

IMMEUBLE SIS A : LES TERRASSES 6 BOULEVARD WILSON 35800 DINARD Immatriculé sous le n° : AC5757794	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	LOTS N°36	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 04/10/2023			

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07/12/2012.

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 DE CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**
- ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION**

- 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 : 23/06/2023 Office Notarial : ME ALTER EGO NOTAIRES 1 Rue Emile Labiche 28700 AUNEAU Référence : Dossier n°14525 Clerc :	Délivré par le Syndic : INOVA SAINT MALO 66 B Chaussée du Sillon BP 1015 35401 SAINT MALO CEDEX Représentant : -un syndicat unique Référence : NAB/ 8205/1 Dossier n°14525 Contact syndic : LAMBALLE Nelly	Date : 26 Septembre 2023 Signature  Cachet  INOVA SCOP IMMOBILIERE 15, rue de la Vallée BP 70292 35802 Dinard Cedex Tél. 02 99 16 39 90
---	---	--

PARTIE FINANCIERE

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

1^{ERE} 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).....	249.56
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	2608.02

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c)	0.00
------------------------	------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0.00
---	------

4- des avances exigibles (D. art. 5.1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	0.00
--	------

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°).....	0.00
---	------

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00
--	------

5- des cotisations annuelles aux fonds de travaux

	11.84
--	-------

6- des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0.00
- 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	0.00
--	------

SOUS TOTAL A/	3249.42
----------------------	---------

TOTAL (A/ + B/)	3249.42
--------------------------	---------

2^{EME} 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°).....	159.79
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

B/ DES PROVISIONS (D. art. 5. 2°b) :

- provisions encaissées 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	0.00
---	------

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	0.00
--	------

TOTAL (A + B + C)	159.79
---------------------------	---------------

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

159.79

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} 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 °).....	159.79
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....	0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d’entre eux).....	0.00

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d’exigibilité	01/01/2024	Montant	249.54
Date d’exigibilité	01/04/2024	Montant	248.09
Date d’exigibilité	01/07/2024	Montant	248.09

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en
deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d’exigibilité	01/12/2023	Montant	506.95
Date d’exigibilité	01/02/2024	Montant	506.95
Date d’exigibilité	01/04/2024	Montant	675.93

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

Date d’exigibilité	01/01/2024	Montant	11.84
Date d’exigibilité	01/04/2024	Montant	11.77
Date d’exigibilité	01/07/2024	Montant	11.77

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (01/04/22- 31/03/23)	974.84	871.44	4787.94	0.00
Exercice (01/04/21- 31/03/22)	970.23	942.64	1688.82	0.00

La clôture de l'exercice comptable en cours est le 31/03/24. Le solde de régularisation (charges courantes et travaux, au débit ou au crédit) sera porté sur le compte de celui, du vendeur ou de l'acquéreur, qui sera propriétaire au jour de l'assemblée générale. Le syndic ne fera pas de prorata entre le vendeur et l'acquéreur. Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties (article 6-2 et 6-3 du décret du 17 mai 1967).

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI NON

Si oui :

- Objet des procédures :

- 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 :

**Travaux de remplacement complet de l'ascenseur.
Démontage de l'ascenseur à partir du lundi 2 octobre.**

D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :

Existe-t-il un fonds de travaux ?

OUI NON

Montant total dudit fonds

8955.88

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

366.65

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 :	<input type="text" value="04/10/2023"/>
1 – Montant concernant les lots objet 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).....	<input type="text" value="3089.63"/>
2 – Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°.....	<input type="text" value="0.00"/>
TOTAL	<input type="text" value="3089.63"/>
3 – Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état. (validité 1 mois)	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> 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.

ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION

Lot concerné: Appartement (36)

A) PARTIE 1					
A/ AU SYNDICAT, AU TITRE					
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel					249.56
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel					2608.02
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs					0.00
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente					0.00
4.1 - Avances constituant la réserve					0.00
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)					0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt					0.00
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux					11.84
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente					0.00
7 - Honoraires du syndic					
SOUS TOTAL A/					2869.42
B/ A DES TIERS, AU TITRE					
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic					
TOTAL (A/ + B/) :					2869.42
A) PARTIE 2					
A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :					
A1 - Avances constituant la réserve					159.79
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)					0.00
A3 - Avances représentant un emprunt					0.00
B/ DES PROVISIONS, AU TITRE					
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant					
C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE					
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic					
TOTAL (A/ + B/ + C/) :					159.79
A) PARTIE 3					
1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :					
- Avances constituant la réserve					159.79
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)					0.00
- Avances représentant un emprunt					0.00
2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE					
- Dans le budget prévisionnel		01/01/2024			249.54
		01/04/2024			248.09
		01/07/2024			248.09
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel		01/12/2023			506.95
		01/02/2024			506.95
		01/04/2024			675.93
3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE					
		01/01/2024			11.84
		01/04/2024			11.77
		01/07/2024			11.77
A) Partie 3 : ANNEXE					
A/ QUOTE PART					
	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre du DEPENSES HORS BUDGET		
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle	
N-1	974.84	871.44	4787.94	0.00	
N-2	970.23	942.64	1688.82	0.00	
D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX					
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot					
					366.65



- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisque : RC – Incendie – Dégât des eaux OUI NON
- Garantie Reconstruction valeur à neuf
- Autres risques garantis

- Police N°: 42007212H/0091

Date : 01/04/2023

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : BESSE 46 BIS RUE DES HAUTS PAVES BP 80205
44002 NANTES CEDEX 01

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : GROUPAMA RHONE-ALPES AUVERGNE 50 rue de
St Cyr 69000 LYON CEDEX 09

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine : OUI NON
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux : OUI NON
(*En cours de souscription - difficultés bloquantes à ce jour*)

A2/ MODIFICATIONS 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 pour satisfaire à la loi SRU (*L. art. 49*) ?
 OUI NON

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 1^{er} Août 2023
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale : 2024

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

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : 01/10/2023
- 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) 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

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
Lot N° 36	PONCAGE VITRIFICATION ESCALIER	1689.83	506.95	
Lot N° 36	PONCAGE VITRIFICATION ESCALIER	1689.83	506.95	
Lot N° 36	PONCAGE VITRIFICATION ESCALIER	1689.83	675.93	

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine 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 t-ils ?

A9/ EXISTENCE D'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 vendus :
- 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 : 05/08/1949
(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 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-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'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 ? 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'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/ 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.