

# DGS AVOCATS

Alain Léopold STIBBE  
Avocat associé  
a.stibbe@dgs-avocats.com  
Spécialisation en droit des garanties,  
des sûretés et mesures d'exécution

Vanessa GRYNWAJC  
Avocat associé  
v.grynwajc@dgs-avocats.com

Hubert ANTOINE  
Avocat  
h.antoine@dgs-avocats.com

**CABINET JUNEGE  
Syndic  
170 rue du Temple  
75003 PARIS**

PARIS, le 6 janvier 2021

**Affaire :** SIP PARIS 7è / xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Saisie  
immobilière :  
9 bis rue Victor Gelez, PARIS 11<sup>ème</sup> - Lot n°12  
**Dossier :** 16.105  
**Nos réf. :** ALS/VG/NR

• **RECOMMANDEE A.R.**

**Audience d'ADJUDICATION du :**  
**JEUDI 11 FEVRIER 2021 à 14 heures**

**REÇU**  
Le 11 JAN 2021

Messieurs,

J'envisage de procéder à la vente du bien immobilier sis à **PARIS 11<sup>ème</sup> - 9 bis rue Victor Gelez (lot**

Dans ces conditions, je vous prie de bien vouloir répondre au questionnaire suivant afin que je puisse insérer votre réponse dans le cahier des conditions de ventes :

- 1° - quel est le montant des charges impayées afférentes au lot ci-dessus ?
- 2° - des travaux ont-ils été votés par les trois dernières assemblées (\*) et non exécutés ; lesquels et pour quel montant ? (merci de joindre celles-ci)
- 3° - quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous en ce qui concerne ce lot ?
- 4° - quel est le montant des charges annuelles résultant du budget provisionnel pour le lot considéré ?

Je vous prie de croire, Messieurs, à l'expression de mes sentiments distingués.

*Alain Léopold STIBBE*

(\*) Joindre la copie des trois dernières assemblées

40, rue de Monceau 75 008 Paris  
Tél. : 01.45.63.5 5 5  
Fax : 01.45.63.56.56

www.dgs-avocats.com  
SIRET 824 920 516 00013  
Toque P 211



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> VICTOR GELEZ n°9 BIS - 75011 9 BIS RUE VICTOR GELEZ 75011 PARIS 11EME	<b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>  53, Nutley Road 4 DUBLIN - IRELAND	<b>N° DES LOTS :</b> 0012 : "Appartement"	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 11/02/2021</b>			

## MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES

### - I - PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*)
- B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (*à joindre*)

### - II - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

### - III - RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de propriété sur aire de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

<b>Date de la demande :</b>  DGS AVOCATS 40 RUE E MONCEAU 75008 PARIS  Référence : SIP PARIS  DOSSIER 16.105  Clerc : a.stibbe@dgs-avocats.com	<b>Délivré par le Syndic :</b> CABINET JUNEGE 170 RUE DU TEMPLE CS 20318 75140 PARIS CEDEX 03  Représentant : Syndicat unique  Référence : 0001190012  Contact syndic :	<b>Date :</b> 02/02/2021  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b> 
--	--	--

- 1 -  
**PARTIE FINANCIERE**

**A) ETAT DATE (Article 5 DU Décret du 17 mars 1967 modifié)**

**1<sup>ERE</sup> PARTIE :**  
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) .....	268,56
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art.. 5. 1° b ) .....	0,00
- Dans les fonds de travaux .....	13,43

**2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art 5. 1° c) .....	1 826,07
------------------------	----------

**3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d).....	0,00
---	------

**4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)**

- avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	
- avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) .....	0,00

**5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....	0,00
- autres causes telles que condamnations.....	0,00

**6- dépenses privatives .....**

0,00
------

**7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées  
par le notaire pour l'établissement du présent document.....**

380,00
--------

**B/ A DES TIERS, AU TITRES,**

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée  
par le syndic .....

0,00
------

**TOTAL ( A/ + B/ )**

<b>2 488,06</b>
-----------------

**2EME PARTIE :  
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU  
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU TITRE :**

**A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.1°) .....	258,99
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....	0,00
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	0,00

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant .....	0,00
---	------

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR :**

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur.....	0,00
---	------

**D/ TROP PERCUS :**

Sommes trop perçues .....	0,00
---------------------------	------

**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.  
En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de  
l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des  
avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la  
**seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de .....

	258,99
--	--------

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à  
l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas  
reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci- après.

**Solution 2**

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le  
montant desdites avances représentant globalement  
la somme de .....

	<input style="width: 100%;" type="text"/>
--	---

Le syndic devra alors procéder au remboursement au  
cédant des sommes portées à son crédit.

(Il est rappelé que l'interprofessionnel préconise à titre de simplification de payer directement entre les parties et  
lors de la vente les avances relatives au(x) lot(s) vendu(s).)

**3EME PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.1°) .....	258,99
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0,00
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	0,00

**2- des provisions non encore exigibles**

**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	01/04/2021	Montant	268,53
Date d'exigibilité	01/07/2021	Montant	268,53
Date d'exigibilité	01/10/2021	Montant	268,62

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)**

**(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00
Date d'exigibilité		Montant	0,00

**- dans les Fonds de travaux**

Fonds de travaux : % du budget des charges	5,00
Fonds de travaux : Budget global année en cours	1 200,00
Fonds de travaux : Quote-part lots à vendre	37,63
Fonds de travaux : Montant	1 864,30

**ANNEXE A LA 3EME PARTIE :**

**INFORMATIONS**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	983,87	995,66	838,79	1 254,64
<b>Exercice (N-2)</b>	1 162,71	692,58	1 387,37	1 400,44

- **Date de début et de fin de l'exercice comptable** : du 01/01/2020 au 31/12/2020
- **Périodicité de l'appel de fonds** : Trimestrielle
- **Montant du dernier appel de fonds** : 268.56€

**B/ QUOTE-PART DES LOTS VENDUS DANS LA REPARTITION  
DU SOLDE DES CHARGES APPROUVEES :**

427,64

**C/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?

Oui

Non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

**Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.**

**C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.**

**B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20**

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA  
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

11/02/2021

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation.....  
(Report du total A + B de la première partie de l'état daté  
sous déduction éventuelle du total B + C + D de la deuxième  
partie de l'état daté)

2 488,06

2 - Montant concernant les lots non concernés par la .....  
mutation : lots n°

0,00

**TOTAL A REGLER**

2 488,06

Tous les chèques doivent être à l'ordre du SDC 9 BIS RUE VICTOR GELEZ

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état  
(validité 1 mois)

Oui

Non

**ATTENTION :**

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. Le syndic de l'immeuble attire l'attention des parties sur la possible présence de compteurs divisionnaires d'eau, ou de calorie (chauffage), et sur le fait qu'il appartient aux vendeurs et acquéreurs de convenir d'un partage entre eux qui serait à réaliser.





- II -

## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

### A) VIE DE LA COPROPRIETE

#### A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux  oui  non

• Garantie : Reconstruction  Valeur à neuf  
 Limitée à un capital de :

• Autres risques garantis :

- Police - N° 1H216692-SADA / 2635 /

Date de souscription : 01/01/2016

- Nom et adresse du courtier :

ALBINET - 5 CITE TREVISE - - 75009 PARIS

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

AXA FRANCE IARD - CENTRE TIP 510000 - TSA 30027 - 94962 CRETEIL CEDEX 9

- Police Assurance Dommage Ouvrage en cours :

• Au titre de la construction d'origine :  oui  non  
• Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  oui  non

#### A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?

Oui  Non

*Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante*

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art 49) ?

Oui  Non

#### A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :

04/03/2020

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

*Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années.*





**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation 04/03/2020
- Syndic professionnel  Oui  Non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?  Oui  Non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) les(s) lot(s) vendu(s)

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?  Oui  Non
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :  
- - -



**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ?  Oui  Non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,  
contrat conclu au titre d'une antenne relais ...)
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

Oui  Non

**A9/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

Oui  Non

Si oui :

- Objet de l'emprunt : N/A
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

Oui  Non

*Joindre si possible, la copie du prêt*

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire *prévues par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ?
- Existe-t-il un mandataire ad hoc *en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965* ?

Oui  Non

Oui  Non

**A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT  
(art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

Oui  Non

*Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

Oui  Non

**A12/ AUTRES RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS**



## B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/1901  
(si date connue)

### **B1/ CARNET D'ENTRETIEN**

- Oui  Non
- Type immeuble :  IGH  Autre

### **B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>e</sup> janvier 1997

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  Oui  Non
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  Oui  Non
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1<sup>e</sup> février 2012 ?  
(Décret du 3 juin 2011)  Oui  Non

*Joindre la fiche récapitulative du DTA*

### **B3/ PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1<sup>e</sup> janvier 1949 ?  Oui  Non
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes  
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?  Oui  Non

### **B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?  Oui  Non

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu*

### **B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

### **B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE**



- L'immeuble est-il concerné par un chauffage collectif ou bien une climatisation collective ?  Oui  Non

Dans l'affirmative :

- DPE   
Audit

*Les conclusions DPE ou l'AUDIT ont déjà été reprises dans le PV d'AG du A défaut, il convient pour le syndic de joindre lesdites conclusions aux présentes.*

- Le syndic a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  Oui  Non  
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  Oui  Non

*Les conclusions de ces documents ont déjà été reprises dans le PV d'AG du A défaut, il convient pour le syndic de joindre lesdites conclusions aux présentes.*

### **B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  Oui  Non  
- Si oui, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  Oui  Non  
- Contrôle technique quinquennal  Oui  Non  
- Les travaux de mise aux normes ont concerné : Aucune mise aux normes n'a été réalisée

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique*

### **B8/ PISCINE**

- Existence  Oui  Non  
- Si oui, dispositif de sécurité homologué  Oui  Non

### **B9/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?  Oui  Non  
- d'une déclaration d'insalubrité ?  Oui  Non  
- d'une interdiction d'habiter ?  Oui  Non  
- d'une injonction de travaux ?  Oui  Non  
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?  Oui  Non  
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?  Oui  Non  
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  Oui  Non  
- d'un arrêté d'expropriation en vue de la démolition ou de l'existence d'une procédure en cours à ce titre ?  Oui  Non



**B10/ INSTALLATION CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

*Si oui, joindre la déclaration et le récépissé d'autorisation ou d'enregistrement, et le rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.*

**B11/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SANITAIRES**

---



# Crédit Industriel et Commercial

## RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE

### Identifiant national de compte bancaire - RIB

Banque	Guichet	N° compte	Clé	Devise
30066	10285	00020402501	02	EUR

Domiciliation  
**CIC PARIS PROF DE L'IMMOBILIER**

### Identifiant international de compte bancaire

IBAN (International Bank Account Number)  
FR76 3006 8102 8600 0204 0250 102

BIC (Bank Identifier Code)  
CMCIFRPP

Domiciliation  
CIC PARIS PROF DE L'IMMOBILIER  
28 AVENUE DE L'OPERA  
75002 PARIS

☎ 01 53 48 52 50

Titulaire du compte (Account Owner)  
SDC 9 BIS RUE VICTOR GELEZ  
CHEZ CABINET JUNEGE  
170 RUE DU TEMPLE  
75003 PARIS

Remettez ce relevé à tout organisme ayant besoin de connaître vos références bancaires pour la domiciliation de vos virements ou de prélèvements à votre compte. Vous éviterez ainsi des erreurs ou des retards d'exécution.

PARTIE RESERVEE AU DESTINATAIRE DU RELEVÉ