



# François BAZIN - Pierre AUDOUIN

Notaires associés  
SELARL TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
40, rue du Vignoble – B.P.3  
44450 SAINT-JULIEN-DE-CONCELLES

1

Sabrina PROT  
Pauline BIDEAU  
Notaires assistantes

Téléphone 02.40.54.10.12  
Télécopieur 02.40.36.82.53  
Bazin-audouin@notaires.fr  
Etude Fermée le lundi

Nicolas LACIRE  
Négociateur Expert Immobilier :  
02.40.54.18.88  
[negociation.44036@notaires.fr](mailto:negociation.44036@notaires.fr)



## **COPROPRIETE - Vente entre non assujettis** **QUESTIONNAIRE VENDEUR 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 d'y répondre en cochant la case "OUI" ou "NON"

↳ **Ce document étant indispensable à la préparation de l'acte, il doit être reçu à l'Etude, complété et accompagné des pièces qui y sont demandées, DANS LES 10 JOURS DE SON ENVOI, afin de nous permettre de rédiger l'acte et de vous en adresser le projet.**

↳ **Il y a lieu d'y joindre les documents éventuellement nécessaires.**

↳ Puis dater et signer en fin de document, après avoir apposés vos initiales sur chaque page

### Information

↳ **Pour plus d'informations, vous pouvez vous adresser à la personne en charge de votre dossier à l'Etude :**

*Si vous êtes déjà client de l'Etude ne remplissez rien sauf si votre profession, votre situation familiale, votre adresse ou vos téléphones ou e-mail ont changé.*

<b>QUESTIONNAIRE D'ETAT-CIVIL</b>	
<b><u>PREMIEREMENT</u></b>	
Nom : <i>Nom d'usage (le cas échéant) :</i>  Prénoms (tous) :  Profession :  Lieu et date de naissance :  Nationalité : <i>Joindre copie = pour les français : carte d'identité ou passeport            Et pour les étrangers : passeport, carte de séjour ou résident...</i>	Adresse :  Téléphone : - Domicile : - Portable : - Lieu de travail : Email :  <i>Pour des raisons de rapidité et d'efficacité, nous vous précisons            que la correspondance pourra s'effectuer par voie électronique,            sauf avis contraire de votre part.</i>
<b><u>Situation de famille (cocher la case correspondante)</u></b>	
<input type="checkbox"/> célibataire  <input type="checkbox"/> avec signature d'un PACS encore en vigueur <i>(Joindre copie du PACS, de la déclaration au Greffe du Tribunal, et de tout éventuel modificatif)</i>  <input type="checkbox"/> avec signature d'un PACS dénoncé <i>(Joindre copie de la dénonciation au Greffe du Tribunal)</i>	<input type="checkbox"/> marié(e) - Date : - Commune : - Code postal <i>(si contrat de mariage, déclaration de loi applicable, ou            changement de régime: joindre une copie)</i>  <input type="checkbox"/> veuf ou veuve de <input type="checkbox"/> divorcé(e) par jugement du tribunal de en date du <input type="checkbox"/> ou en instance de divorce <i>(Joindre les coordonnées de l'avocat)</i>
<b><u>DEUXIEMEMENT</u></b>	
Nom : <i>Nom d'usage (le cas échéant) :</i>  Prénoms (tous) :  Profession :  Lieu et date de naissance :  Nationalité : <i>Joindre copie = pour les français : carte d'identité ou passeport            Et pour les étrangers : passeport, carte de séjour ou résident...</i>	Adresse :  Téléphone : - Domicile : - Portable : - Lieu de travail : Email :  <i>Pour des raisons de rapidité et d'efficacité, nous vous précisons            que la correspondance pourra s'effectuer par voie électronique,            sauf avis contraire de votre part.</i>
<b><u>Situation de famille (cocher la case correspondante)</u></b>	
<input type="checkbox"/> célibataire  <input type="checkbox"/> avec signature d'un PACS encore en vigueur <i>(Joindre copie du PACS, de la déclaration au Greffe du Tribunal, et de tout éventuel modificatif)</i>  <input type="checkbox"/> avec signature d'un PACS dénoncé <i>(Joindre copie de la dénonciation au Greffe du Tribunal)</i>	<input type="checkbox"/> marié(e) - Date : - Commune : - Code postal <i>(si contrat de mariage, déclaration de loi applicable, ou            changement de régime: joindre une copie)</i>  <input type="checkbox"/> veuf ou veuve de Mr <input type="checkbox"/> divorcé(e) par jugement du tribunal de en date du <input type="checkbox"/> ou en instance de divorce <i>(Joindre les coordonnées de l'avocat)</i>



g) Présentez-vous une incapacité de signature physique (cécité, surdité...) ou liée à une non compréhension du français ? <i>Si oui, laquelle :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DESIGNATION DU BIEN</b>		
a) Quelle est l'adresse du bien vendu :		
a) La désignation du bien que vous vendez est-elle identique à celle figurant à votre titre de propriété ? <i>Si non, indiquez la désignation actuelle :</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Des biens mobiliers sont-ils inclus dans la vente (tel que les meubles de la cuisine et l'électroménager) ? <i>Si oui, indiquez lesquels:</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>ORIGINE DE PROPRIETE</b>		
a) Merci de nous joindre votre ou vos titres de propriété.		
b) Etes-vous devenu propriétaire du bien aux termes d'un acte de donation ou donation-partage ? <i>Si oui, joindre l'identité et adresse actuelle:</i> . du donateur, ou date de décès, . des donataires ou autres héritiers pr�sumptifs du donateur, si donateur non décédé ou depuis moins de 5 ans	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Etes-vous devenu propriétaire du bien aux termes d'un acte de partage datant de moins de 5 ans ? <i>Si oui, joindre l'identité et adresse actuelle des copartageants.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DESTINATION DU BIEN</b>		
<b>USAGE DES LIEUX</b>		
a) Quel est l'usage actuel des lieux : - habitation ? - professionnel ou commercial ? - autre:	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
b) L'usage des lieux a-t-il été modifié depuis votre acquisition ? <i>Si oui, indiquez l'usage antérieur:</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>LIBERATION DES LIEUX – LOCATION</b>		
a) Le bien que vous vendez sera-t-il libéré de toute occupation le jour de la vente ? <i>Si non, merci d'en préciser la raison:</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Le bien est-il loué ? <i>Si oui, joindre copie du bail et de ses annexes (�tat des lieux), de ses éventuels avenants et de la dernière quittance de loyers</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Le bien que vous vendez a-t-il été loué précédemment ? <b>Si oui,</b> Est-ce le locataire qui a donné congé ? <i>Joindre sa lettre de congé.</i> Est-ce vous qui lui avez donné congé ? <i>Joindre votre lettre de congé, la réponse du locataire. Indiquer la date de libération des lieux et les coordonnées</i>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

<i>actuelles du locataire si vous les connaissez:</i>		
d) La vente que vous réalisez est-elle la première depuis la mise en copropriété de l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>DELAI ET CONDITIONS FINANCIERES</b>		
<p><b>DELAI</b></p> <p>a) Aux environs de quelle date avez-vous convenu de la signature de la vente avec votre acquéreur :</p> <p><i>Généralement, il est une stipulé:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour une vente classique: une date butoir 3 mois après la promesse, et un rendez-vous de signature de la vente est envisagé à 2 mois 1/2.</li> <li>- pour une vente conditionnée à l'obtention d'une autorisation administrative relative à des travaux de construction ou extension envisagée par l'acquéreur: une date butoir 3 mois 1/2 après l'obtention de ladite autorisation par l'acquéreur.</li> </ul> <p><b>PRIX</b></p> <p>b) Quel est le prix de vente convenu :</p> <p><i>Merci de joindre un RIB afin de nous permettre de vous libérer le prix après régularisation de l'acte de vente.</i></p> <p>c) Ce prix sera-t-il payé comptant à l'acte de vente ? <i>Si non, préciser les modalités de paiement convenues :</i></p> <p><b>INDEMNITE D'IMMOBILISATION</b></p> <p>d) A-t-il été prévu que votre acquéreur verse un « dépôt de garantie » lors de la promesse ? <i>Si oui, de quel montant :</i></p> <p>Généralement le montant est d'environ 5% du prix, mais il peut être supérieur ou inférieur, ou ne pas avoir de dépôt. Si ce point n'a pas été évoqué, merci de le voir avec votre acquéreur ou le professionnel ayant négocié cette vente.</p>		
<b>ETAT DU BIEN</b>		
<p>a) L'acquéreur a-t-il été en mesure de visiter l'ensemble du bien afin de lui permettre s'il le souhaitait de se rendre compte de son état et de tout éventuel vice apparent ?</p> <p>Avez-vous des précisions à effectuer à ce titre ? <i>Si oui, merci de les indiquer :</i></p> <p>b) Avez-vous connaissance de vices « cachés » affectant votre bien ou l'ensemble immobilier dont l'acquéreur n'aurait pu se rendre compte par un examen attentif ? <i>Si oui, merci de les indiquer :</i></p> <p>c) Votre bien est-il assuré ?</p> <p>d) Existe-t-il un sinistre en cours de traitement par la compagnie d'assurance concernant le bien que vous vendez ? <i>Si oui, nature et qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur :</i></p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>PRETS – HYPOTHEQUE</b>		
a) Avez-vous souscrit des emprunts toujours en cours pour l'achat du bien et/ou les travaux ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





<p>A défaut, mandater une entreprise agréée à cet effet, et l'adresser à l'Etude avant la promesse.</p>		
<p><b>AMIANTE</b>          La construction a-t-elle été autorisée en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 ?  <b>Si oui</b>, avez-vous fait effectuer (postérieurement au 1<sup>er</sup> avril 2013), le diagnostic concernant la présence d'amiante ?  <i><b>Dans l'affirmative</b>, joindre ce diagnostic (validité trois ans si positif, sans délai si négatif).</i>          A défaut, mandater une entreprise agréée à cet effet, et l'adresser à l'Etude avant la promesse.</p>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
<p><b>TERMITES</b>          a) Avez-vous reçu du Maire :          - une notification au titre de la présence de termites dans votre propriété ?          - une injonction de procéder à la recherche de termites ?          b) A votre connaissance :          - le bien est-il contaminé par les termites ou autres insectes xylophages (exemple: capricorne, vrillette...) ?          - le bien est-il situé dans une zone contaminée par les termites ?          c) Avez-vous effectué un traitement ?  <i><b>Si oui</b>, en préciser la nature, l'année de réalisation, et en adresser la facture :</i>           d) Avez-vous connaissance d'un cas de termite dans l'ensemble immobilier ?           e) Si la commune de situation du bien est classée en zone termitée par arrêté préfectoral, avez-vous fait établir un état parasitaire récemment (validité 6 mois) ?  <i><b>Si oui</b>, joindre cet état.</i>          A défaut, mandater une entreprise agréée à cet effet, et l'adresser à l'Etude avant la promesse.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
<p><b>MERULES</b>          a) Avez-vous connaissance de présence de champignons lignivores (exemple : mэрule) :          - dans le secteur de votre bien ?          - dans votre bien ?          - dans l'ensemble immobilier ?           b) Si la commune de situation du bien est classée en zone de risque par arrêté préfectoral, avez-vous fait établir un diagnostic récemment (validité 6 mois) ?  <i><b>Si oui</b>, joindre cet état.</i>          A défaut, mandater une entreprise agréée à cet effet, et l'adresser à l'Etude avant la promesse.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>
<p><b>GAZ</b>  <u>Si bien bâti à usage d'habitation</u>          a) Disposez-vous d'une installation intérieure de gaz ?          b) Cette installation a-t-elle plus de 15 ans ?  <b>Si oui</b>, avez-vous fait effectuer le diagnostic de sécurité préalable à la vente (validité 3 ans) ?  <i><b>Dans l'affirmative</b>, joindre ce diagnostic.</i>          A défaut, mandater une entreprise agréée à cet effet, et l'adresser à l'Etude avant la promesse.           c) Est-elle raccordée au gaz de ville ?          L'alimentation est-elle toujours effective (compteur ouvert) ?  <i><b>Si oui</b>, indiquer les coordonnées du fournisseur :</i>           d) Joindre le justificatif du dernier contrôle de la chaudière.</p>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/>





copropriété d'une superficie supérieure à 8m <sup>2</sup> .		
<b>COPROPRIETE - SYNDIC</b>		
a) Etes-vous en possession du règlement de copropriété initial ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) De ses éventuels modificatifs ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Si oui, joindre copie du règlement et des modificatifs.</i>		
<i>A défaut, je vous invite à en solliciter une copie auprès du syndic, du notaire l'ayant reçu, ou de voir si un autre copropriétaire accepterait que vous fassiez une copie de son exemplaire, et à me les adresser.</i>		
<u>Je vous précise que ces éléments doivent être remis à votre acquéreur lors de la régularisation de la promesse.</u>		
c) Etes-vous en possession des procès-verbaux des trois dernières années ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Si oui, en joindre copie.</i>		
<i>A défaut, je vous invite à en solliciter une copie auprès du syndic et à me les adresser.</i>		
<u>Je vous précise que ces éléments doivent être remis à votre acquéreur lors de la régularisation de la promesse.</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Un carnet d'entretien de l'immeuble a-t-il été réalisé ? <i>Si oui, en joindre copie.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>A défaut, je vous invite à en solliciter une copie auprès du syndic et à me l'adresser.</i>		
<u>Je vous précise que cet élément doit être remis, quand il existe, à votre acquéreur lors de la régularisation de la promesse</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
e) Un diagnostic technique global de l'immeuble a-t-il été réalisé ? <i>Si oui, joindre copie de ses conclusions.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>A défaut, je vous invite à en solliciter une copie auprès du syndic et à me l'adresser.</i>		
<u>Je vous précise que cet élément doit être remis, quand il existe, à votre acquéreur lors de la régularisation de la promesse</u>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) La copropriété est-elle gérée par un syndic professionnel ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) La copropriété est-elle gérée par un syndic bénévole ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Indiquer le nom et l'adresse du syndic:</i>		
h) Votre copropriété fait-elle l'objet d'une division en volume ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Si oui, existe-t-il une association syndicale ?</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>Si oui, préciser le nom et les coordonnées du président:</i>		
<u>i) Afin de répondre aux exigences de l'article L721-2 du Code de la construction et de l'habitation, vous devez fournir à la promesse à votre acquéreur différentes informations financières relatives à la copropriété.</u>		
<i>Par suite, soit vous sollicitez du syndic la délivrance d'un état chiffré reprenant ces informations qui sera annexé à la promesse, et qu'il convient de nous adresser préalablement,</i>		
<i>Soit vous faites, sous votre seule responsabilité, des déclarations à ce titre aux termes de la promesse. <b>J'attire votre attention sur le fait que si les montants portés à la connaissance de votre acquéreur par vos soins étaient erronés, ce dernier bénéficierait d'une faculté de ne pas donner suite à l'achat s'il s'en rend compte avant la vente, ou de la remettre en cause à postériori. En conséquence, nous ne pouvons que vous conseiller de solliciter cet état chiffré de votre syndic.</b></i>		
<i>Si vous choisissez quand même cette deuxième possibilité, merci de répondre aux questions suivantes:</i>		
<u>1°/ Montant acquitté sur les deux exercices précédant la vente, savoir:</u>		
- au titre des charges du budget prévisionnel:		

N -1:	euros		
N -2:	euros		
- et au titre des charges hors budget prévisionnel:			
N -1:	euros		
N -2:	euros		
<b>2°/</b> Etat (montant) de la dette du syndicat des copropriétaires envers les fournisseurs était, à la clôture du dernier exercice:			
	euros		
<b>3°/</b> Etat (montant) global des impayés des charges au sein du syndicat des copropriétaires, à la clôture du dernier exercice:			
	euros		
<b>4°/</b> Présence d'un fonds de travaux ? Oui <input type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/>			
Si oui, montant actuel de la quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu:			
	euros		
<b>5°/</b> Sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires postérieurement à la signature par le bénéficiaire:			
- au titre des charges (préciser le montant trimestriel):	euros		
- au titre d'un fonds de roulement (montant trimestriel):	euros		
- au titre d'un fonds de travaux (montant trimestriel):	euros		
<b><i>Dans tous les cas par suite :</i></b>			
j) Etes-vous en litige avec vos voisins, le syndicat des copropriétaires, le syndic, ou autres ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Si oui, nature du litige et identité des adversaires :</i>			
k) Existe-t-il des procédures en cours au niveau de la copropriété ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Si oui, merci d'indiquer lesquelles :</i>			
l) Existe-t-il un sinistre en cours de traitement par la compagnie d'assurance concernant l'ensemble immobilier ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Si oui, nature et qu'avez-vous convenu à ce sujet avec votre acquéreur :</i>			
m) Existe-t-il un ou des ascenseurs dans la copropriété ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
n) Existe-t-il des panneaux publicitaires dans la copropriété ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
o) Existe-t-il une piscine dans la copropriété ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Si oui, quel type de dispositif de sécurité y a été installé :</i>			
p) Votre appartement supporte-t-il des servitudes, c'est-à-dire un droit quelconque d'une tierce personne, tel que servitude de vue ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<i>Si oui, merci d'indiquer lesquelles :</i>			
q) <b><u>Si la copropriété n'est gérée par aucun syndic :</u></b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Des assemblées ont-elles été tenues au cours des 3 dernières années ? <i>Si oui, joindre une copie des procès-verbaux</i>			
- Existe-t-il une assurance pour l'ensemble de l'immeuble, et en particulier les parties communes ? <i>Si oui, joindre copie.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Un carnet d'entretien de l'immeuble a-t-il été réalisé ? <i>Si oui, joindre copie.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Un diagnostic technique global de l'immeuble a-t-il été réalisé ? <i>Si oui, joindre copie.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
- Pouvez-vous nous préciser si les recherches suivantes ont été effectuées concernant les parties communes, <i>et dans l'affirmative en joindre copie.</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Plomb ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	



<p>- le montant annuel des cotisations à votre charge, si elles ne sont pas incluses dans vos charges de copropriété :</p> <p>- la nature des biens en dépendant (voirie et/ou espaces verts...) :</p> <p>Joindre la copie de statuts de l'association et des procès-verbaux des 3 dernières années. A défaut, l'Etude devra en solliciter une copie à vos frais.</p>		
<b>NOTIFICATIONS</b>		
<p>Si nous étions, dans le cadre du traitement de votre dossier, amenés à vous adresser un courrier recommandé avec accusé de réception,</p> <p>Nous vous proposons de vous adresser ces notifications <b>par courrier recommandé électronique</b>.</p> <p>L'acceptez-vous, conformément à l'article 1126 du Code Civil ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>OBSERVATIONS PARTICULIERES</b>		
<p>Indiquez les particularités qu'il vous paraît utile de porter à la connaissance de votre acquéreur, que vous auriez pu définir avec ce dernier, ou qui peuvent aider au bon déroulement du dossier.</p>		

**Fait à**

**le**

(à dater et à signer par chacun des vendeurs)  
Plus initiales en bas de chaque page

**Mention légale d'information pour les formulaires de collecte de données**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant en s'adressant au correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.