

Le bien est-il concerné par un arrêté d'insalubrité ?

Si oui, joindre la copie de l'arrêté ☐ Oui ☐ Non

Inondation - Humidité

Le bien est-il situé en zone inondable ? ☐ Oui ☐ Non

Le bien a-t-il subi une inondation ? ☐ Oui ☐ Non

Avez-vous constaté la présence d'humidité dans la maison ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, dans quelle pièce et comment y avez-vous remédié ?

Champignons - Mérules

Avez-vous connaissance de présence de champignons dans le voisinage ? ☐ Oui ☐ Non

Votre bien est-il actuellement concerné par la présence de champignons lignivores (mérule not.) ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, un traitement est-il en cours ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre le devis et la facture du traitement.

Si oui, avez-vous fait une déclaration en mairie ou en préfecture ? ☐ Oui ☐ Non

Votre bien a-t-il été, par le passé, à votre connaissance, concerné par la présence de champignons lignivores (mérule notamment) ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, savez-vous si un traitement a été réalisé pour l'éradiquer ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre les justificatifs en votre possession (factures, attestations, etc.)

Termites

Le bien est-il actuellement concerné par la présence de termites ou autres insectes xylophages ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, un traitement est-il en cours ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre le devis et la facture du traitement.

Si oui, avez-vous fait une déclaration en mairie ou en préfecture ? ☐ Oui ☐ Non

Environnement - Pollutions

A votre connaissance, des activités polluantes ont-elles été réalisées sur le terrain par le passé, ou des déchets ont-ils pu être entreposés ? ☐ Oui ☐ Non

Avez-vous connaissance d'activités polluantes dans le voisinage ? ☐ Oui ☐ Non

Le bien a-t-il fait l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation concernant une installation classée pour la protection de l'environnement ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, êtes-vous l'exploitant de cette installation classée ?

☐ Oui ☐ Non

ASSAINISSEMENT

L'assainissement de votre immeuble s'effectue :

- Par un raccordement au tout à l'égout ? ☐ Oui ☐ Non

- Par un système individuel (type fosse) ? ☐ Oui ☐ Non

A noter que certaines communes imposent un contrôle de l'assainissement même lorsque l'immeuble est raccordé au tout à l'égout. Il sera alors nécessaire de faire réaliser, à vos frais, avant la vente, un contrôle.

Rencontrez-vous des problèmes avec votre installation ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, lesquels ?

Si la copropriété n'est pas raccordée au tout à l'égout, quel système d'assainissement individuel équipe votre immeuble ? (fosse toutes eaux, micro-station d'épuration, etc.)

Si la copropriété n'est pas raccordée au tout à l'égout, le tout à l'égout passe-t-il dans votre rue ?

☐ Oui ☐ Non ☐ Ne sait pas

TRAVAUX

Avez-vous, depuis votre acquisition, réalisé des travaux affectant le gros œuvre ? (changement ou création de fenêtres ou portes extérieures, surélévation, atteinte aux murs porteurs, création d'une loggia, surcharge d'une terrasse, déplacement de canalisations, agrandissement sur une partie de couloir, etc.) ☐ Oui ☐ Non

Avez-vous, depuis votre acquisition, réalisé des travaux modifiant l'affectation de certains de vos locaux ? ☐ Oui ☐ Non

Avez-vous divisé, réuni ou modifié la consistance de certains lots ? ☐ Oui ☐ Non

Si vous avez répondu oui à l'une ou les deux questions qui précèdent, ces travaux ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, joindre la copie de la demande et copie de l'autorisation.

Avez-vous, au cours des 10 dernières années, réalisé des travaux affectant les éléments d'équipement indissociables du bien ? (travaux d'électricité, de gaz, pose d'un insert ou d'un poêle, travaux d'assainissement, etc.) ☐ Oui ☐ Non

Si vous avez répondu oui à l'une ou plusieurs des questions précédentes, compléter le tableau figurant en dernière page du questionnaire et joindre la liste de toutes les entreprises intervenues sur le chantier avec chaque facture acquittée, leur adresse et leur attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle.

Si vous avez réalisé, au cours des 10 dernières années, réalisé des travaux affectant soit le gros œuvre, soit les éléments d'équipement indissociables du bien, avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage couvrant la garantie décennale ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, joindre l'attestation de souscription et de paiement de l'assurance, ainsi que la police intégrale.

Avez-vous réalisé des travaux postérieurs à la construction ayant eu pour effet de :

- Modifier l'aspect extérieur ? (changement de fenêtre, création d'une loggia, par ex.) ☐ Oui ☐ Non
- Augmenter la surface habitable ? (création d'un pièce sur le balcon ou la terrasse par ex.) ☐ Oui ☐ Non
- Modifier l'affectation de certaines pièces ? (garage transformé en pièce de vie par ex.) ☐ Oui ☐ Non

Si oui, compléter le tableau figurant en dernière page du questionnaire

Si oui, ces travaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable de travaux en mairie ou d'un permis de construire ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, joindre les éléments constitutifs du dossier d'urbanisme, savoir :

- Demande de permis de construire ou déclaration préalable de travaux ;
- Arrêté de permis de construire ou de non opposition à déclaration préalable ;
- Déclaration d'ouverture de chantier le cas échéant ;
- Récépissé de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux ;
- Attestation de conformité délivrée par la mairie.

Si vous avez modifié la consistance, avez-vous, à l'issue de ces travaux, déposé une déclaration auprès de votre centre des impôts (Déclaration H ou IL) pour le calcul des impôts locaux ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, joindre une copie de cette déclaration.

Eléments d'équipement

Certains équipements de votre bien sont-ils encore sous garantie ? (chaudière, chauffe-eau, poêle, climatisation, pompe à chaleur, volets roulants, porte de garage, etc.) ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre la copie des contrats de garantie et les factures.

EQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE

Détecteurs

Le bien est-il équipé d'un ou plusieurs détecteur de fumée en état de fonctionnement ? ☐ Oui ☐ Non

Le bien est-il équipé d'un détecteur de monoxyde de carbone ? ☐ Oui ☐ Non

WC broyeurs

Un ou plusieurs des WC sont-ils de type broyeurs ou sanibroyeurs ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, ont-ils été installés par vous ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, à quelle date ? _____

Pompe de relevage

Le bien est-il équipé d'une pompe de relevage ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, à quel usage ? (cave, WC, etc.) _____

Récupération des eaux de pluie

Le bien est-il équipé d'un système de stockage des eaux de pluie sans distribution dans l'appartement ? ☐ Oui ☐ Non

Le bien est-il équipé d'un système de distribution des eaux de pluie dans l'appartement ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, avez-vous :
Apposé une plaque signalétique ? ☐ Oui ☐ Non

Etabli un carnet sanitaire d'entretien ? ☐ Oui ☐ Non
A quelle date avez-vous effectué le dernier entretien ?

Joindre le justificatif du dernier entretien.

Chauffage

Le bien est-il :

- Raccordé au gaz de ville ? ☐ Oui ☐ Non

- Equipé d'une cuve à fioul ou à mazout ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, voir avec l'acquéreur si vous convenez d'une
remboursement du contenu de la cuve pour la vente.

- Equipé d'un poêle (à pellet, à bois ou à granulés) ?
☐ Oui ☐ Non

- Equipé d'une cheminée en fonctionnement ?
☐ Oui ☐ Non

- Raccordé à une citerne gaz ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, en êtes-vous ☐ propriétaire ou ☐ locataire ?

Dans ce dernier cas, joindre le contrat et indiquer les
coordonnées de la société propriétaire :

Si le bien vendu est équipé d'une chaudière, d'un poêle et /
ou d'une cheminée, joindre le justificatif du dernier
entretien.

CONTRATS

Alarme

Le bien fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou
d'intervention ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre la copie du contrat avec les montant à jour du
coût des prestations.

Il faudra prévoir de transmettre à l'acquéreur tous les
éléments nécessaires au fonctionnement du système.

OCCUPATION - LOCATION

Le bien vendu sera-t-il libre le jour de la vente ?
☐ Oui ☐ Non

Le bien constitue t-il ou a t-il constitué le logement de la
famille, c'est-à-dire la résidence commune habituelle des
époux, même si l'un seulement est propriétaire ?
☐ Oui ☐ Non

Le bien est-il actuellement loué ? ☐ Oui ☐ Non

Si non, le bien a t-il été précédemment loué ?
☐ Oui ☐ Non

Si le bien est actuellement loué - pour tout ou partie

Pour chaque logement/local occupé, joindre :

- La copie du bail,
- La copie de l'état des lieux,
- La copie des trois dernières quittances de loyer

(les originaux de ces documents seront à remettre à
l'acquéreur le jour de la signature de l'acte de vente)

Pour chaque location, quel est le montant du dépôt de
garantie versé par votre locataire ?

Pour chaque location, quel est le montant du loyer actuel,
hors taxes, hors charges ?

Pour chaque location, quel est le montant de la provision
sur charges actuelles, hors taxes ?

Pour chaque location, quand a t-il été révisé pour la
dernière fois ?

Pour chaque location, votre locataire est-il à jour du
paiement des loyers ? ☐ Oui ☐ Non

Pour chaque location, la gestion locative est assurée :

☐ Par vous

☐ Par un gestionnaire indiquer ses coordonnées :

Existe-t-il un litige avec votre locataire ? ☐ Oui ☐ Non
Si oui, à quel sujet ?

Pour chaque logement, percevez-vous directement des
aides de la CAF ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre la copie d'un courrier de la CAF indiquant les
références de votre locataire.

Nb. Il conviendra de notifier à la CAF que vous n'êtes plus
propriétaire une fois la vente régularisée.

Chaque logement respecte t-il les [critères de la décence](#) ?
☐ Oui ☐ Non

Si tout ou partie du bien n'est pas loué mais l'a été
précédemment

Pour chaque logement/local libre, joindre :

- La copie du précédent bail
- La copie de l'état des lieux de sortie
- La copie de la dernière quittance de loyer

Indiquer le montant du dernier loyer (hors charge) :

Qui est l'auteur du congé ?

- Le locataire ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre la copie du courrier de départ du locataire

- Vous, le propriétaire ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre la copie du congé que vous avez délivré au locataire (nous remettre celui-ci au plus vite pour vérifier si le congé a été régulièrement notifié et le droit de préemption du locataire purgé)

Existe-t-il un litige avec votre précédent locataire ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, à quel sujet ?

Fiscalité de votre location

Si le revenu généré par votre location nue est imposé au titre de vos revenus dans la catégorie "revenus fonciers", vous avez peut-être généré un déficit foncier (quand vos charges et travaux ont été supérieurs aux loyers).

Dans ce cas, avez-vous déduit de votre revenu global (donc de vos salaires et autres revenus que les revenus fonciers) au titre d'une année, un déficit foncier ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, êtes-vous dans le délai de reprise ?

☐ Oui ☐ Non

Tout ou partie de vos loyers (hors habitation) sont-ils soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, avez-vous procédé à des déductions ou récupérations de TVA ces 20 dernières années ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre :

- La copie de votre lettre d'option TVA adressée aux impôts ;
- L'état des déductions de TVA pratiquées sur l'immeuble vendu (exemple : TVA récupérées sur des travaux).

Avez-vous un expert comptable chargé de vos déclarations fiscales de vos revenus locatifs ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, précisez, ses prénom, nom, adresse, téléphone et courriel :

SINISTRES - CONTENTIEUX

Contentieux en cours

Êtes-vous ou avez-vous été en litige concernant le bien vendu ? (voisin, syndic, précédent propriétaire, prestataire, locataire, etc.)

☐ Oui ☐ Non

Si oui, pour quel motif ?

Si oui, la procédure est-elle terminée ?

☐ Oui ☐ Non

Joindre une copie du jugement ou du protocole d'accord intervenu avec la partie adverse.

Si le litige n'est pas encore réglé, prendre rendez-vous avec l'étude afin de faire le point sur la situation.

Sinistre

Le bien vendu a-t-il subi un sinistre qui est toujours en cours ? (dégât des eaux, toiture, incendie partiel, etc.)

☐ Oui ☐ Non

Si oui, qu'avez-vous convenu avec votre acquéreur ?

Indemnisation suite à catastrophe naturelle

Le bien vendu a-t-il fait l'objet d'une indemnisation au titre d'un sinistre de catastrophe naturelle ou technologique ?

☐ Oui ☐ Non

Si tel est le cas, le Code de l'environnement prévoit que vous devez en informer votre acquéreur il convient de nous adresser une note sur l'événement survenu et l'indemnisation perçue et la copie des correspondances avec la compagnie d'assurance.

ENGAGEMENTS LIES A L'OCTROI D'AVANTAGES

Avantages fiscaux

Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal ? (Besson, Malraux, Robien, Duflot, Pinel, etc.)

☐ Oui ☐ Non

Si oui, lequel ?

Si oui, l'engagement est-il terminé ?

☐ Oui ☐ Non

Le bien a-t-il fait l'objet d'une TVA à taux réduit ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, l'engagement est-il terminé ?

☐ Oui ☐ Non

Subventions

Le bien a-t-il bénéficié d'une subvention ANAH ou APL ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle ?

Si oui, joindre une copie de la décision d'octroi.

Si oui, l'engagement est-il terminé ?

☐ Oui ☐ Non

Le bien a-t-il bénéficié d'aide impliquant un engagement de conservation ou d'affectation (locatif ou à titre de résidence principale par exemple) ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, laquelle ?

Si oui, joindre une copie de la décision d'octroi.

Si oui, l'engagement est-il terminé ?

☐ Oui ☐ Non

PRÊTS - HYPOTHEQUES

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien vendu ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, prendre rendez-vous au plus vite avec l'étude afin d'anticiper les formalités avec nous

Avez-vous un crédit relais dans l'attente de la vente du bien ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre une copie de l'offre de prêt relais et l'ordre irrévocable de versement que vous avez signé

Avez-vous un prêt garanti par une inscription hypothécaire (privilège de prêteur de deniers ou hypothèque conventionnelle) lors de l'acquisition ou postérieurement ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre, pour chacun des prêts, une copie de l'offre de prêt initiale et un document indiquant les références du prêt et les coordonnées actuelles de l'organisme de crédit et une attestation de remboursement anticipé du prêt le cas échéant, afin que l'étude puisse demander un décompte des sommes restant dues ou l'accord de mainlevée.

PLUS-VALUE IMMOBILIERE

Cette partie du questionnaire est à remplir par chaque vendeur en cas d'indivision (notamment en cas d'indivision successorale) ou par chaque associé

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale à ce jour ? ☐ Oui ☐ Non

Si le bien est détenu par une société, cette société est :

☐ soumise à l'impôt sur le revenu (IR)

☐ soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)

Indiquer les coordonnées du comptable qui s'occupe de la comptabilité de la société le cas échéant :

Si le bien constitue actuellement votre résidence principale

Depuis quelle date ? _____

Le bien est-il affecté en totalité à votre résidence principale ? (tel n'est pas le cas si vous en louez ou en mettez une partie à disposition (gratuite ou onéreuse) d'une tierce personne ou de votre activité professionnelle) ☐ Oui ☐ Non

Êtes-vous entrepreneur individuel ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, le bien vendu est-il inscrit à votre bilan ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, le bien vendu est-il affecté à l'exercice de votre activité professionnelle ? ☐ Oui ☐ Non

Si le bien ne constitue pas ou plus votre résidence principale à ce jour

Les réponses fournies nous permettront de déterminer si vous êtes éligibles à certaines exonérations (d'autres exonérations sont susceptibles de s'appliquer si les conditions propres à chacune sont remplies)

Le bien a-t-il constitué votre résidence principale ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, depuis quand ne vivez-vous plus dans ce logement ?

Si oui, a-t-il été loué ou mis à disposition (à titre gratuit ou onéreux) depuis votre départ ? ☐ Oui ☐ Non

Exonération liée à l'accueil dans un établissement spécialisé

Si le bien a constitué votre résidence principale,

Résidez-vous actuellement dans un établissement social, médicosocial, d'accueil de personnes âgées ou d'adultes handicapés ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, l'entrée dans cet établissement date-t-il de moins de 2 ans ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, indiquez la date précise : _____

Si oui, l'exonération est conditionnée à ce que votre revenu fiscal de référence n'excède pas un certain montant. Indiquer le revenu fiscal de référence figurant sur l'avis d'imposition établi au titre des revenus de l'avant dernière année précédant celle de la vente (N-2) et en joindre une copie. Montant : _____ €

Exonération de la première cession d'un logement autre que la résidence principale sous condition de emploi (art. 150 U du Code général des impôts)

Remplissez-vous les quatre conditions ci-après ?

☐ Oui ☐ Non

1°) Être domicilié fiscalement en France

2°) Ne pas être ou n'avoir pas été, directement ou par personne interposée, propriétaire de sa résidence principale au cours des 4 années précédant la vente ;

3°) Ne pas avoir déjà bénéficié de cette exonération ;

4°) S'engager à remployer, dans un délai de 24 mois suivant la vente, le montant exonéré dans l'acquisition ou la construction d'un bien affecté à votre résidence principale.

Si vous avez un doute sur l'application de cette exonération, prendre rendez-vous avec votre notaire pour faire le point

Si vous remplissez ces conditions, souhaitez-vous solliciter le bénéfice de cette exonération ? ☐ Oui ☐ Non

Calcul de la plus-value (à ne remplir que si vous n'êtes pas exonéré)

Frais acquittés lors de la vente

Avez-vous supporté un ou plusieurs des frais suivants :

- Frais versés à un intermédiaire ou à un mandataire (autre que l'agence immobilière) ☐ Oui ☐ Non

- Frais d'établissement des diagnostics ☐ Oui ☐ Non

- Indemnité d'éviction versée au locataire si le bien était loué et est vendu libre ☐ Oui ☐ Non

- Honoraires versés à un architecte à raison des études de travaux nécessaires à l'obtention d'un accord préalable à un permis de construire ☐ Oui ☐ Non

- Frais en vue d'obtenir d'un créancier la mainlevée de l'hypothèque grevant l'immeuble ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre la copie de la facture ou du justificatif de paiement à votre nom.

Majoration du prix d'acquisition du montant des dépenses de travaux

Les dépenses de travaux réalisés sur le bien vendu viennent en majoration du prix d'acquisition :

- soit, forfaitairement et sans justificatif, pour un montant de 15 % du prix d'acquisition à condition que l'acquisition date de plus de 5 ans ;
- soit, sous certaines conditions, pour leur montant réel.

Attention : La prise en compte des travaux en majoration du prix d'acquisition dans le calcul de la plus-value répond à des exigences très strictes. Seules peuvent venir en majoration du prix d'acquisition les dépenses n'ayant pas été déduites du revenu foncier et afférentes à des travaux de construction, de reconstruction, d'agrandissement ou d'amélioration ayant eu pour objet d'apporter à l'immeuble un équipement ou un élément de confort nouveau ou mieux adapté aux conditions de vie modernes (*installation d'un double-vitrage, création d'une salle de bains ou d'une cuisine, création d'un système de chauffage par exemple*).

Les dépenses de rénovation, d'entretien et de réparation (*peintures, revêtements, remplacement de la chaudière, ravalement de façade par exemple*) ne sont pas prises en compte.

En outre, seules les dépenses ayant fait l'objet d'un paiement effectif de la part du vendeur sont retenues. La présentation de l'original des factures acquittées des entreprises à votre nom pourra être exigée par l'administration fiscale, ainsi que le justificatif de paiement.

Des travaux remplissant les conditions ci-dessus énoncées ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, joindre les factures et prendre rendez-vous avec l'étude afin de faire le point.

MOTIVATION DE LA VENTE

- ☐ Vous avez déjà signé l'acquisition d'un nouveau bien
☐ Vous allez procéder à l'acquisition d'un nouveau bien, auquel cas :
☐ Vous n'avez pas encore signé de compromis
☐ Vous avez déjà signé un compromis

Dans tous les cas, nous nous tenons à votre disposition pour vous assister, sans frais supplémentaire, à l'occasion de votre nouveau projet d'achat (conseils, lecture du compromis, mise en relation avec le notaire du vendeur, organisation liée de votre vente et de votre acquisition, transmission des fonds, etc.). N'hésitez pas à nous en parler et à prendre rendez-vous.

- ☐ Vous partez en location, en hébergement chez un tiers

Si vous vendez votre résidence principale, quelle sera votre nouvelle adresse après la vente si vous la connaissez déjà ?

LIBRES PROPOS

Indiquez ici ce que vous attendez de votre notaire et ce qui vous apparaît essentiel pour la vente de votre bien ou ce qui vous paraît utile de porter à notre connaissance et qui peut aider au bon déroulement de votre dossier :

Comment vous avez-vous connu ?

MANDAT

En signant le présent document, le(s) signataire(s),

- Certifie(nt) sincères et véritables les informations figurant aux présentes,

- Charge(nt) la société d'exercice libéral à responsabilité limitée dénommée "EMAILLE BRICARD NOTAIRES" titulaire d'un office notarial à LILLE (Nord), 224 rue Pierre Legrand, d'établir un acte de vente et, le cas échéant, la promesse de vente préalable si elle n'a pas été établie, portant sur le bien ci-dessus désigné.

- La charge(nt) en conséquence, de faire opérer toutes les formalités nécessaire à la réalisation de cette opération, et par là même, procéder à toutes notifications (droits de préemption notamment), signer toutes pièces, et généralement, faire le nécessaire.

Fait à : _____

Le : _____

Signature.s :

ANNEXE : DECLARATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

Nom du vendeur : _____

Adresse du bien vendu : _____

Le vendeur déclare que les travaux suivants ont été effectués sur l'immeuble :

Nature des travaux effectués (à détailler précisément : description, partie de l'immeuble concerné ...)	Date d'ouverture de chantier des travaux effectués	Date d'achèvement des travaux effectués	Identification et coordonnées complètes des entreprises sollicitées ou travaux effectués par le vendeur lui même	Autorisation d'urbanisme sollicitée (permis de construire ou déclaration préalable)	Déclaration d'ouverture de chantier, d'achèvement et de conformité des travaux (DACT) déposés	Je suis en possession de la facture de l'entreprise et de son attestation d'assurance responsabilité décennale	J'ai souscrit à une assurance dommages-ouvrages
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune (Si OUI, joindre le dossier complet : demande et arrêté de non opposition ou de permis)	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune (Si OUI, joindre la déclaration et le certificat de conformité)	☐ Oui ☐ Non (Si OUI, joindre la facture de tous les travaux, et l'attestation d'assurance décennale obligatoire de l'entreprise)	☐ Oui ☐ Non (Si OUI, joindre l'attestation d'assurance)
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non

Initiales : _____

Nature des travaux effectués (à détailler précisément : description, partie de l'immeuble concerné ...)	Date d'ouverture de chantier des travaux effectués	Date d'achèvement des travaux effectués	Identification et coordonnées complètes des entreprises sollicitées ou travaux effectués par le vendeur lui même	Autorisation d'urbanisme sollicitée (permis de construire ou déclaration préalable) (Si OUI, joindre le dossier complet : demande et arrêté de non opposition ou de permis)	Déclaration d'ouverture de chantier, d'achèvement et de conformité des travaux (DACT) déposés (Si OUI, joindre la déclaration et le certificat de conformité)	Je suis en possession de la facture de l'entreprise et de son attestation d'assurance responsabilité décennale (Si OUI, joindre la facture de tous les travaux, et l'attestation d'assurance décennale obligatoire de l'entreprise)	J'ai souscrit à une assurance dommages-ouvrages (Si OUI, joindre l'attestation d'assurance)
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non
				☐ Permis de construire ☐ Déclaration préalable de travaux ☐ Aucune	☐ Décl. d'ouv. de chantier ☐ DACT ☐ Conformité ☐ Aucune	☐ Oui ☐ Non	☐ Oui ☐ Non

Initiales : _____