



L'étude vous accompagne
dans la vente de votre bien

QUESTIONNAIRE VENDEUR

Me Laëtitia MIGNUCCI

**24 Chemin de la Cressonnière
38210 TULLINS**

Tel 04.76.66.36.80

Mail : etude@38174.notaires.fr

Le questionnaire est à remplir et à nous retourner daté et signé en amont de la promesse de vente, accompagné des pièces justificatives.

Ce questionnaire a pour but :

- De nous permettre de préparer au mieux la promesse de vente ainsi que l'acte de vente afin qu'il corresponde exactement aux accords intervenus avec votre acquéreur.
- Il nous permet également de sécuriser l'acte de vente en listant les points importants à toutes transactions immobilières.

Bien entendu, nous sommes à votre disposition pour vous aider si vous rencontrez des difficultés pour répondre aux questions.

VENDEUR - 1

Nom :

Nom de naissance (le cas échéant) :

Prénoms *(dans l'ordre de l'état civil) :*

Date et lieu de naissance :

Nationalité *(joindre la copie de votre pièce d'identité ou de votre carte de résident) :*

Profession :

Si vous êtes commerçant, artisan à votre compte :

(Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés)

Procédures en cours de demande de surendettement, redressement judiciaire ou liquidation :

☐ Non

☐ Oui :

Si oui, merci de cocher la case correspondante :

☐ Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation depuis le :

☐ Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers depuis le :

Est-ce que bénéficiez d'une mesure de protection :

☐ Non

☐ Oui :

Si oui, merci de cocher la case correspondante :

☐ Tutelle

☐ Curatelle

☐ Habilitation familiale

☐ Sauvegarde de justice

Régime matrimonial :

☐ Célibataire

☐ Veuf / Veuve de :

☐ PACSé(e) avec :

- **Nom du notaire ayant reçu le PACS :**

Ou **Tribunal de :**

Ou **Mairie de :**

- **Date et lieu de PACS :**

- **Contrat de PACS** (*joindre copie du contrat de PACS et récépissé d'enregistrement*) :

☐ Régime de la séparation de biens

☐ Régime de l'indivision

☐ Marié(e) avec :

- **Date et lieu de mariage :**

- **Contrat de mariage :**

☐ Oui (*joindre copie du contrat de mariage et préciser le régime adopté*) :

☐ Non

- **Changement de régime :**

☐ Oui :

- Nouveau régime adopté :

- Depuis le :

- Nom et adresse du notaire :

☐ Non

☐ Divorcé(e) de :

☐ **Contractuel** : (*joindre la copie de la convention de divorce + attestation de dépôt reçu par le notaire*)

- Nom du notaire ayant reçu la convention :

- Date et lieu de la convention :

- Date et lieu du dépôt de la convention :

☐ **Judiciaire** : (*joindre la copie du jugement de divorce + attestation de non-appel*)

- Tribunal judiciaire de :

- Date de jugement :

COORDONNEES AUXQUELLES L'ETUDE PEUT VOUS JOINDRE

Adresse postale :

A ce titre vous êtes résident fiscal :

☐ Français

☐ Etranger (*préciser le pays*) :

Téléphone domicile :

Téléphone travail :

Téléphone portable :

Mail :

VENDEUR - 2

Nom :

Nom de naissance (le cas échéant) :

Prénoms (*dans l'ordre de l'état civil*) :

Date et lieu de naissance :

Nationalité (*joindre la copie de votre pièce d'identité ou de votre carte de résident*) :

Profession :

Si vous êtes commerçant, artisan à votre compte :

(Joindre un justificatif de votre immatriculation au registre du commerce et des sociétés)

Procédures en cours de demande de surendettement, redressement judiciaire ou liquidation :

☐ Non

☐ Oui :

Si oui, merci de cocher la case correspondante :

☐ Vous êtes en état de redressement judiciaire, liquidation depuis le :

☐ Vous avez saisi la commission de surendettement des particuliers depuis le :

Est-ce que bénéficiez d'une mesure de protection :

☐ Non

☐ Oui :

Si oui, merci de cocher la case correspondante :

☐ Tutelle

☐ Curatelle

☐ Habilitation familiale

☐ Sauvegarde de justice

Régime matrimonial :

☐ Célibataire

☐ Veuf

☐ PACSé(e) avec :

- **Nom du notaire ayant reçu le PACS :**

Ou **Tribunal de :**

Ou **Mairie de :**

- **Date et lieu de PACS :**

- **Contrat de PACS** (*joindre copie du contrat de PACS et récépissé d'enregistrement*) :

☐ Régime de la séparation de biens

☐ Régime de l'indivision

☐ Marié(e) avec :

- **Date et lieu de mariage :**

- **Contrat de mariage :**

☐ Oui (*joindre copie du contrat de mariage et préciser le régime adopté*) :

☐ Non

- **Changement de régime :**

☐ Oui :

- Nouveau régime adopté :

- Depuis le :

- Nom et adresse du notaire :

☐ Non

☐ Divorcé(e) de :

☐ **Contractuel** : (*joindre la copie de la convention de divorce + attestation de dépôt reçu par le notaire*)

- Nom du notaire ayant reçu la convention :

- Date et lieu de la convention :

- Date et lieu du dépôt de la convention :

☐ **Judiciaire** : (*joindre la copie du jugement de divorce + attestation de non-appel*)

- Tribunal de grande instance de :

- Date de jugement :

COORDONNEES AUXQUELLES L'ETUDE PEUT VOUS JOINDRE

Adresse postale :

A ce titre vous êtes résident fiscal :

☐ Français

☐ Etranger (préciser le pays) :

Téléphone domicile :

Téléphone travail :

Téléphone portable :

Mail :

NATURE DU BIEN VENDU

☐ Appartement

☐ Local

☐ Maison

☐ Terrain

☐ Ferme / grange :

- L'usage agricole a-t-il toujours vocation ? ☐ Oui ☐ Non
- Si non depuis combien de temps le bien n'a plus de vocation agricole :

Avez-vous eu recours aux services d'une agence immobilière pour cette vente ?

☐ Oui ☐ Non

Si oui, préciser le nom et coordonnées de l'agence :

PRET BANCAIRE

• **Votre prêt est-il :**

- D'ores et déjà soldé ☐ Oui (*Si oui, transmettre l'attestation de prêt soldé*)
☐ Non (*merci de compléter les informations ci-dessous*) :

Nom de la banque :

Coordonnées de la banque :

Référence du prêt :

• **Aviez-vous souscrit un prêt-relais dans l'attente de la vente de ce bien ?**

☐ Oui (*Si oui, transmettre les références du prêt*)

☐ Non

CARACTERISTIQUES DU BIEN

- Votre bien dépend-il :**

☐ D'un lotissement :

Nom du président de l'association syndicale :

Coordonnées auxquelles il peut être joint :

☐ D'une copropriété :

Nom du syndic :

Coordonnées mail et téléphone auxquelles il peut être joint :

- Accès au bien vendu :**

- | | | |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| - Directement depuis la route ? | ☐ Oui | ☐ Non |
| - Par un chemin privé ? | ☐ Oui | ☐ Non |
| - Par une parcelle voisine ? | ☐ Oui | ☐ Non |

- Votre bien est-il soumis à des servitudes ?**

- | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|
| - Passage d'usagers | ☐ Oui | ☐ Non |
| - Passage de canalisations | ☐ Oui | ☐ Non |
| - Passage de réseaux (EDF, téléphone, fibre...) | ☐ Oui | ☐ Non |

- Votre bien se situe-t-il en zone de montage ?**

☐ Oui ☐ Non

- Votre bien bénéficie t'il :**

- | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - D'une source | ☐ Oui | ☐ Non |
| - D'une fontaine | ☐ Oui | ☐ Non |
| - Est-il raccordé au réseau d'eau potable public ? | ☐ Oui | ☐ Non |
| Si non, une analyse de la qualité de l'eau a t'il été fait ? | ☐ Oui | ☐ Non |

(Transmettre l'autorisation de la mairie pour l'exploitation de l'eau et le rapport d'analyse)

- Des travaux ont-ils eu lieu depuis moins de 10 ans ?**

☐ Oui ☐ Non

(Si oui, préciser la nature des travaux et joindre les factures des entreprises qui sont intervenues)

- Ces travaux ont-ils nécessité des autorisations d'urbanismes de type permis de construire, déclaration préalable ?**

☐ Oui ☐ Non

(Si oui, joindre les justificatifs (copie du permis ou de la déclaration préalable, attestation d'achèvement des travaux, attestation de non-contestation à la conformité des travaux)

- **Votre bien a-t-il fait l'objet d'un sinistre ?**

☐ Oui

☐ Non

Si oui, en préciser la nature et la date :

- **Le sinistre a-t-il fait l'objet d'une déclaration d'assurance ?**

☐ Oui

☐ Non

- **Les travaux de remise en état ont-ils été effectués ?**

☐ Oui

☐ Non

- **Les travaux de remise en état sont en cours**

☐ Oui

☐ Non

- **Le bien fait-il ou a-t-il fait l'objet d'une activité polluante des sols ?**

☐ Oui

☐ Non

Si oui de quelle nature ? (préciser) :

- **Le bien peut-il faire l'objet d'un trouble du voisinage de type :**

- D'une exploitation de carrière ?

☐ Oui

☐ Non

- D'une activité industrielle ?

☐ Oui

☐ Non

- Litige de voisinage ?

☐ Oui

☐ Non

- Autre (préciser) :

☐ Oui

☐ Non

- **Le bien fait-il l'objet d'un désordre de type :**

- Humidité

☐ Oui

☐ Non

(si oui, préciser) :

- Présence de champignons type mérules, salpêtre....

☐ Oui

☐ Non

- Fissures

☐ Oui

☐ Non

(si oui, préciser l'endroit) :

- **Votre bien a-t-il fait l'objet d'un agrandissement ?**

☐ Oui

☐ Non

Si oui :

- Cet agrandissement a-t-il été déclaré auprès des impôts ?

☐ Oui

☐ Non

- Préciser la nature des travaux d'agrandissement :

EQUIPEMENTS & ACCESSOIRES DU BIEN

- **Votre bien fait-il l'objet d'un contrat :**

- D'affichage publicitaire ?

☐ Oui (*Joindre copie du contrat*)

☐ Non

- D'un bail ?

☐ Oui

☐ Non

Si oui, un congé a-t-il été :

- *Délivré :*

☐ Oui (*joindre copie du bail, de l'état des lieux et du congé donné au locataire*)

☐ Non

- *Reçu :*

☐ Oui (*joindre copie du bail, de l'état des lieux et du congé du locataire*)

☐ Non (*le locataire reste dans les lieux : fournir copie du bail, de l'état des lieux, dernière quittance de loyer et montant de la caution*).

Le locataire est-il sous le coup d'une procédure en cours de demande de surendettement à titre personnel, redressement judiciaire ou liquidation à titre professionnel :

☐ Non

☐ Oui :

Si oui, merci de cocher la case correspondante :

☐ Le locataire est en état de redressement judiciaire, liquidation depuis le :

☐ Le locataire a saisi la commission de surendettement des particuliers depuis le :

- D'une location type AIRBNB ?

☐ Oui

☐ Non

Si oui, combien de semaines par an le bien est loué :

- **En ce qui concerne l'assainissement, votre bien est-il raccordé :**

☐ A un système d'assainissement individuel (*Dans ce cas, fournir le diagnostic du SPANC cf. notice ci-jointe*)

☐ Au tout à l'égout

Si raccordé au tout à l'égout :

Il est porté à votre attention que le fait de déclarer que le bien est raccordé au tout à l'égout **engage votre responsabilité** sur le fait que le raccordement au réseau collectif du bien vendu **EST CONFORME** aux normes en vigueur et qu'en cas de litige l'acquéreur pourrait agir **contre le vendeur** en invoquant le motif d'une délivrance du bien non conforme et pourrait obtenir devant les juridictions compétentes le versement d'indemnités, voir l'annulation de la vente.

Compte tenu de ces risques, sachez que vous avez la possibilité de faire établir à vos frais, un diagnostic de l'installation en vue de confirmer vos déclarations et vous dégager ainsi de toutes responsabilités quant à une éventuelle action de votre acquéreur sur le fondement de l'obligation de délivrance.

• **Votre bien est-il équipé :**

- D'une cheminée / poêle ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir certificat de ramonage et certificat de conformité délivré par l'installateur)
 - S'il s'agit d'un foyer **OUVERT** :
 - De quelle année date son installation ou sa mise aux normes ?
 - Un certificat de conformité a-t-il été délivré par l'installateur ?
☐ Oui ☐ Non
(Si oui, nous fournir le certificat)
 - S'il s'agit d'un foyer **FERMÉ** :
 - Il est alimenté : ☐ Bois ☐ Granulés
 - De quelle année date son installation ou sa mise aux normes ?
 - A défaut de date précise : est-ce avant 2002 ? ☐ Oui ☐ Non
 - Un certificat de conformité a-t-il été délivré par l'installateur ?
☐ Oui ☐ Non
(Si oui, nous fournir le certificat)
- Panneaux photovoltaïques ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir contrat du prestataire)
- D'une pompe à chaleur ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir contrat d'entretien et justificatif de la dernière visite)
- D'une chaudière ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir contrat d'entretien et justificatif de la dernière visite)
- D'une climatisation ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir contrat d'entretien et justificatif de la dernière visite)
- D'un système d'alarme ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir contrat du prestataire)
- De panneaux solaires ou photovoltaïques ? ☐ Oui ☐ Non
(si oui, fournir contrat du prestataire)
- D'un ou plusieurs détecteurs de fumées ? ☐ Oui ☐ Non
- De la fibre ? ☐ Oui ☐ Non

- D'une piscine ? ☐ Oui ☐ Non
 - ☐ Enterrée (*fournir le permis de construire*)
 - ☐ Avec dispositif de sécurité ☐ Oui ☐ Non
 - ☐ Si Hors sol :
 - Mesure-t-elle moins de 10 m² ☐ Oui ☐ Non
 - Mesure-t-elle plus de 10 m² ☐ Oui ☐ Non
 - Si elle mesure plus de 10 m² est-elle démontée chaque hiver ? ☐ Oui ☐ Non
- (*Si non transmettre l'arrêté de déclaration préalable autorisant l'installation de la piscine*)
- Présence d'une cuve à fuel / gaz ? ☐ Oui ☐ Non
- La cuve est :
 - ☐ Enterrée > Préciser le lieu :
 - ☐ Hors sol ;
 - ☐ Alimentée ;
 - ☐ Neutralisée.

INFORMATIONS FISCALES et FINANCIERES

- Votre bien constitue-t-il votre résidence principale ? ☐ Oui ☐ Non
- Si non, a-t-il fait l'objet d'un engagement de location lié à un avantage fiscal (subventions ANAH, Pinel, Duflot....) ?
 - ☐ Oui (*Préciser lequel*) :
 - ☐ Non
- Votre bien a-t-il fait l'objet d'une convention d'aide au logement avec l'Etat (APL) ?
 - ☐ Oui (*Préciser lequel*) :
 - ☐ Non
- Le prix de vente fera l'objet :
 - ☐ D'un rachat d'un bien ;
 - ☐ D'un investissement et/ou projet autre (préciser la nature) :
 - ☐ D'une donation de somme d'argent ;
 - ☐ D'un placement en banque aux fins de constituer de l'épargne.

OBSERVATIONS :

Votre attention est attirée sur le fait que vos déclarations sont recueillies pour la bonne information de l'acquéreur sur le bien. Toute omission ou erreur de votre part pourrait entraîner votre responsabilité.

Date :

Signature(s) :

PLUS-VALUE IMMOBILIERE DES PARTICULIERS

La déclaration et le paiement de l'impôt sont effectués lors de la régularisation de la vente.

Afin de me permettre d'établir ladite déclaration, vous voudrez bien répondre au questionnaire ci-dessous :

ADRESSE DU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES OU VOUS DEPOSEZ VOTRE DECLARATION DE REVENUS	
--	--

SI BIEN DETENU EN SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE NON SOUMISE A L'IMPOT SUR LES SOCIETES :
indication des associés, de leur domicile fiscal et du pourcentage des parts détenues sur une feuille à part.

<u>COCHEZ LA CASE CORRESPONDANTE A VOTRE CAS</u>		
BIENS PROFESSIONNELS Avertissement	Si le bien cédé est inscrit à l'actif du bilan d'une entreprise soumise à l'impôt sur le revenu ou d'une société soumise au régime des personnes, il peut y avoir éventuellement une exonération ou un rapprochement avec le régime des plus-values immobilières des particuliers. S'il est inscrit à un bilan d'une société soumise à l'impôt sur les sociétés, le régime présentement exposé n'est pas applicable, ce sera celui des plus-values professionnelles.	<u>MERCI DE CONSULTER VOTRE NOTAIRE SI LE BIEN EST INSCRIT AU BILAN DE VOTRE ENTREPRISE</u>
CAS D'EXONERATION PURE ET SIMPLE	Le bien cédé constitue votre résidence principale effective ? ☐ OUI ☐ NON Le bien cédé constitue une dépendance immédiate et nécessaire de votre résidence principale ? ☐ OUI ☐ NON Le prix de cession est inférieur à 15.000 € ? ☐ OUI ☐ NON Vous détenez ce bien depuis plus de 22 ans ?	<i>OBSERVATION</i> Si vous entrez dans un des cas d'exonération ci-contre, il n'y a pas lieu de répondre aux questions suivantes relatives la plus-value éventuelle. Toutefois en cas de détention entre 22 et 30 ans, vous êtes exonérés de l'impôt sur la plus-value mais pas des prélèvements sociaux qui s'élèvent à 17,20%.

	☐ OUI ☐ NON Vous détenez ce bien depuis plus de 30 ans ? ☐ OUI ☐ NON Si vous n'êtes pas résident en France, mais vous l'avez été 2 ans de suite et vous êtes français ou membre d'un état de la CEE et vous avez la libre disposition du bien de puis le 1^{er} janvier de l'année précédant celle de la cession, vous avez droit à être exonéré s'il s'agit de la première cession.	Attention sur la notion de seuil de 15.000 euros : - si biens appartenant à des époux, acquis ou non avant le mariage, qu'ils soient sous un régime de séparation ou de communauté, ce seuil de 15.000 s'apprécie par rapport à la part cédée par chacun d'eux ; - si biens en indivision entre personne non mariée, le seuil de 15.000 s'apprécie par rapport à la part cédée par chacun d'eux.
CAS D'EXONERATION EVENTUELLE	Le bien cédé n'est pas votre résidence principale et vous n'êtes pas propriétaire depuis au moins quatre ans de votre résidence principale ? ☐ OUI ☐ NON Si oui s'agit-il de la première cession d'un bien ? ☐ OUI ☐ NON	<i>OBSERVATION</i> Le cédant doit procéder au emploi du prix de cession dans un délai de vingt-quatre mois, en vue de l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition à son habitation principale.
	Le bien cédé a constitué votre résidence principale jusqu'à votre départ en maison de retraite ou en établissement spécialisé pour personne handicapée depuis moins de 24 mois, résidence non occupée à ce jour ? ☐ OUI ☐ NON	Si vous entrez dans un des cas ci-contre, il convient de se rapprocher de l'Etude afin de recevoir un complément d'informations sur les conditions particulières attachées à ces possibilités d'exonération.

FRAIS ACQUITTES LORS DE LA CESSION	Avez- vous engagé des frais pour parvenir à la cession ? <i>(Certificats amiante, plomb, mesurage loi carrez, indemnisation d'un locataire, honoraires d'architecte pour dossier préalable de permis de construire...)</i> ☐ OUI ☐ NON	Fournir copie des factures correspondantes. La justification des frais engagés permet de minorer la plus-value.
PRIX d'ACQUISITION	Les biens ont été acquis à titre : ONEREUX ☐ OUI <i>(Vente, échange, licitation, adjudication...)</i> GRATUIT ☐ OUI <i>(Donation, succession...)</i>	Dans tous les cas, fournir les relevés comptables de l'Office Notarial concerné. Si les biens proviennent d'une succession, fournir le justificatif du paiement des droits de succession ainsi que la déclaration de succession.
MAJORATION POUR TRAVAUX	Avez -vous fait réaliser des travaux sur les biens vendus ? ☐ OUI ☐ NON (travaux de construction, reconstruction, agrandissement, rénovation ou amélioration) Si les biens vendus sont détenus depuis plus de 5 ans, les travaux peuvent être évalués forfaitairement à 15% du prix d'acquisition, sans justification. Souhaitez-vous que ce forfait soit appliqué ? ☐ OUI ☐ NON Dans la négative, les travaux seront portés en déduction pour leur montant réel dans les conditions indiquées ci-contre.	Fournir copie des <u>factures des entreprises</u> ayant réalisé ces travaux. (les travaux réalisés par un particulier ne sont pas pris en compte ni l'achat par lui de matériaux même destinés à une entreprise). Les dépenses dites "Locatives" ne sont pas prises en compte. Les dépenses d'entretien et de réparation ne sont pas prises en compte (même grosse réparation). Les dépenses prises en compte pour la détermination de l'impôt sur le revenu global ou foncier sont exclues.

Votre notaire vous informe que la loi impose au contribuable de porter sur sa déclaration annuelle de revenus n° 2042 le montant net des plus-values immobilières liquidées et déclarées par le notaire. Cette obligation déclarative vise à permettre l'inclusion effective des plus-values immobilières dans le revenu fiscal de référence servant de base au calcul de la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus. Même si vous n'êtes pas astreint au paiement de cette contribution, cette déclaration doit néanmoins être effectuée.

L'article 760 du Code général des impôts précise que tout manquement à cette obligation déclarative donne lieu à l'application d'une amende égale à 5% des sommes non déclarées, sans que l'amende encourue ne puisse être inférieure à 150 euros ni supérieure à 1.500 euros.

NOTE SUR LE REGIME DES PLUS-VALUES IMMOBILIERES

1 – impôt sur la plus-value

Pour le calcul de la plus-value nette imposable à 19%, un abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % pour la vingt-deuxième année révolue de détention.

L'exonération totale des plus-values immobilières de l'impôt sur le revenu sera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de vingt-deux ans. En matière de terrain à bâtir l'exonération n'est acquise qu'à compter d'une durée de détention de trente années

2 – prélèvements sociaux sur la plus-value

Pour le calcul de la plus-value nette imposable à 17,2%, l'abattement pour durée de détention s'établit comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération totale des prélèvements sociaux restera ainsi acquise à l'issue d'un délai de détention de trente ans.

3 – surtaxe

Une taxe supplémentaire est due dès lors que le montant de la plus-value réalisée est supérieur à 50.000 euros.

Les éléments ci-dessus rapportés ne sont que les principes de taxation, il est nécessaire de consulter votre notaire pour connaître le détail des mesures applicables dans votre cas.

Fait à

Le

Signature

Assainissement non collectif



Acheteur ou vendeur d'une maison,
ce qu'il faut savoir

Si votre maison n'est pas reliée au réseau public de collecte des eaux usées communément appelé « tout-à-l'égout », vous devez avoir votre propre installation d'assainissement individuel (type fosse septique par exemple) et respecter certaines règles pour être en conformité avec la réglementation. En effet, les rejets d'eaux usées (toilettes, douches, eaux de vaisselle...) peuvent présenter des risques pour l'environnement ou la santé des personnes si votre installation est défectueuse ou mal entretenue. Elle doit être régulièrement contrôlée par le service public d'assainissement non collectif (SPANC) et faire l'objet, si nécessaire, de travaux de réhabilitation.

En cas de vente, des démarches sont à accomplir, à la fois par le vendeur et par l'acquéreur pour vérifier la bonne conformité de l'installation et, le cas échéant, engager des travaux.



Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

www.developpement-durable.gouv.fr



Quelles démarches ?



 **Pour la vente**

- Le propriétaire-vendeur doit fournir au notaire un rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, attestant du contrôle de la conformité de son installation d'assainissement. Ce document est à annexer à la promesse de vente.
- Si aucun contrôle n'a jamais eu lieu ou que le délai de validité de 3 ans est dépassé, le propriétaire-vendeur doit contacter le SPANC afin – qu'à ses frais – un contrôle soit réalisé et disposer ainsi du document exigible.

 **Pour les travaux**

Si le rapport de visite joint à l'acte de vente stipule une non-conformité, des travaux doivent être réalisés dans l'année suivant la vente. Le nouveau propriétaire contacte son SPANC et lui soumet le projet de réhabilitation de son installation. Le SPANC doit attester de la conformité du projet avant toute réalisation de travaux. Il vérifiera par la suite leur bonne exécution.

LES ÉLÉMENTS CONTENUS DANS LE RAPPORT DE VISITE

- Le SPANC établit un diagnostic de votre installation en précisant si elle présente ou non des dysfonctionnements et/ou des risques pour la santé ou l'environnement. En cas de problèmes constatés, des travaux de mise en conformité de l'installation sont nécessaires.

LE DIAGNOSTIC D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF EST OBLIGATOIRE

Depuis le 1^{er} janvier 2011, au moment de la signature de l'acte de vente, le diagnostic d'assainissement non collectif est à joindre au dossier de diagnostic technique au même titre que d'autres diagnostics immobiliers tels que le diagnostic de performance énergétique, électricité, plomb, amiante, etc.

C'est le rapport de visite du SPANC, daté de moins de 3 ans, qui fait état de diagnostic d'assainissement non collectif. La vente n'est normalement pas envisageable sans ce document.

QUI PAYE QUOI EN CAS DE TRAVAUX OBLIGATOIRES ?

Les travaux de mise en conformité de l'installation avant la vente sont à la charge du propriétaire-vendeur. Ce dernier peut néanmoins décider de ne pas les faire. Dans ce cas, il en informe le futur acheteur qui décidera ou non d'acquiescer le bien en l'état. Les travaux peuvent alors faire partie de la négociation financière. Dans tous les cas, ils devront être réalisés au plus tard 1 an après la signature de l'acte de vente.

LE SPANC, QU'EST-CE QUE C'EST ?

C'est le service public d'assainissement non collectif. Le SPANC est chargé d'effectuer les contrôles obligatoires des installations d'ANC (projet de travaux, bonne exécution des travaux, contrôle du bon fonctionnement et de l'entretien). C'est le seul service habilité à fournir le document exigible en cas de vente.

Les coordonnées du SPANC de votre territoire sont disponibles en mairie.

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

► LE RÔLE DU NOTAIRE

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier, le notaire procède aux vérifications des pièces nécessaires à la rédaction de l'acte de vente ; notamment celles concernant le diagnostic d'assainissement non collectif (ANC). Il peut ainsi conseiller le vendeur, au regard de la responsabilité des vices cachés, ou l'acquéreur, vis-à-vis de l'obligation de mise en conformité de l'installation d'assainissement non collectif.

 www.notaires.fr

Pour en savoir



 www.assainissement-non-collectif.developpement-durable.gouv.fr

 www.legifrance.gouv.fr

Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, arrêté du 27 avril 2012, décret n° 2012-274 du 28 février 2012 - Permis de construire

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'État 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 Électronique 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 : etude.38174@notaires.fr ou cil@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.