



# VENTE D'UN LOT DE COPROPRIETE

Ce questionnaire est à compléter et/ou corriger par le vendeur d'un appartement, qui doit le retourner au notaire accompagné pour chacun d'un RIB signé.

## Pourquoi ce questionnaire ?

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. Ce questionnaire doit permettre au notaire 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 permet également au notaire de vous conseiller utilement en attirant son attention sur telle ou telle particularité de votre opération.

N/Ref :

Vente :

### MONSIEUR

Nom .....  
Prénoms .....  
Date de naissance .....  
Commune ..... 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  
 Marié

Date du mariage .....  
Commune .....code postal .....

Si vous avez établi un contrat de mariage, joindre la copie.

- Divorcé**  
par jugement du tribunal de .....  
en date du .....  
Joindre la copie.
- En instance de divorce**
- Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur**  
Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe
- Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé**  
Joindre la copie de la dénonciation au greffe.
- 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**

### Coordonnées auxquelles l'étude peut vous joindre

Adresse postale .....  
.....  
tél. domicile ..... portable.....  
tél. travail ..... fax .....  
e-mail .....

### MADAME

Nom .....  
Prénoms .....  
Date de naissance .....  
Commune ..... code postal .....  
Profession .....  
Nationalité .....

Si vous êtes étrangère, joindre la copie de votre carte de résidente et de votre acte de naissance traduit en français.

- Célibataire  
 Veuve  
 Marié

Date du mariage .....  
Commune .....code postal .....

Si vous avez établi un contrat de mariage, joindre la copie.

- Divorcée**  
par jugement du tribunal de .....  
en date du .....  
Joindre la copie
- En instance de divorce**
- Vous avez souscrit un PACS encore en vigueur**  
Joindre la copie + copie de la déclaration au greffe
- Vous avez souscrit un PACS que vous avez dénoncé**  
Joindre la copie de la dénonciation au greffe.
- Vous êtes commerçante, artisan, ou dirigeante 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**

### Coordonnées auxquelles l'étude peut vous joindre

Adresse postale .....  
.....  
tél. domicile ..... portable.....  
tél. travail ..... fax .....  
e-mail .....

## ADRESSE POSTALE DE L'IMMEUBLE

Adresse : .....

Code postal : ..... Commune : .....

## COPROPRIÉTÉ

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 les coordonnées du syndic :  
.....  
.....

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

Si oui, joindre une copie.

Etes-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.

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 sinistre (dégât des eaux...) en cours de  
traitement par la compagnie d'assurance ?  oui  non

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

## 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 dans le  
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 la mairie ?  oui  non

Si oui, joindre copie de ces autorisations

(copie du dossier de demande et de la réponse)

## DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES A NOUS TRANSMETTRE

### AMIANTE

Pour tout immeuble dont le permis a été délivré avant le 1er  
juillet 1997.

### PLOMB

Si le bien est à usage d'habitation et construit avant le 1er  
janvier 1949.

### TERMITES

Si le bien est situé dans une zone de présence de termites.

Avez-vous reçu du Maire :

- une notification au titre de la présence  
de termites ?  oui  non

- une injonction de procéder à la recherche  
de termites ?  oui  non

A votre connaissance, l'immeuble ou l'appartement sont-ils :

- contaminés par les termites ou  
autres insectes xylophages ?  oui  non

- situés dans une zone contaminée  
par les termites ?  oui  non

### GAZ

Si vous disposez-vous d'une installation de gaz de plus de quinze  
ans sauf si vous possédez un certificat de conformité de  
l'installation gaz de moins de trois ans (à nous transmettre).

Disposez-vous d'une installation  
intérieure de gaz ? :  oui  non

### ELECTRICITE

Si vous disposez-vous d'une installation d'électricité de plus de  
quinze ans sauf si vous possédez un certificat de conformité de  
l'installation d'électricité de moins de trois ans (à nous  
transmettre).

### CHAMPIGNONS LIGNIVORES

Avez-vous connaissance de présence de champignons

lignivores (exemple : méréule) :

- dans le secteur de votre immeuble ?  oui  non

- dans votre immeuble ?  oui  non

### DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Si le bien dispose d'un équipement de chauffage.

### CERTIFICAT DE MESURAGE

Avez-vous fait mesurer votre appartement  
par un professionnel ?  oui  non

Si non :

Surface carrez : .....m<sup>2</sup> Retourner le certificat joint.

## 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 ou PPD 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 obtenir un décompte des sommes restant dues, ou une attestation de remboursement définitif.*

## PLUS-VALUES

Le bien constitue-t-il votre résidence principale ?  oui  non

*Si oui, se reporter à la « déclaration » ci-jointe  
Si non, et si vous êtes propriétaires depuis moins de 30 ans répondre aux questions suivantes :*

Avez-vous effectué des travaux de construction, amélioration, reconstruction ?  oui  non  
*Si oui, joindre copie des factures des travaux correspondants*

Si vous avez reçu ce bien à titre gratuit (donation, succession), avez-vous payé vous-même les droits de mutation ?  oui  non  
*Si oui, joindre copie de la déclaration fiscale de succession*

Si vous avez acquis ce bien à titre onéreux, avez-vous payé plus de 7,5% du prix d'acquisition en frais ?  oui  non  
*Si oui, joindre copie de la facture de l'agence et des frais du notaires*

## CONTRATS EXISTANT SUR LE BIEN

### OCCUPATION – LOCATION

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 donnée 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

### AVANTAGE FISCAL

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

## CONTRATS DE SERVICE

L'appartement fait-il l'objet de contrats de service (entretien de chaudière, ramonage, alarme etc.)  oui  non

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

## 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

## USAGE

Quel est l'usage de l'appartement au jour de la vente ?

- Habitation  
 Mixte habitation-professionnel  
 Professionnel  
 Commercial

## DIVERS

Votre appartement est-il équipé d'un Sanibroyeur ?  oui  non

## FUTURE ADRESSE

A quelle adresse l'étude pourra-t-elle vous joindre après la vente ?

N° et rue : .....

.....

Code postal : .....

Commune : .....

## OBSERVATIONS OU PARTICULARITÉS

*Indiquez ici 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 Liberté » du 6 janvier 1978 modifiée en 2004, vous pouvez exercer vos droits d'accès et de rectification aux données vous concernant auprès du présent office notarial ou au correspondant à la protection des données : cpd-adsn@notaires.fr*



# APPARTEMENT

## INFORMATIONS DESCRIPTIVES

La présente fiche relative au bien immobilier permet à votre notaire de réunir les informations indispensables pour :

- compléter votre dossier et rédiger l'acte,
- 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).

Merci par avance de bien vouloir la remplir avec précision et la transmettre à votre notaire.



Référence dossier (à renseigner par l'office) : .....

### ADRESSE

numéro : ..... complément (bis,ter...) : ..... adresse : .....

complément d'adresse : ..... code postal : ..... ville / commune : .....

### DESCRIPTION

Consulter, si nécessaire, le dossier des Diagnostics Techniques.

#### TYPE D'APPARTEMENT

- appartement standard  loft  
 studio  chambre de service  
 studette  loge de gardien  
 duplex  grenier aménagé  
 triplex  atelier d'artiste

surface Carrez (m²) ..... étage .....  
 .....  
 .....

Nombre de : .....  
 pièce(s) (hors p. d'eau) ..... WC (indépt ou non) .....

salle(s) de bain / d'eau ..... cave(s) .....

chambre(s) de service ..... place(s) de station<sup>t</sup> .....

- ascenseur dans immeuble  oui  non  
 balcon  oui  non  
 terrasse  oui  non  
 loggia  oui  non  
 cellier  oui  non  
 grenier  oui  non  
 jardin privatif  oui  non  
 piscine dans résidence  oui  non

#### Orientation de la pièce principale



#### USAGE

- habitation  
 mixte habitation-professionnel  
 professionnel

#### OCCUPATION

L'appartement vendu sera t-il libre le jour de la vente ?  
 oui  non

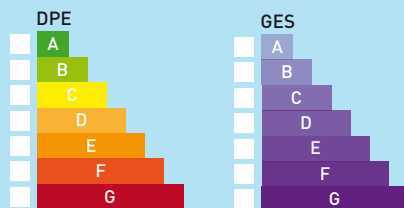
#### ÉNERGIE

- Chauffage collectif ?  oui  non  
 Énergie principale (collectif ou individuel)  
 fioul  électricité  
 gaz  charbon  
 bois  réseau de chaleur  
 autre : .....

#### Énergie renouvelable

- panneaux solaires photovoltaïques  
 chauffe-eau solaire  
 bois ou biomasse  
 pompe à chaleur  
 énergie hydraulique  
 énergie éolienne  
 autre : .....

#### Performance énergétique



### CONSTRUCTION

#### État de l'appartement

- bon / sans travaux  vétuste / à rénover  
 moyen / à rafraîchir

#### Matériaux principaux

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

#### Immeuble

La vente est-elle conclue en état futur d'achèvement (VEFA) ?  oui  non

Année de construction .....  
 ou époque de construction

- avant 1850  1850 / 1913  1914 / 1947  
 1948 / 1969  1970 / 1980  1981 / 1991  
 1992 / 2000  2001 / 2010\*  2011 / 2020

\* L'appartement a-t-il moins de 5 ans ?  oui  non

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

### MUTATION ET PLUS-VALUE

Est-ce la première vente du bien depuis son achèvement ?  oui  non

L'appartement vendu constituait-il :

- la résidence principale du vendeur ?  oui  non  
 - une résidence secondaire ?  oui  non  
 - un bien donné en location ?  oui  non

La vente est-elle conclue en viager ?  oui  non

### OBSERVATIONS / PARTICULARITÉS

Indiquez les particularités de l'appartement : .....

## DECLARATION SUR LA RESIDENCE PRINCIPALE

### **LES SOUSSIGNES :**

M .....

Demeurant à .....

### **DECLARENT :**

- que les biens vendus, situés à .....  
constituent leur résidence principale
- que les biens vendus, situés à .....  
ont constitué leur résidence principale dans l'année qui précède la présente vente et  
jusqu'à la date du .....
- et qu'en conséquence, ils acquittent à ce titre leur taxe d'habitation pour les biens  
vendus (merci de joindre votre dernier avis de taxe d'habitation)

### **ILS RECONNAISSENT en outre avoir été informés :**

- que la présente vente, portant sur leur résidence principale, est EXONEREE DE  
L'IMPOT SUR LA PLUS-VALUE IMMOBILIERE en vertu de l'article 150 U-II .1° du  
Code Général des Impôts.

**Ils font la présente déclaration en tant que de besoin.**

Fait à

Le

Signatures du ou des vendeurs

**LA GARANTIE DE SURFACE (Loi Carrez)**

La loi du 18 décembre 1996 dite "Loi Carrez" (avec décret d'application du 23 mai 1997) a modifié l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la copropriété dont le texte figure ci-après.

Il résulte notamment de ce texte :

- que toute vente ou promesse de vente doit obligatoirement porter la **mention de la surface des lots** de copropriété vendus, **sous peine de nullité du contrat**,
- que cette surface doit être déclarée par le vendeur pour chacun des lots, sauf pour les lots représentant des caves, garages, et emplacements de stationnement, ainsi que les lots pour lesquels il peut être justifié d'une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup>,
- que si, dans l'année suivant la vente reçue par le notaire, l'acquéreur constate que la superficie réelle résultant d'un mesurage est **inférieure de plus de 5%** par rapport à la superficie déclarée par le vendeur, il est en droit de demander **une réduction de prix** proportionnelle.
- 

**CONSEILS**

Les règles de calcul de surface prévues par la loi sont précises, et le relevé de surface peut se révéler délicat.

**En particulier, les surfaces résultant de documents antérieurs établis par les promoteurs, architectes ou géomètres ne peuvent servir de référence, d'une part parce que les règles de calcul de la loi "CARREZ" sont différentes, d'autre part parce que la configuration des lieux a pu changer.**

Il est donc conseillé de faire établir une attestation de surface par un professionnel du mesurage reconnu, afin de limiter votre responsabilité.

Les soussignés

M .....

après avoir pris connaissance de la note d'information qui précède concernant la responsabilité des vendeurs résultant de la garantie de surface due lors de la vente de lots de copropriété,

**reconnaissent** avoir été informés de la possibilité de recourir à un professionnel du mesurage de leur choix,

**renoncent** délibérément à faire appel à un professionnel du mesurage,

et en conséquence **déclarent sous leur seule et entière responsabilité** à l'égard de l'acquéreur, que la surface des lots à vendre est la suivante :

- Lot N° ..... : ..... m<sup>2</sup>
- Lot N° ..... : ..... m<sup>2</sup>
- Lot N° ..... : ..... m<sup>2</sup>

**Fait à**

**Le**

Signatures du ou des vendeurs