

IMMEUBLE SIS A

COPROPRIETAIRE CEDANT

LOTS OBJETS DE LA
VENTE

TYPE

LA RESIDENCE DU
CAP

3 Rue des Nereides,
34300 LE CAP D
AGDE

Mme SORRENTINO Graziella

• N°165 Appartement Type 2 BAT
A 2ET N.66

MUTATION
A TITRE
ONEREUX

ETAT DATE

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

30/11/2023

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 trois 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:
22/11/2023

Par:
SCP ONST NOTAIRES
ASSOCIES

Place Francis Laurent,
Bp 5, 34630 SAINT
THIBERY

Clerc:

Délivré par le Syndic:
LOGESYC S.A.

IMMEUBLE LE FORUM, 34537
BEZIERS

Contact Syndic:

Mme CHAPILLON Severine
severine.chapillon@logesyc.com

DATE: 22/11/2023
CACHET & SIGNATURE

LOGESYC SA
Immeuble LE FORUM
16-18, Avenue Voie Domitienne
CS 10672
34537 BEZIERS CEDEX
Tél. 04 67 28 58 26 - Fax 04 67 28 74 00
N° SIRET 328 109 590 00062 - APE 6832 A

Références:
MUT1534 /

PARTIE FINANCIERE

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

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- Des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (<i>D. art 5.1° a</i>)	1172.95
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D. art. 5. 1°b</i>)	0.00

2- Des charges impayées sur les exercices antérieurs (*D. art 5.1° c*) **332.02**

3- Des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- Mentionnées à l'article 33 de la loi (<i>D. art. 5.1° c</i>)	0.00
--	-------------

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

4.1. Avance constituant la réserve (<i>D. art. 35. 1°</i>)	0.00
4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (<i>L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°</i>)	0.00
4.3. Avance représentant un emprunt (<i>D. art. 45-1 alinéa 4</i>)	0.00

5- Des cotisations annuelles aux Fonds Travaux ALUR

(*D. art. 14-2 L 65-557 du 10 juillet 1965*) **96.80**

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

- Prêt (<i>quote-part du vendeur devenue exigibles</i>)	0.00
- Autres causes telles que condamnations	0.00

7- Dépenses privatives **0.00**

8- Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées pour l'établissement du présent document

380.00

SOUS-TOTAL A : 1981.77 Euros

B) SOMMES DUES A DES TIERS, AU TITRE:

- D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
---	-------------

TOTAL A + B : 1981.77 Euros

2ème Partie
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU TITRE DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a)

A1- Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	148.00
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) (D. art 5. 1° c)	0.00

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	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
---	-------------

D) TROP PERCU

- Sommes trop perçues	0.00
-----------------------	-------------

TOTAL A + B + C + D : 148.00 Euros

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:

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 **148.00 €**
 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.

3ème Partie
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. art. 5. 3° a)

1.1 - Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	148.00
1.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
1.3 - Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c)	0.00

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

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

Date d'exigibilité :	0.00
Date d'exigibilité :	0.00
Date d'exigibilité :	0.00

2.2 - 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	Mise en place panneaux photovoltaïques - Appel N°	526.61
Date d'exigibilité :	01/12/2023	Rempl. climatiseurs indiv.par collectif - Appel N°	717.53
Date d'exigibilité :	01/12/2023	Travaux de ravalement - Appel N° 1/3 - 01/12 au 31	1313.22
Date d'exigibilité :	01/01/2024	Maitrise d'oeuvre - Appel N° 1/1 - 01/01 au 30/06	281.94
Date d'exigibilité :	01/01/2024	Travaux de ravalement - Appel N° 2/3 - 01/01 au 31	1313.22
Date d'exigibilité :	01/01/2024	Mise en place panneaux photovoltaïques - Appel N°	526.61
Date d'exigibilité :	01/01/2024	Reamenagement espaces verts - Appel N° 1/1 - 01/01	316.00
Date d'exigibilité :	01/01/2024	Rempl. climatiseurs indiv.par collectif - Appel N°	717.53
Date d'exigibilité :	01/01/2024	Lissage des troncs des palmiers - Appel N° 1/1 - 0	123.24
Date d'exigibilité :	01/02/2024	Rempl. climatiseurs indiv.par collectif - Appel N°	717.74
Date d'exigibilité :	01/02/2024	Mise en place panneaux photovoltaïques - Appel N°	526.77
Date d'exigibilité :	01/02/2024	Travaux de ravalement - Appel N° 3/3 - 01/02 au 28	1313.61

2.3 - Appels de Fonds Travaux ALUR non encore exigibles

Date d'exigibilité :	0.00
Date d'exigibilité :	0.00

**ANNEXE A LA 3ème 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 (N-1)	0.00	0.00	0.00	0.00
Exercice (N-2)	0.00	0.00	0.00	0.00

Page 5

B/ PROCEDURES EN COURS:

- Existe-t-il des procédures en cours?

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:

-

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

- Existe-t-il un fonds de travaux?

- Montant dudit fonds de travaux:

23674.71

- Montant de la part dudit fond rattachée au(x) lot(s):

374.07

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20
SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

POUR UNE SIGNATURE LE : 30/11/2023

- | | |
|--|--------------------------|
| 1- Montant concernant les lots objet de la mutation (<i>Report du total A + B de la première partie sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté</i>) | 1981.77 |
| 2- Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 | 0.00 |
| TOTAL: = 1981.77 Euros | |
| 3- Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état. (<i>validité 1 mois</i>) | <input type="checkbox"/> |

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.

Page 6

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A/ VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie:

- Multirisque: RC - Incendie - Dégât des eaux
- Garantie Reconstruction
- Si limitée à un capital: **0.00**
- Autres risques garantis?

Police N°: **AL210358**

du: **23/10/2023**

Nom et adresse du courtier ou de l'agent:

AURIOL ET NADAL , 49 Quai De Bosc, Bp 197, 34200 SETE

Nom et adresse de la compagnie d'assurance:

SA GENERALI IARD, 2 Rue Pillet-Will, 75009 PARIS

- Police Dommage Ouvrages en cours:

- Au titre de la construction d'origine
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux
- Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance dommage ouvrage?

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur du Règlement de Copropriété
- Date du règlement initial

- 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 ?

Si OUI, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante

- Date de la modification :

- Notaire dépositaire du Règlement de Copropriété:

- Historique des modifications:

- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale

- Date ou période (*avant le*) de la prochaine Assemblée Générale **10/07/2023**

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

Page 7

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

- Syndic professionnel

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

- Coordonnées du syndic du syndicat principal:

- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 360. du décret du 20 juillet 1972?

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICAT

- 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?

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires?

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

N° Lot	Nature des Travaux	Appelé	A appeler	Total
165	LISSAGE DES TRONCS DES PALMIERS	0	123.24	123.24
165	MAITRISE D'OEUVRE	0	281.94	281.94
165	MISE EN PLACE PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES	0	1579.99	1579.99
165	REAMENAGEMENT ESPACES VERTS	0	316.00	316.00
165	REEMPL. CLIMATISEURS INDIV.PAR COLLECTIF	0	2152.80	2152.80

165	TRAVAUX DE RAVALEMENT	0	3940.05	3940.05
165	TVX CONFORMITE PARTIES COMMUNES	137.46	0	137.46
165	TVX POUR INFILTRATION DANS LOGT 161 A	33.72	0	33.72
165	TVX REFECTION PEINRURE PILIER	158.00	0	158.00
165	TVX RELEVÉ ETANCHEITE TOIT TERRASSES A	104.28	0	104.28
165	TVX REMPLT PARTIE PELOUSE SYNTHETIQUE	94.80	0	94.80

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine IMMOBILIER ?
-
- Le syndicat a-t-il un patrimoine MOBILIER ?
-
- Autre patrimoine du syndicat :
-

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...*)?
- En quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?
- Si oui :
 - Objet de l'emprunt :
 - Nom et siège de l'organisme de crédit :
 - Référence du dossier :
 - Capital restant dû pour les lots vendus : **0.00**
 - Organisme de caution financière:
 - La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

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 ?
- 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 ?
- Existe t-il un état de carence constaté en application de l'article L615-6 du CCH ?
- Le montant global des impayés représente-il par rapport au Budget prévisionnel:
 - 15% pour une copropriété de plus de 200 lots ?
 - 25% pour une copropriété de moins de 200 lots ?

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 ?

Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale

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

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Année de construction de l'immeuble:
- Existe-t-il un plan pluriannuel des travaux?
- Existe-t-il un carnet d'entretien?
- Le bâtiment est-il IGH (Immeuble Grande Hauteur)?

B2/ AMIANTE

Champ d'application: immeuble dont le permis de construire a été livré avant le 1er janvier 1997

- L'immeuble est-il soumis à une réglementation sur l'amiante?

Parties Communes

- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante?
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 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)

Page 9

Partie Privatives

- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante?
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- 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)

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB

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

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?

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)?

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux.

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes?

- L'immeuble est-il concerné par les termites ?

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

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

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

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?

Joindre DPE ou AUDIT

- Performance énergétique DPE

- Performance énergétique AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

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

B7/ ASCENSEUR: CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?

- *Si OUI*, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?

- Contrôle technique quinquennal ?

- 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

Page 10

B8/ EQUIPEMENT

- Existence d'une piscine ?

- *Si OUI*, dispositif de sécurité homologué

- Dispositif d'assainissement collectif?

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

- d'un arrêté de péril?
- d'une déclaration d'insalubrité?
- d'une injonction de travaux ?
- d'une interdiction d'habiter ?
- d'inscription à l'inventaire/classement comme monument historique ?
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?
- d'un plan de sauvegarde (OPAH)

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

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

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

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
LA RESIDENCE DU CAP 3 Rue des Nereides, 34300 LE CAP D AGDE	Mme SORRENTINO Graziella	• N°165 Appartement Type 2 BAT A 2ET N.66	MUTATION A TITRE ONEREUX

ETAT DATE
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

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 DEBITEUR DE LA SOMME DE 1 981.77 Euros.

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.

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.

Date de la demande:
22/11/2023

Par:
SCP ONST NOTAIRES
ASSOCIES

Place Francis Laurent,
Bp 5, 34630 SAINT
THIBERY

Clerc:

Délivré par le Syndic:
LOGESYC S.A.

IMMEUBLE LE FORUM, 34537
BEZIERS

Contact Syndic:
Mme CHAPILLON Severine
severine.chapillon@logesyc.com

DATE: 22/11/2023
CACHET & SIGNATURE

LOGESYC SA
Immeuble LE FORUM
16-18, Avenue Voie Domitienne
CS 10672
34537 BEZIERS CEDEX
Tél. 04 67 28 58 26 - Fax 04 67 28 74 00
N° SIRET 328 109 590 00062 - APE 6832 A

Références:
MUT1534 /