

IMMEUBLE SIS A : 12 rue Victor Hugo 13 Av. Victor Hugo 14100 LISIEUX	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : SPAGO SCI 2 Villa Manet 95360 MONTMAGNY	N° DES LOTS 4+5	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 15 juin 2023			
NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS : AD9576059			

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 : 26/05/23	Délivré par le Syndic :	Date : 06/06/2023
	LCB IMMO 2/4 Bd Sainte Anne 14100 LISIEUX	
Office notarial :	Représentant :	Cachet et signature :
	- un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	
Référence :	Référence :	LCB Immo
Dossier n° :	Dossier n° :	3 bis, avenue Sainte-Thérèse
Clerc :	Contact syndic :	14100 LISIEUX
		Tél. 02 31 62 78 12

(1) Rayer la mention inutile

N° Carte professionnelle CPI 1402 2015 000 001 630
 Garantie financière SOCAF 75015 PARIS
 RCS 495 211 895 00046

- 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)	3 095,06
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	1 341,74

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

692,57

6- des autres sommes exigibles du fait de la vente

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

- autres causes telles que condamnations	2 011,16
--	----------

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

7 520,53

TOTAL (A+B)

7 520,53

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°)

536,69

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)

536,69

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

536,69

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°)	536,69
- 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	01/07/23	Montant	527,25
Date d'exigibilité	01/01/24	Montant	527,25
Date d'exigibilité	01/07/24	Montant	527,25

**- 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	00/00/00	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	01/07/23	Montant	149,63
Date d'exigibilité	01/01/24	Montant	149,63
Date d'exigibilité	01/07/24	Montant	149,63

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	1 054,52	604,07	582,96	
Exercice N-2	869,25	604,07	831,46	

B/ PROCEDURES EN COURS :

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

Si oui :

- Objet des procédures Procédure de saisie vente à l'encontre de la SCI SPAGO pour non paiement des charges de copropriété

- Etat des procédures Audience au tribunal prévue le 06/07/2023

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 : 449,46 €

Sommes dues selon le décret n°67-223 du 17 mars 1967 Article 5-1 1° (créances de l'année courante et des 2 dernières années échues)

- charges opérations courantes du 01/01/2021 au 06/06/2023 : 2 185,85 €

- travaux votés du 01/01/2021 au 06/06/2023 : 1 341,74 €

- cotisations fonds de travaux : 692,57 €

- frais à la charge de la SCI SPAGO (contentieux) : 2011,16 €

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 :**

15/06/23

- 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)

7 520,53

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

TOTAL

7 520,53

- 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 Non

Garantie : reconstruction

Valeur à neuf

Limitée à un capital de :

Autres risques garantis

- Police n° A11549 171607199

Date 07/11/2017

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : STEPHAN EMILIEN - GAN 1 rue des Mathurins 14100 LISIEUX

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : GAN ASSURANCE 8 - 10 rue d'Astorg 75383 PARIS CEDEX 08

- 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. 49) ?

Oui Non

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :

24/09/2022

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

17/06/2023

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

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

22/06/2022

- 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
27/10/2021	Remplacement descentes EP	T	570,00	570,00	
27/10/2021	Réfection du toit terrasse	T	261,46	261,46	
22/06/2022	Remplacement interphone	T	582,96	582,96	
24/09/2022	Procédure saisie SPAGO	C			

Commentaires éventuels :

Total :

1 414,42

Procédure saisie SPAGO : en cours
 Remplacement interphone : terminés
 Remplacement descentes EP : terminés
 Réfection du toit terrasse : terminés

(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 ?

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

- Type d'immeuble

- Oui Non
 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, mérules, 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 aérorefrigérantes.

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 06/06/2023 Oui Non

Montant

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

Existence d'une dette au 06/06/2023 Oui Non

Montant

- Existence d'un fonds travaux

- 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