



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <b>SDC J.S. BACH</b>  N°immatriculation : <b>AA0-718-601</b>	<b>COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>  <b>NARDINO Yves</b> <b>13 avenue de Bourgogne</b> <b>25000 BESANCON</b>	<b>N° DU/DES LOT(S) :</b>  <b>83 - 429</b>	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> OU <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>
---	--	--	--

**DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 25/02/2021**

**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 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

Date de la demande : <b>02/02/2021</b> Office Notarial <b>SCP INTERBAREAUX CALEX</b> Référence : <b>190420</b> Clerc :	Délivré par le Syndic : <b>AAB IMMOBILIER - Mer &amp; Campagne</b> <b>36-38 rue Henry Chéron</b> <b>14100 LISIEUX</b> Représentant : <b>M. Edouard LEVY</b> Référence : <b>0026</b> Contact syndic : <b>Nicolas COLIN / n.colin@immobilier-lisieux.com</b>	Date : <b>03/02/2021</b>  Signature : <b>Agence Mer et Campagne</b> Cachet : <b>AAB IMMOBILIER</b> <b>36-38 rue Henry Chéron</b> <b>B 22073 - 14102 LISIEUX Cedex</b> <b>Tel. 02 31 31 11 77</b> <b>RCS Lisieux 439 576 554</b>
---	--	---

## 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) .....	821.76 €
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) .....	427.80 €

<b>2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c) ....</b>	4576.94 €
--	-----------

##### **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)**

<b>4.1.</b> avance constituant la réserve (fonds de roulement) (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) .....	€
---	---

<b>5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux (L.art 14-2 II) .....</b>	41.43 €
--	---------

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....	€
- autres causes .....	€

<b>7 - dépenses privatives .....</b>	€
--------------------------------------	---

##### **8 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées**

par le notaire pour l'établissement du présent document .....	380.00 €
---	----------

<b>SOUS-TOTAL (A) .....</b>	6247.93 €
-----------------------------	-----------

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

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

<b>SOUS-TOTAL (B) .....</b>	0.00 €
-----------------------------	--------

<b>TOTAL ( A/ + B/ ) .....</b>	6247.93 €
--------------------------------	-----------

**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°).....

A 3 - 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**

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**

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.

**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 (D. art. 35. 1°) .....	<input type="text" value="84.37"/>	€
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	<input type="text"/>	€
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux) .....	<input type="text"/>	€

**2- des provisions non encore exigibles**

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2021"/>	Montant	<input type="text" value="273.92"/>	€
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2021"/>	Montant	<input type="text" value="234.80"/>	€
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2021"/>	Montant	<input type="text" value="234.80"/>	€

**- 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"/>	Montant	<input type="text"/>	€
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>	€
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text"/>	€

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2021"/>	Montant	<input type="text" value="13.81"/>	€
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2021"/>	Montant	<input type="text" value="11.79"/>	€
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2021"/>	Montant	<input type="text" value="11.79"/>	€

**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>	<b>1097.41 €</b>	<b>1041.72 €</b>	<b>793.04 €</b>	<b>103.86 €</b>
<b>Exercice (N-2)</b>	<b>1056.19 €</b>	<b>805.58 €</b>	€	€

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?

Oui     Non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

1. Infiltrations dans le parking souterrain.....
2. Action contre l'ancien syndic .....

- Etat des procédures :

1. Litige avec le promoteur depuis 2013. ....
  - Expertise judiciaire finalisée .....
  - Projet d'assignation voté le 08 décembre 2020.....
2. Voté lors de l'assemblée du 08/12/2020 .....

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.

**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 initialement vente le :**

**25/02/2021**

**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)

**6247.93 €**

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

**€**

**TOTAL A REGLER**

**6247.93 €**

**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.

## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

### A) VIE DE LA COPROPRIETE

#### **A0/ COORDONNEES BANCAIRES DU SYNDICAT**

BIC : CMCIFRPP

IBAN : FR76 3002 7160 1000 0207 0800 104

#### **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°1H0287175

Date de souscription : 1<sup>er</sup> janvier 2020

- Nom et adresse du courtier :

APR COURTAGE – Rue d’Alençon – 14100 LISIEUX

- Nom et adresse de la compagnie d’assurances :

SADA – 4 RUE SCATISSE – 30934 NIMES 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 ordinaire : 08/12/2020
- 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 29/11/2019
- 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 :

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

Date de la décision	Nature des travaux	<sup>(1)</sup> Etat d'avancement	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant Restant à appeler
29/11/2019	Démoussage des toitures (100% prov.spéciales)	NC	112.92 €	- €	- €
29/11/2019	Réfection des cages d'escalier et couloirs	C	1322.10 €	1322.10 €	- €
29/11/2019	Install.contrôle accès vigik Bâtiment & Communs	T	65.34 €	65.34 €	- €
			€	€	€
		<b>TOTAL :</b>	<b>1500.36 €</b>	<b>1387.44 €</b>	<b>0.00 €</b>

Commentaires éventuels :  
Début des travaux de rénovation intérieure en novembre 2020 : bâtiment G  
Début des travaux pour le bâtiment F début janvier 2021.

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

**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 ?



### **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/ 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 :
  - 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* ?
- 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 générale***

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

### **A12/ FIBRE OPTIQUE**

- Implantation de la fibre optique
- Oui     Non

## B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** 2008  
(si date connue)

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

- Type immeuble :

- Oui     Non  
 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**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mûres, 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 le DPE ou l'Audit***

- Si chauffage collectif, dispositif de mesurage ?  Oui  Non
- Le syndic 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***

## **B8/ 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 :

### ***Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique***

## **B9/ PISCINE**

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

## **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'une interdiction d'habiter ?  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

**B11/ INSTALLATION 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 la déclaration et le récépissé d'autorisation ou d'enregistrement, et le rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.

**B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**

Non

Oui

Montant de la part dudit fonds rattaché au(x) lot(s) principal/principaux vendu(s)

163.26 €

Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son/ses lot(s)

€

IMMEUBLE SIS A : <b>SDC J.S. BACH</b> N°immatriculation : <b>AA0-718-601</b>	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : <b>NARDINO Yves</b> <b>13 avenue de Bourgogne</b> <b>25000 BESANCON</b>	N° DU/DES LOT(S) : <b>83 - 429</b>	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" 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 à 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 à 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 : ..... **6247.93 €**

**A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le .....09/03/2021**  
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 extrajudiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A Lisieux  
LE 03/02/2021

Date de la demande : <b>02/02/2021</b> Office Notarial <b>SCP INTERBAREAUX CALEX</b> Référence : <b>190420</b> Clerc :	Délivré par le Syndic : <b>AAB IMMOBILIER - Mer &amp; Campagne</b> <b>36-38 rue Henry Chéron</b> <b>14100 LISIEUX</b> Représentant : <b>M. Edouard LEVY</b> Référence : <b>0026</b> Contact syndic : <b>Nicolas COLIN / n.colin@immobilier-lisieux.com</b>	Date : <b>03/02/2021</b> Signature : <b>Agence Mer et Campagne</b> Cachet : <b>AAB IMMOBILIER</b> <b>36-38 rue Henry Chéron</b> <b>B 22073 - 14102 LISIEUX Cedex</b> <b>Tél. 02 31 31 11 77</b> <b>RCS Lisieux 439 576 554</b>
---	--	---