

IMMEUBLE SIS A : Résidence 91 Bd Pasteur 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE France	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Madame NTSOBE AMAH Marie Pascale 91 Bd Pasteur PAV A 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	N° DES LOTS 002+150	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 15 septembre 2023			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION 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

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires 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

Date de la demande : 30/05/23 Office notarial : Référence : Dossier n° : Clerc :	Dé livré par le Syndic : CABINET SABIMO 23, avenue du 8-Mai-1945 95200 SARCELLES Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Référence : Dossier n° : Contact syndic :	Date : 31/05/2023 Cachet et signature :
---	--	--

(1) Rayer la mention inutile

- I -
PARTIE FINANCIERE

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

1ERE 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)	2 040,98
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5. 1° c)	
---------------------	--

3- des sommes devenues exigibles du fait de la 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 cotisations annuelles au fonds de travaux

--

6- des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
---	--

- autres causes telles que condamnations	
--	--

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 TITRE,

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

--

SOUS-TOTAL

2 420,98

TOTAL (A+B)

2 420,98

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) :**

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°)

A3 – avances (D. art. 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 reconstitué 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

3EME 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°)	[]
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	[12,90]
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	[]

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	[01/10/23]	Montant	[256,77]
Date d'exigibilité	[00/00/00]	Montant	[]
Date d'exigibilité	[00/00/00]	Montant	[]

**- 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	[15/10/23]	Montant	[]
Date d'exigibilité	[00/00/00]	Montant	[]
Date d'exigibilité	[00/00/00]	Montant	[]

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (art. 14-2)

Date d'exigibilité	[01/10/23]	Montant	[18,44]
Date d'exigibilité	[00/00/00]	Montant	[]
Date d'exigibilité	[00/00/00]	Montant	[]

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

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	QP appelée	QP réelle	QP appelée	QP réelle
Exercice N-1	973,08	1 031,43		
Exercice N-2	973,08	965,45		1 362,56

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? Oui Non

Si oui :

- Objet des procédures contre les copropriétaire déffailants

- Etat des procédures en cour

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 SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

Fonds travaux attachés aux lots vendus :

Fonds travaux attachés aux lots vendus : 567,62 €

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 :

- 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 de la
deuxième partie de l'état daté)

- 2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation
et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°

TOTAL

- 3 - Certificat de l'article 20 daté et signé
et 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.

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**A) VIE DE LA COPROPRIETE****A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

Multirisques : RC – Incendie – Dégât des eaux Oui NonGarantie : reconstruction Valeur à neuf
 Limitée à un capital de :

Autres risques garantis

- Police n° 49032223504

Date 01/01/2016

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : Saint Denis Assurances 6, Bd Magenta 75010
PARIS-10E-ARRONDISSEMENT- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : AXA FRANCE IARD TSA 30027 94262
CRETEIL CEDEX 9

- Police Assurances Dommages ouvrages 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.

 Oui Non**A3/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : 23/02/2023

- Date ou période de la prochaine assemblée 30/06/2023

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

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

08/02/2022

- 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) le(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 :

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

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
08/02/2022	Irrécouvrable VISVARATNAM	C	75,83	75,83	

Commentaires éventuels :

Total :

75,83

(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, 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...) Oui Non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

- 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 :

- 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

- 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 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

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

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

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 00/00/0000
(Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

Oui Non

- Type d'immeuble

IGH Autre

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 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 1er février 2012 ?
(Décret du 3 juin 2011)

Oui Non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

Oui Non

- Si oui : joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes
(art L 1334-8 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

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc...

Oui Non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

Oui Non

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? Oui Non

Dans l'affirmative :

DPE

AUDIT

Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économies ? Oui Non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? Oui Non

Joindre le PV de l'assemblée générale

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-ils concerné :
. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? Oui Non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? Oui Non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? Oui Non

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 injonction de travaux ? Oui Non

- d'une interdiction d'habiter ? Oui Non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement
comme monument historique ? Oui Non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ? Oui Non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) Oui Non

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

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? Oui Non
- Ne sais pas

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

B11/ FIBRE OPTIQUE

- Implantation de la fibre optique Oui Non

B12/ INFORMATIONS DIVERSES

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

Existence d'un impayé au 31/05/2023 Oui Non

Montant

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

Existence d'une dette au 31/05/2023 Oui Non

Montant

- Existence d'un fonds travaux Oui Non

- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

- Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

IMMEUBLE SIS A : Résidence 91 Bd Pasteur 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE France	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Madame NTSOBE AMAH Marie Pascale 91 Bd Pasteur PAV A 93380 PIERREFITTE-SUR-SEINE	N° DES LOTS 002+150	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	---	-------------------------------	--

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20-2

Délivré en application des dispositions de l'article 20-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 – art. 55 (V)

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. »

Le Syndic certifie que l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, et qu'elle est à jour de ses charges.

FAIT A Sarcelles

LE

31/05/2023

Date de la demande : 30/05/23	Délivré par le Syndic CABINET SABIMO 23, avenue du 8-Mai-1945 95200 SARCELLES	Date : 31/05/2023
Office notarial :	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	Cachet et signature :
Référence : Dossier Clerc :	Référence : Dossier Contact	

(1) Rayer la mention inutile