



Vous trouverez ci-dessous la liste généraliste des pièces à réunir en vue de l'ouverture du dossier. Cette liste n'est ni précise, ni exhaustive. Si certaines des pièces évoquées ne correspondent pas à votre situation, d'autres n'y figurant pas pourraient vous être demandées ultérieurement.

Plusieurs lois récentes vous obligent à garantir l'acheteur de votre bien immobilier sur de nombreux points. Par ailleurs, la jurisprudence impose au vendeur une obligation de **transparence** et **d'information** à l'égard de son acquéreur. Enfin, le régime des **plus-values** immobilières nécessite désormais une analyse préalable pour déterminer avec précision l'impôt éventuel devant être prélevé sur le prix de vente.

L'objet de ce document est de nous permettre de préparer au mieux l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement à la situation de votre bien et aux accords intervenus avec votre acquéreur. Il nous permet également de vous conseiller utilement en attirant notre attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

Nous vous remercions de prendre le temps de le remplir soigneusement en répondant aux questions ou en entourant le « oui » ou le « non » selon les cas, et en n'omettant pas de le dater et de le signer à la fin.

Bien entendu, nous sommes à votre disposition pour vous aider si vous rencontrez une difficulté pour répondre aux questions. De même, n'hésitez pas à nous contacter pour demander à la personne qui s'occupe de votre dossier ou au notaire un rendez-vous téléphonique ou à l'Etude, pour toute explication sur le déroulement de votre opération.

**Le présent document comporte :**

- La liste des pièces à nous transmettre pour la préparation de votre dossier,
- Un questionnaire concernant le bien à vendre,

**LISTE DES PIECES A FOURNIR PAR LE VENDEUR D'UN APPARTEMENT :**

- Titre de propriété
- Diagnostics techniques (voir tableau figurant plus bas)
- Dernier avis d'imposition de taxe foncière
- Le cas échéant liste et valorisation du mobilier restant dans le bien (meubles de cuisine, électroménager, etc...),.
- le cas échéant : factures et documents d'urbanisme concernant tous travaux réalisés sur le gros œuvre (construction extension rénovations).
- Mesurage carrez
- Règlement de copropriété (et tous les modificatifs à ce règlement, qui seraient en votre possession)
- Procès-verbaux d'assemblées générales des copropriétaires des trois dernières années
- Dernier appel de charges de copropriété
- Questionnaire figurant plus bas

<b>Objet</b>	<b>Bien concerné</b>	<b>Élément à contrôler</b>	<b>Validité</b>
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques	Immeuble bâti ou non	6 mois
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble d'habitation dans une zone prévue par l'article L 133-8 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois

Me Gildas MOCAER

Notaire



1 allée de Molène 29280

PLOUZANE

Téléphone 02.98 05 06 07

[mocaer.plouzane@notaires.fr](mailto:mocaer.plouzane@notaires.fr)



## QUESTIONNAIRE VENTE D'UN APPARTEMENT

Ce questionnaire est à remplir par le vendeur d'un appartement, qui doit le retourner au notaire.

Nous pouvons également vous adresser ce questionnaire par mail à votre demande.

Pourquoi ce questionnaire ? La loi et la jurisprudence imposent au vendeur d'un bien immobilier une obligation d'information, de transparence et de nombreuses garanties à son acquéreur. Le régime des plus-values immobilières nécessite de plus une analyse préalable pour déterminer l'impôt éventuellement prélevé sur le prix de vente. Dans cette perspective, la communication des informations ci-dessous 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. Ce questionnaire lui permet également de vous conseiller utilement en attirant votre attention sur une particularité de votre transaction ou une exonération fiscale éventuelle

### VENDEUR 1

Nom Prénom(s)

Date et lieu de naissance

Commune et Code Postal

Profession

Nationalité

*Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.*

Célibataire  Veuf(ve)

Marié(e)

Date du mariage

Commune et Code postal

*Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.*

*Pays de 1re résidence fixe après mariage .....*

Divorcé(e)

Par jugement du tribunal de

En date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

*Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe ou le récépissé d'enregistrement par le notaire*

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

*Joindre la copie de la dénonciation.*

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société

*Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés.*

Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers

### COORDONNEES AUXQUELLES L'ETUDE PEUT VOUS JOINDRE

téléphone domicile

téléphone travail

téléphone portable

e-mail

Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir

Vous êtes résident fiscal :

Français  Etranger

### VENDEUR 2

Nom Prénom(s)

Date et lieu de naissance

Commune et Code Postal

Profession

Nationalité

*Si vous êtes étranger, joindre la copie de votre carte de résident et de votre acte de naissance traduit en français.*

Célibataire  Veuf(ve)

Marié(e)

Date du mariage

Commune et Code postal

*Si vous avez établi un contrat de mariage ou une déclaration de loi applicable Convention de La Haye, joindre la copie.*

*Pays de 1re résidence fixe après mariage .....*

Divorcé(e)

Par jugement du tribunal de

En date du

En instance de divorce

Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur

*Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe ou le récépissé d'enregistrement par le notaire*

Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé

*Joindre la copie de la dénonciation.*

Vous êtes commerçant, artisan, ou dirigeant de société

*Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés.*

Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation de biens, cessation de paiement

Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers

### COORDONNEES AUXQUELLES L'ETUDE PEUT VOUS JOINDRE

téléphone domicile

téléphone travail

téléphone portable

e-mail

Relevé d'identité bancaire (RIB) – merci de nous le fournir

Vous êtes résident fiscal :

Français  Etranger

## COPROPRIÉTÉ

Merci de joindre copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées (ou de celles qui ont eu lieu depuis votre acquisition, si celle-ci est plus récente).

Votre copropriété fait-elle l'objet d'une division en volume?  Oui  Non

Votre copropriété fait-elle l'objet d'un lotissement?  Oui  Non

Si oui, existe-t-il une association syndicale?  Oui  Non

Si oui, préciser le nom et les coordonnées du président : .....

La copropriété est-elle gérée par un syndic?  Oui  Non

Si oui, préciser ses nom et adresse : .....

Nous adresser le dernier relevé de charges trimestriel.

Si non, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier les parties communes?  Oui  Non

Si oui, joindre copie.

Êtes-vous en possession du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs?  Oui  Non

Si oui, merci de les joindre. Si non, l'étude devra en demander des copies à vos frais auprès de la Conservation des hypothèques.

Merci de nous adresser la copie des plans des étages où se situent les biens vendus.

Avez-vous connaissance de difficultés particulières au sein de la copropriété devant faire l'objet de conventions particulières entre vous et votre acquéreur? (procès en cours, etc.)  Oui  Non

Si oui, merci d'indiquer lesquelles : .....

Avez-vous engagé une procédure contre la copropriété, ou la copropriété a-t-elle engagé une procédure contre vous?  Oui  Non

Si oui, joindre une note à ce sujet.

Existe-t-il un dégât des eaux en cours de traitement par la compagnie d'assurances?  Oui  Non

Si oui, qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur : .....

Existe-t-il un fonds travaux et/ou un emprunt copropriété?  Oui  Non

## TRAVAUX

Avez-vous réalisé des travaux dans votre appartement qui auraient modifié l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou auraient touché aux parties communes (par exemple, percement de murs porteurs, création d'une loggia, déplacement de canalisations, surcharge d'une terrasse, agrandissement sur une partie du couloir...)?  Oui  Non

Si oui, préciser lesquels : .....

Avez-vous modifié l'affectation de certains de vos locaux? (transformation à un usage autre que celui prévu au règlement de copropriété...)?  Oui  Non

Avez-vous divisé ou réuni certains lots?  Oui  Non

Ces travaux et transformations ont-ils fait l'objet d'une autorisation de la part de la copropriété ou de l'administration?  Oui  Non

Si oui, joindre copie de ces autorisations (copie du dossier de la demande et de la réponse).

Le bien vendu comporte-t-il un w.-c. de type sanibroyeur?  Oui  Non

## IMPÔTS LOCAUX (DÉCLARATION H)

À l'issue de ces travaux et/ou de ces aménagements, avez-vous déposé une déclaration auprès de votre Centre des Impôts (service du cadastre)?  Oui  Non

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Nous transmettre le dossier de diagnostic technique (surface, amiante, termites, plomb, DPE, ERNT, gaz, électricité notamment...).

Le diagnostiqueur vous a-t-il indiqué des parties non visitées dans le bien vendu?  Oui  Non

## PRÊTS - HYPOTHÈQUES

Une procédure de saisie immobilière est-elle en cours sur le bien à vendre?  Oui  Non

Avez-vous souscrit un ou plusieurs prêts avec hypothèque sur le bien à vendre?  Oui  Non

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

Le bien a-t-il été donné en garantie hypothécaire au profit du Trésor public pour bénéficier d'un délai de paiement (droits de succession...)?  Oui  Non

Si oui, joindre pour chacun de ces prêts un document indiquant l'adresse de la banque et les références du prêt pour que le notaire puisse demander un décompte des sommes restant dues, ou une attestation du fait qu'ils sont remboursés.

## PLUS - VALUES

Le bien vendu constitue-t-il votre résidence principale ?  Oui  Non

Si oui, depuis quand ?  
.....  
.....

Si non, répondre aux questions suivantes :

Le vendez-vous pour remployer le prix dans l'achat de votre résidence principale ?  Oui  Non

Êtes-vous retraité ou invalide de condition ?  Oui  Non

Si le bien n'est pas actuellement votre résidence principale, avez-vous effectué des travaux de surélévation, de construction ou d'amélioration ?  Oui  Non  
(ne sont pas décomptés les travaux d'entretien et de réparation)

Si vous avez reçu le bien par donation ou succession, avez-vous payé vous-même les droits de mutation ?  Oui  Non

Si oui, joindre la copie de la déclaration fiscale de succession ou l'acte de donation.

Dans tous les cas, joindre la copie du compte notarial concernant l'acquisition.

## ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE DANS LE BIEN

Avez-vous exercé une activité professionnelle dans le bien ?  Oui  Non

Si oui, existe-t-il des incidences comptables pour l'entreprise exercée ?  
.....  
.....

## CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

### OCCUPATION (BAUX)

Le bien vendu sera-t-il libéré de toute occupation le jour de la vente ?  Oui  Non

Si l'appartement est vendu occupé, joindre, outre la copie du bail et de toutes ses annexes et avenants, la dernière quittance de loyer et le montant du dépôt de garantie.  
.....  
.....

Le bien vendu a-t-il été loué précédemment ?  Oui  Non

Si oui, joindre la copie du bail ainsi que l'original de la lettre de congé donné par le locataire, ou du congé donné par vos soins.  
.....  
.....

La vente que vous réalisez est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ?  Oui  Non

### ALARME

L'appartement fait-il l'objet d'un contrat d'alarme ou d'intervention ?  Oui  Non

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.

## AVANTAGE FISCAL

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

Si oui, lequel :  
.....  
.....

L'engagement de location est-il terminé ?  Oui  Non

### AUTRES CONTRATS

L'appartement fait-il l'objet d'autres contrats (entretien de chaudière, ramonage, dératissage, etc.)  Oui  Non

Le cas échéant, joindre copie de ceux qui peuvent être repris par l'acquéreur.  
.....  
.....

Certains équipements font-ils encore l'objet de garanties ?  Oui  Non

Le cas échéant, joindre copie des factures ou certificats de garantie.

## SINISTRE INDEMNISÉ

Y a-t-il eu une indemnisation d'assurance d'un sinistre survenu à votre immeuble ayant été reconnu comme catastrophe naturelle (un arrêté de classement de catastrophe naturelle est obligatoire) :

- avant que vous soyez propriétaire ?  Oui  Non
- depuis que vous êtes propriétaire ?  Oui  Non

## TVA

Avez-vous bénéficié d'un mécanisme de récupération de la TVA lors de l'achat du bien ?  Oui  Non

Avez-vous bénéficié d'un régime particulier de TVA lors de l'achat du bien ?  Oui  Non

## DÉFICIT FONCIER

Le bien a-t-il généré des déficits fonciers sur les exercices antérieurs qui auraient été imputés sur votre revenu global ?  Oui  Non

## BIEN DÉTENU PAR UNE SOCIÉTÉ CIVILE

Si le bien est détenu par une société civile, cette société est-elle :  
- soumise à l'impôt sur le revenu (IR)  Oui  Non  
- soumise à l'impôt sur les sociétés (IS)  Oui  Non

Si oui, joindre les derniers bilans et le compte de résultat.

Dans tous les cas : joindre les statuts à jour, l'indication des associés actuels, leur domicile fiscal et le pourcentage des parts détenues.

## MOTIVATION DE LA CESSION

Pour quelles raisons vendez-vous ?

- Mobilité professionnelle
- Événement familial - mariage/pacs/divorce  
- naissance/décès (rayer la mention inappropriée)

Transfert d'épargne pour .....  
 Autre cause (préciser) .....

## OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

*Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de votre acquéreur, ou qui peuvent aider au bon déroulement du dossier :*

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

Fait à .....

Le .....

*(à dater et signer par chacun des vendeurs)*

*« Conformément à la loi "Informatique et Libertés" du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. À cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations. En vertu des articles 38 et suivants de la loi précitée, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du présent office notarial. »*