

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <i>Résidence Le Rouet</i> <i>1 à 14 BD Henri Sappia</i> <i>06100 NICE</i>	<b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> <i>Succession</i> <i>BENYETTOU</i>	<b>N° DES LOTS</b> <i>- 451</i> <i>- 428</i>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :</b> <i>22/06/2023</i>			

**DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.**

**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**

- 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

<b>Date de la demande :</b> <i>16/03/23</i>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b> <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Représentant :</b> -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b> <b>Contact syndic :</b>	<b>Date :</b> <i>07/06/2023</i>  <b>Cachet et signature :</b> 
--	---	--

(1) Rayer la mention inutile

- I -

**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) ... *au 07/10/23*
- 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. avance 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 vente**

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

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

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

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

**SOUS-TOTAL**

**TOTAL ( A + B )**

**2<sup>EME</sup> 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  <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 .....

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 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°) .....
- 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	<input type="text" value="01/07/2023"/>	Montant	<input type="text" value="Budget non approuvé"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2023"/>	Montant	<input type="text" value=""/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2024"/>	Montant	<input type="text" value=""/>

**- 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	<input type="text" value="01/07/2023"/>	Montant	<input type="text" value="Budget non approuvé"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2023"/>	Montant	<input type="text" value=""/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2024"/>	Montant	<input type="text" value=""/>

Création de syndicats secondaires : les charges seront appelées par notre étude pour le syndicat principal et par le prochain syndic élu pour le syndicat secondaire, ces budgets n'ont pas encore été approuvés pour l'heure.  
L'appel de fonds du 01/10/2023 au 30/06/2023 s'élevait à 683,98€ par les lots mis en vente.

ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :

## INFORMATIONS

A/ 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) 2021-2022	1868,00 €	2421,38 €	280,00 €	251,50 € (28 € Non répartis)
Exercice (N-2) 2020-2021	1868,00 €	2051,36 €	49,00 €	Travaux Non répartis

B/ PROCEDURES EN COURS :

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

Si oui :

- Objet des procédures : Procédures en recouvrement de charges  
Saisies immobilières

- 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 SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

- Prévoir Travaux du UMC sur la totalité de la propriété
- Tort taxes d'impayés
- Dettes fournisseurs
- Création des Syndicats Secondaire judiciairement par bâtiment
- Procédure en cours, expulsion d'un copropriétaire sur un terrain de la propriété.

**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: jusqu'au

07/05/2023

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).....

1636,86€

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

**TOTAL**

1636,86€

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.**

**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° FRPKNA 04583 ..... Date : .....

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent. OVERDIME ..... 1 Rond Point de Flotus  
31 240 St Jean .....

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : Chubb ..... 31 place des Carolles  
92400 Courbevoie .....

- Police Assurances Dommage Ouvrages en cours :
  - . Au titre de la construction d'origine :  oui  non
  - . Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  oui  non *pas à ma connaissance*

**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 : ...../...../.....

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : ...../...../.....

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

*pas d'Assemblée Générale sous Administration provisoire*

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation

- Syndic professionnel

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique?



oui  non

oui  non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(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
			<b>Total :</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 immobilier?  oui  non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

*pas à ma connaissance*

**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 t-ils ?

*pas à ma connaissance*

**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

*pas à ma connaissance*

- 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

*pas à ma connaissance*

**B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** ...../...../.....  
(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 1er 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 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 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-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, mérules, etc ...       oui       non
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?       oui       non

*pas à ma connaissance*

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

*en cours*

- 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'économie ?

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 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

*Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.*

**B8/ PISCINE**

- Existence

oui  non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué

oui  non

*pas à ma connaissance*

**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

*pas à ma connaissance*

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

**B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE 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.

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
-------------------------	---	--------------------	---

### CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A LE

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A LE

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b> <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Représentant :</b> -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire (1)  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b> <b>Contact syndic :</b>	<b>Date :</b>  <b>Cachet et signature :</b>
--	---	---

(1) Rayer la mention inutile