

**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)**

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 2 AVENUE DE CAMOENS 75116 2 AVENUE DE CAMOENS 75116 PARIS	<b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> SOCIETE DELCA 1 2 AV DE CAMOENS 75116 PARIS	<b>N° DES LOTS</b>  3, 27, 44, 52	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b>
---	---	---	-------------------------------------

**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 pacsés.**

Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire ?  OUI  NON

Nom et prénom :

A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?  
 OUI  NON

**Dénomination du Syndicat : STARES CECA Immobilier**

64 rue du Ranelagh  
 75781 PARIS CEDEX 16

**Nombre de lot dans la copropriété : 76**  
**(Principaux et accessoires)**

<b>Date de la demande :</b>  <b>Demandeur :</b>  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b> <b>Clerc :</b> <b>E-mail :</b>	<b>Date :</b>  <b>Cachet et signature :</b>
---	---

- I -

**PARTIE FINANCIERE****A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH).****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) .....	2077,17
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art.. 5. 1° b) .....	101,91

<b>2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1°c)</b>	85765,02
---	----------

**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)**

<b>4.1.</b> avances constituant la réserve(D. art.35. 1°).....	
--	--

<b>4.2.</b> avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°) .....	
---	--

<b>4.3.</b> 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).....	
- 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**

	380,00
--	--------

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

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

--	--

**SOUS-TOTAL**

--	--

**TOTAL ( A + B )**

	88324,10
--	----------

**2<sup>EME</sup> PARTIE :**

**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT 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°)..... 957,78

**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  <sup>(1)</sup>**

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 .....

957,78

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  <sup>(1)</sup>**

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<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**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 °) .....	957,78
- 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	01/07/2022	Montant	2077,17
Date d'exigibilité	01/10/2022	Montant	2077,17
Date d'exigibilité		Montant	

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

Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant	101,90
Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant	101,90
Date d'exigibilité		Montant	

**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :****INFORMATIONS****QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du <b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DÉPENSES HORS BUDGET</b>	
	<b>Quote-part appelée</b>	<b>Quote-part réelle</b>	<b>Quote-part appelée</b>	<b>Quote-part réelle</b>
<b>Exercice (N-1) (du 01/01/2020 au 31/12/2020)</b>	8193,48	9392,28		
<b>Exercice (N-2) (du 01/01/2019 au 31/12/2019)</b>	8143,52	8076,08		

**4<sup>EME</sup> PARTIE :**

**INFORMATIONS DIVERSES**

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

Existence d'un impayé

oui  non

Montant

219828,37

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

Existence d'une dette

oui  non

Montant

31703,73

- **Existence d'un fonds de travaux**

non

oui

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu 611,42

Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot 101,91



**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° 01026252R      Date : 01/01/2022

- Nom et adresse du courtier : RAMBAUD LABROSSE 75009 PARIS

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

- Assurances Dommage ouvrages en cours :       oui       non  
 Police N°  
 Compagnie : AXA France LA DEFENSE 92

- 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 du règlement de copropriété :

- Date du règlement initial :

-Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?  oui  non

- A quelle date ?

- 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 :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 20/06/2022

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

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation :

25/06/2010

- 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 : Banque PALATINE

Banque : 12879

Adresse : 74 rue Saint – Lazare – 75009 Paris

Guichet : 00001

Intitulé du compte : BANQUE DELUBAC

N° de compte : 00222516787 Clé RIB : 53

#### **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	NC	101,90	509 752	
			<b>Total</b>		<b>611,42</b>
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 :**

**219828.37**

**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**

Il convient d'informer les parties que le solde des charges de l'exercice 2018, qu'il soit créateur ou débiteur, sera porté sur le compte du copropriétaire présent au jour de l'approbation des comptes lors de la prochaine assemblée générale qui se tiendra dans le courant du 1<sup>er</sup> semestre 2019.

Il en sera de même concernant l'apurement des comptes « travaux » et « procédures ».

Les parties doivent donc prendre les dispositions nécessaires au jour de la signature.

**B/ ETAT SANITAIRE****DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :**

(Si date connue)

**B0/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (article L731-1 du CCH) (\*)****B0-1/ PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX ?***Joindre la décision d'assemblée, s'il y a lieu* oui  non**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-t-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"/>	<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"/>	<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"/>	<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"/>

**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**

oui

non

ne sait pas

**C/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe t-il des procédures en cours ?

NON

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

**Dans le cadre des procédures en cours, toute indemnité 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 inopposable au syndicat des copropriétaires**