

QUESTIONNAIRE A RETOURNER

Pourquoi ce questionnaire ?

✍ Parce que, par suite du développement récent et important des lois de protection, le vendeur d'un bien immobilier, tenu d'une obligation de bonne foi et d'information, engage de plus en plus lourdement sa responsabilité à l'égard de l'acquéreur.

✍ Parce que le notaire ne pourra préparer l'acte de vente et vous conseiller utilement sans les informations que vous lui donnerez.

Comment remplir ce questionnaire ?

✍ Il suffit de remplir toutes les cases en complétant par ☐ = OUI ou ☐ = NON

✍ **JOINDRE LES DOCUMENTS EVENTUELLEMENT NECESSAIRES**

✍ puis dater et signer en fin de document.

Informations

✍ Au début de ce dossier vous trouverez un questionnaire relatif à votre état civil, votre situation professionnelle, votre situation familiale, votre adresse et les moyens de vous contacter. Si vous êtes déjà client de l'Etude ne remplissez rien sauf si votre profession, votre situation familiale, votre adresse ou votre téléphone ont changé.

✍ Le règlement que j'aurai à vous faire s'effectuera obligatoirement par virement, vous aurez donc à m'adresser un relevé d'identité bancaire.

✍ **Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à l'Etude :**

MAITRE DAMIEN DOMINGO
65, Rue du Docteur Peltier
17300 ROCHEFORT

05.64.37.11.57

d.domingo@notaires.fr

QUESTIONNAIRE D'ETAT CIVIL

Nom : Nom d'état civil : Profession : Nationalité (pour les étrangers, joindre copie carte résident) (pour les français, joindre copie carte identité)	Prénoms (tous) : Naissance : - Date : - Commune : - Code Postal
---	---

Situation de famille (cocher la case correspondante)

☐ célibataire ☐ avec signature d'un P.A.C.S. encore en vigueur (Joindre copies de la convention et de la déclaration au Greffe du Tribunal) ☐ avec signature d'un P.A.C.S. dénoncé (Joindre copie de la dénonciation au Greffe du Tribunal)	☐ marié(e) - Date : - Commune : - Code postal (en cas de contrat de mariage, joindre une copie) ☐ veuf(ve) de ☐ divorcé(e) par jugement du tribunal de en date du ☐ ou en instance de divorce (Joindre les coordonnées de l'avocat)
--	---

CONJOINT – PARTENAIRE- CONCUBIN

Nom: Nom d'état civil: Profession : Nationalité (pour les étrangères, joindre copie carte résident) (pour les français, joindre copie carte identité)	Prénoms (tous) : Naissance : - Date : - Commune : - Code Postal
--	---

Situation de famille (cocher la case correspondante)

☐ célibataire ☐ avec signature d'un P.A.C.S. encore en vigueur (Joindre copies de la convention et de la déclaration au Greffe du Tribunal) ☐ avec signature d'un P.A.C.S. dénoncé (Joindre copie de la dénonciation au Greffe du Tribunal)	☐ marié(e) - Date : - Commune : - Code postal (en cas de contrat de mariage, joindre une copie) ☐ veuf(ve) de ☐ divorcé(e) par jugement du tribunal de en date du ☐ ou en instance de divorce (Joindre les coordonnées de l'avocat)
--	---

CONTACTS

Adresse complète : Téléphone : *Domicile : *Lieu de travail : *Portable :	Centre des finances publiques dont vous dépendez * Fax : * E-Mail :
--	---

1 - SYNDIC

☞ La copropriété est-elle gérée par un syndic professionnel ?

☞ La copropriété est-elle gérée par un syndic bénévole ?

☞ La copropriété est-elle gérée par aucun syndic ?

Indiquer le nom et l'adresse du syndic :

2 - COPROPRIETE

☞ Etes-vous en possession du règlement de copropriété ?

Si oui, joindre copie du règlement de copropriété

☞ Si vous n'avez pas de syndic, existe-t-il une assurance pour l'ensemble de la copropriété

Si oui, joindre copie du contrat d'assurance

3 - LIBERATION DES LIEUX - LOCATION

☞ La propriété que vous vendez sera-t-elle libérée de toute occupation le jour de la vente ?

☞ La propriété que vous vendez a-t-elle été louée précédemment ?

Joindre copie du bail

☞ Si oui :

- Est-ce le locataire qui a donné congé ?

Joindre **sa** lettre de congé.

- Est-ce vous qui lui avez donné congé ?

Joindre **votre** lettre de congé

4 - USAGE DES LIEUX

↗ Quel est l'usage actuel des lieux ?

↗ L'usage des lieux a-t-il été modifié depuis votre acquisition ?

Si oui, indiquez l'usage antérieur

☐

5 - AFFICHAGE

↗ La copropriété supporte-t-elle un panneau publicitaire ?

☐

6 - ENVIRONNEMENT

↗ Votre appartement a-t-il une terrasse à usage privatif ?

↗ Votre appartement a-t-il un jardin à usage privatif ?

↗ A votre connaissance, des activités polluantes ou bruyantes ont-elles été exercées sur le bien vendu ou les propriétés voisines ?

Si oui, indiquez lesquelles

☐
☐
☐

↗ A votre connaissance, des projets de construction ou des modifications de destination de bâtiments sont ils prévus dans votre voisinage ?

Si oui, indiquez lesquels

☐

7 - TRAVAUX

↗ Avez-vous fait réaliser des travaux dans votre appartement ?

Si oui, indiquez lesquels, l'identité des entreprises et leur date.

↗ Avez-vous agrandi votre appartement ?

Si oui, indiquez comment.

↗ Avez-vous divisé votre appartement ?

Si oui, indiquez comment.

☐☐☐

8 – SERVITUDES - CONTRAINTES

🔗 Votre appartement supporte-t-il des servitudes, c'est-à-dire un droit quelconque d'une tierce personne, tel que servitude de vue ?

☐

Si oui, joindre une note explicative.

🔗 Etes vous en litige avec vos voisins ou le syndicat des copropriétaires ou le syndic ?

☐

Si oui, nature du litige et identité des adversaires.

9 - ASSAINISSEMENT

🔗 L'assainissement s'effectue par :
- système individuel

☐

- « tout à l'égout »

☐

🔗 Y-a-t-il eu à votre connaissance un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées ?

☐

🔗 En cas d'assainissement par le réseau public « tout à l'égout », la connexion au réseau public est-elle effectuée, et la taxe de raccordement est-elle payée ?

☐

🔗 Réglez-vous une surtaxe d'assainissement ?

☐

🔗 Existe-t-il un water closet broyeur/sanibroyeur

☐

10 - AMIANTE

🔗 La construction a-t-elle été autorisée en vertu d'un permis de construire délivré avant le 01 juillet 1997 ?

☐

Si oui, avez-vous fait effectuer l'état sur les matériaux contenant de l'amiante ?

☐

Si oui, joindre cet état.

ATTENTION : si vous n'avez pas fait établir cet état, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de l'adresser à l'étude avant la vente.

11 - PLOMB

☞ L'immeuble a-t-il été construit avant 1949 ?

☐

Si oui, joindre le constat de risque d'exposition au plomb.

ATTENTION : si vous n'avez pas fait établir ce constat, vous devez mandater rapidement une entreprise agréée à cet effet afin de l'adresser à l'étude avant la vente

12 - LUTTE CONTRE LES TERMITES

☞ A votre connaissance, l'immeuble est-il contaminé par les termites ou autres insectes xylophages ?

☐

13 – RESSOURCE ENERGETIQUE

☞ Type d'énergie utilisée pour le chauffage ?

☞ Installation de gaz naturel de plus de quinze ans ?

☞ Contenance du ballon d'eau chaude ?

☞ Puissance du compteur électrique ?

☞ Date de pose de l'installation électrique et identité de l'entreprise ?

☞ Présence de cheminées et/ou d'insert ?

☞ Présence de panneaux photovoltaïques ?

☞ Mesure d'économie d'énergie ?

Si oui, indiquez lesquelles

☐
☐
☐
☐

14 – COMMUNICATIONS

☞ Présence de fibre optique ?

☐

15 – PISCINE

☞ Piscine ?

☐

☞ Si oui dispositif de sécurité installé par un professionnel ?

16 – PROTECTION

☞ Alarme ?

☐

☞ Si oui dispositif de sécurité installé par un professionnel ?

☞ Type d'assurance – nom et adresse de l'assureur ?

17 - SITUATION FISCALE ET FINANCIERE

☞ Etes-vous commerçant ou dirigeant de société ?

Si oui, joindre justificatif de l'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

☞ S'agit-il de votre résidence principale ?

☞ Subvention ANAH obtenue ?

☞ Régime Robien, Besson, Borloo ?

Si oui, précisez le régime

☞ Avez-vous souscrit des emprunts toujours en cours pour l'achat du bien et/ou les travaux ?

Si oui, joindre en ce cas vos échéanciers

☐
☐
☐
☐
☐

18 – INDEMNISTRATION SUITE CATASTROPHE

👉 Avez-vous perçu une indemnité d'assurance suite à catastrophe naturelle ou technologique ?

☐

19 - OBSERVATIONS OU PARTICULARITES

Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de signaler pour l'information de votre acquéreur ou le bon déroulement du dossier

Fait à

le

(à dater et à signer par chacun des vendeurs)

QUELQUES EXPLICATIONS SUR LA GARANTIE DE SURFACE

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 8m²,
- et 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 s'avérer 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.

RAPPEL DU TEXTE

Art. 46 de la loi du 10 juillet 1965 (application du décret n° 97-532 du 23 Mai 1997)

"Toute promesse unilatérale de vente ou d'achat, tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un lot ou d'une fraction de lot mentionne la superficie de la partie privative de ce lot ou de cette fraction de lot ainsi que sa surface habitable. La nullité de l'acte peut être invoquée sur le fondement de l'absence de toute mention de la superficie de la partie privative."

"La superficie de la partie privative et la surface habitable sont définies par décret en Conseil d'Etat."

"Pour la superficie de la partie privative, les dispositions du premier alinéa ci-dessus ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à un seuil fixé par le décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 47."

"Le bénéficiaire en cas de promesse de vente, le promettant en cas de promesse d'achat ou l'acquéreur peut intenter l'action en nullité, au plus tard à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente."

"La signature de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente mentionnant la superficie de la partie privative du lot ou de la fraction de lot entraîne la déchéance du droit à engager ou à poursuivre une action en nullité de la promesse ou du contrat qui l'a précédé, fondée sur l'absence de mention de cette superficie."

"Si la superficie de la partie privative est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix."

"Si la superficie de la partie privative est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure."

"L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance."

Mention sur la protection des données personnelles : L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945. Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants : les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.), les offices notariaux participant ou concourant à l'acte, les établissements financiers concernés, les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales, le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne. La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales. Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte

porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires. Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les intéressés peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, ils peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière. L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les intéressés peuvent contacter à l'adresse suivante : d.domingo@notaires.fr ou ci@notaires.fr. Si ces personnes estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.