



VENTE - MAISON

LISTE DES PIECES + QUESTIONNAIRE A FOURNIR PAR LE VENDEUR NECESSAIRES A L'ETABLISSEMENT DU COMPROMIS OU DE LA PROMESSE DE VENTE POUR LES MAISONS

Afin de nous permettre de procéder à la rédaction de l'avant-contrat, je vous prie de bien vouloir nous faire parvenir les pièces et documents ci-dessous :

- ◆ Acte d'achat du terrain (si première main)
- ◆ Le permis de construire
- ◆ Le dernier appel de charges
- ◆ Le dernier avis de taxes foncières
- ◆ Le dossier de diagnostic technique :
 - Loi Carrez
 - Amiante (si construction antérieure au 01/07/1997)
 - Plomb (si construction antérieure au 01/01/1949)
 - Diagnostic de Performance Energétique
 - Gaz
 - Electricité
 - Termites
 - ERP
- ◆ Diagnostic assainissement collectif (selon votre commune) ou non collectif
- ◆ Liste détaillée et chiffrée du mobilier
- ◆ Titre de propriété

QUESTIONNAIRE



- Votre maison dépend-elle d'un lotissement ?
 - **Si oui**, existe-t-il une association syndicale qui fonctionne ? (Si c'est le cas, merci de préciser ici les nom et coordonnées du président de l'association.

- Votre maison dépend-elle d'une copropriété horizontale ?
 - **Si oui**, il convient de faire établir un mesurage au titre de la « Loi carrez », nous indiquer les nom et adresse du syndic : Adresser la copie du règlement du lotissement ou du règlement de copropriété, du cahier des charges et des statuts de l'association syndicale - A défaut, l'Etude devra en solliciter des copies à vos frais.

- Votre terrain a-t-il fait l'objet d'un procès-verbal de bornage ?
Le cas échéant, nous l'adresser.

- Votre maison doit peut-être faire l'objet d'une purge de droit de préemption.
Pouvez-vous nous indiquer pour cela :
 - la superficie habitable
 - la superficie construite au sol

- Etes-vous propriétaire (ou avez-vous été propriétaire dans les dix ans passés) d'un terrain (construit ou non) attenant à la propriété que vous vendez aujourd'hui ?

- Avez-vous connaissance de servitudes d'utilité publiques spécifique à votre maison (alignement, passage d'une canalisation publique en sous-sol, etc...) ?
- Avez-vous connaissance de servitudes particulière sur votre propriété ? (Servitudes qui le grève ou qui lui profitent - par exemple, servitude de passage, de cour commune, d'interdiction de construire, etc...)
 - **Si oui**, et que rien ne figure à ce sujet dans le titre de propriété, merci de joindre le document arrêtant les modalités de cette servitude

- Avez-vous un mur séparatif ?
 - Si oui**, savez-vous qui a la charge de son entretien ?

- Votre terrain est-il en pente ?

- L'assainissement de votre maison s'effectue-t-il par un système individuel ?
 - Si oui**, avez-vous procédé à un contrôle récemment ou la mairie a-t-elle prévue ce type de contrôle ?
Dans tous les cas, merci de joindre une copie du diagnostic.
- L'assainissement de votre maison s'effectue-t-il par un raccordement au « tout-à-l'égout » ?
 - Si oui**, la connexion au réseau public est-elle effectuée ? La taxe de raccordement est-elle acquittée ?

- Avez-vous reçu une mise en demeure d'effectuer des travaux sur votre installation ?

- **Si oui**, nous en adresser copie

- Y a-t-il un raccordement distinct pour les eaux pluviales et les eaux usées ?

Construction :

- Avez-vous fait construire le bâtiment vendu (ou l'un d'entre eux) ?
 - **Si oui**, nous adresser la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et de conformité
- Ces travaux sont-ils achevés **depuis moins de dix ans** ?
 - **Si oui**, avez-vous souscrit une assurance dommage-ouvrage couvrant la garantie décennale ? Le cas échéant, nous adresser l'attestation de souscription et de paiement de l'assurance, ainsi que la police intégrale.

A défaut, nous adresser la liste des toutes les entreprises intervenues sur le chantier avec leur adresse et leurs attestations d'assurance.

- Ces travaux sont-ils achevés **depuis moins de cinq ans** ?
 - **Si oui**, prendre rendez-vous à l'Etude en vous munissant de votre dossier de construction et de toutes les factures, afin de calculer ensemble le montant de la TVA qui sera retenue sur le prix de vente.

- Avez-vous acquitté l'ensemble des taxes fiscales générées par le permis de construire ? Le cas échéant, adresser quittance du paiement.

- Ce permis contenait-il des prescriptions particulières ? (Par exemple, la cession à la commune d'une bande de terrain)

- Votre bien est-il construit sur une zone agricole ?

Travaux postérieurs à la construction :

- Avez-vous effectué des travaux postérieurs à la construction visibles de l'extérieur ou qui ont pu augmenter la surface de la maison ou de bâtiments ou changer l'affectation de certaines parties ?

- Ces travaux ont-ils fait l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux ?

- **Si oui**, nous adresser la copie du permis de construire, de la déclaration d'achèvement de travaux et du certificat de conformité

Eléments d'équipements :

- Certains équipements de votre maison sont-ils encore sous garantie (chaudière, climatisation, électroménagers éventuellement inclus dans la vente, etc...) ?
 - **Si oui**, prévoir d'apporter le jour de la signature copie des contrats de garantie ou factures.

Impôts locaux :

- A l'issue de ces travaux et(ou) de ces aménagements, avez-vous déposé une déclaration auprès de votre Centre des Impôts (Service du Cadastre) ?
- Le bien immobilier constitue-t-il votre résidence principale ?
 - **Si oui**, depuis quand ?
 - **Si non**, répondre aux questions suivantes :
 - * Avez-vous effectué des travaux de surélévation ou de construction ? Le cas échéant, adresser 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 ? Si oui, adresser 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 ? si oui, adresser copie du compte notarial concernant l'acquisition.
- Le bien a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal (Loi Besson, Malraux, etc..) ?
 - **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.