

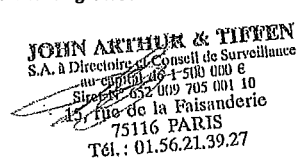
**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES
DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT**

Mars 2014 – Document préparé par les Chambres des Notaires de Boulogne et Paris, et la Chambre FNAIM du Grand Paris

PRE-ETAT DATE LOI ALUR (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			
IMMEUBLE SIS A : 397T RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : 397T RUE DE VAUGIRARD 75015 PARIS	N° DES LOTS 148, 111	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>

ACQUEREUR	
Nom et prénom de l'acquéreur : Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :	
Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacés.	
Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire ?	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Nom et prénom :	
A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?	
	<input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON

Dénomination du Syndicat : John Arthur & Tiffen
15 RUE DE LA FAISANDERIE 75116 PARIS
Nombre de lot dans la copropriété : 73 (Principaux et accessoires)

Date de la demande : Demandeur : Maître Caroline DARCHIS AVOCAT 53 BLD DE LA LIBERATION 94300 VINCENNES Référence : 2018328-SDC / Dossier n° Clerc : E-mail :	Date : 07/08/2019 Cachet et signature : 
--	---

PARTIE FINANCIERE**A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH).****1^{ERE} 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)

2697,22

- Dans les dépenses non comprises dans le budget

prévisionnel (D. art. 5, 1° b)

132,24

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5, 1° c)

21660,09

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

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

4 - des avances exigibles (D. art. 5, 1° e)**4.1.** avances constituant la réserve (D. art. 35, 1°)**4.2.** avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35, 4° et 5°)

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de
certains d'entre eux)**5 - des autres sommes exigibles du fait de la future vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

11257,00

- autres causes telles que condamnations

**6- des honoraires du syndic afférents à ses prestations pour
l'établissement du présent document à la charge du vendeur**

660,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est
assurée par le syndic**SOUS-TOTAL****TOTAL (A + B)**

36406,55

2^{EME} PARTIE :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU TITRE :

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

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35.1°).....

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)
 (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....

A 3 - avances (D. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat
 auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

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.....

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

TOTAL (A + B + C)

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 ⁽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

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

Solution 2 ⁽¹⁾

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

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

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °)	37,12
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/10/2019	Montant	899,06
Date d'exigibilité	01/01/2020	Montant	899,09
Date d'exigibilité	01/04/2020	Montant	899,09

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

Date d'exigibilité		Montant	
Date d'exigibilité		Montant	
Date d'exigibilité		Montant	

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :**INFORMATIONS****QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	3387,59	3653,95		
Exercice (N-2)	3545,23	3010,14		

4^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS DIVERSES

- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

Existence d'un impayé

 oui non

Montant

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette

 oui non

Montant

- Existence d'un fonds de travaux

 non ouiMontant de la part dudit fonds rattachée
au lot principal venduMontant de la dernière cotisation versée par
le propriétaire cédant au titre de son lot

RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI**A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****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° POLICE 50509443H

Date : 31/01/2018

- Nom et adresse du courtier :

Cabinet ASSURANCES & CONSEILS
 44 AVENUE GEORGES POMPIDOU
 92300 LEVALLOIS PERRET

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

GROUPAMA MEDITERRANEE
 Bât. 2 - Place Chaptal
 34261 MONTPELLIER CEDEX 2

- Assurances Dommage ouvrages en cours :

 oui non

Police N°

Compagnie :

- Si OUI - Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage

 oui non

A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur d règlement de copropriété :

- Date du règlement initial : 24/05/1967

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? oui non
 - A quelle date ? 11/09/1970
 - Nom et adresse du notaire dépositaire :
 - Sur quels points ?
 - Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? oui non
 - Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (art. 49 de la loi du 10 juillet 1965) ? oui non

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : 31/05/2018
 - Date ou période de la prochaine assemblée générale : 23/05/2019

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation :
 - Syndic professionnel oui non
 - Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972? oui non

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : BRED BANQUE POPULAIRE Banque : 10107

Adresse : Guichet : 00118

Intitulé du compte : SDC 397 TER VAUGIRARD - 00853588289

N° de compte : 00853588289 Clé RIB : 50

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

- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires?
 oui non

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

(Renseignements Facultatifs)

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
	FONDS DE TRAVAUX 5 % DU BUDGET 94000 € SOIT 4700€	NC		87,22	
20/04/2017	IMPAYES - AGO 20/04/2016 - 12EME RESOLUTION	EC	371,18	371,18	
	FONDS DE TRAVAUX 5 % DU BUDGET 2018 (93 000 € SOIT 4 650€)	EC	172,60	172,60	
			Total	631,00	
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés

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 ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt)? oui non
 - La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? oui non

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générants des revenus ? oui non
 - Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

A9/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

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

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
 - Nom et siège de l'organisme de crédit :
 - Référence du dossier :
 - Capital restant dû pour les lots objet des présentes.....
 - Organisme de caution financière :
 - La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? oui non

A10/ 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 injonction de travaux ? oui non
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? oui non

A11/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les *articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ?
 oui non

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les *articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ?
 oui non

- Existe-t-il un état de carence constaté en application de l'article L615-6 du CCH ?
 oui non

- Le montant global des impayés représente-t-il par rapport au budget prévisionnel :

⇒ +15% pour une copropriété de plus de 200 lots : oui non

Si oui précisez le montant :

⇒ +25% pour une copropriété de moins de 200 lots : oui non

Si oui précisez le montant :

A12/ DROITS DE STATIONNEMENT 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 l'usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?
 oui non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

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

**A13/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES
DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE**

SDC C /CHARGES IMPAYEES MASSOUDI – SAISIE IMMOBILIERE VOTE

B/ ETAT SANITAIRE

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1967
(Si date connue)

B0/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (article L731-1 du CCH) (*)

B0-1/ PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX ? oui non
Joindre la décision d'assemblée, s'il y a lieu

B1/ CARNET D'ENTRETIEN oui non

- Type immeuble : IGH autre

B2/ AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? oui non

A - Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? oui non

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante oui non

3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? oui non

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B - Parties privatives :

- 1 – Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? oui non
- 2 – Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? oui non
- 3 – Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? oui non

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

- Textes applicables : *article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)*

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb? oui non
- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes : oui non

Si oui : Rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? oui non

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Textes applicables : *article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux*

- Situation immeuble : concerné rapport joint
 non concerné

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionellose, Radon, Mérieux, ETC... oui non

B6/ CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

- 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 en normes ont-ils concerné :
- ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?
- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2014 ?
- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B7/ CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? oui non

Dans l'affirmative joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? oui non
 - Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? oui non

B8/ ASSAINISSEMENT

- Collectif ? oui non

Si non collectif, joindre le rapport du SPANC

B9/ PISCINE

- Existence oui non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué oui non

Descriptif immeuble

<input type="checkbox"/> Résidence sécurisée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Digicode	<input type="checkbox"/> Local poubelles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Visiophone	<input type="checkbox"/> Local vélos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Interphone	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Gardien	<input type="checkbox"/> Cable	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Antennes individuelles	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

B10/ 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 injonction de travaux ? oui non

- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? oui non

- d'une interdiction d'habiter ? oui non

- d'une injonction pour le ravalement de façades ? oui non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH)? oui non

**B11/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION
L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble? oui non ne sait pas

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

**B12/ RECHARGE DE VEHICULES ELECTRIQUES ET STATIONNEMENT
SECURISE DES VELOS**

-Existe-t-il des procédures en cours ? oui non

Si OUI :

o Objet des procédures :

o Etat des procédures

B13 / PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

NON

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat.
Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.