

<b>IMMEUBLE SIS À :</b> LES JARDINS DE MORGANE LES JARDINS DE MORGANE 33 RUE DE MONTFORT 35310 BREAL SOUS MONTFORT 501164182	<b>NOM ET ADRESSE  DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :</b> ██ ██ ██	<b>LOTS :</b> Lot 14 Lot 42 Lot 43	<b>MUTATION  À TITRE  ONÉREUX</b>
<b>DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 19/07/2023</b>			

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

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION DES PARTIES**

**- I -**

**PARTIE FINANCIÈRE**

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

**- II -**

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

A/VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

B/DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

**- III -**

**RECAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des troisdernières 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> 19/07/2023 <b>Office Notarial :</b> 1 Rue de l'Alma <b>Référence :</b> <b>Dossier n° 7000YVSAE</b> <b>Clerc :</b> Damien LE MENER	<b>Délivré par le Syndic :</b> FONCIA ARMOR, 1 Rue de l'Alma 35000 Rennes France <b>Représentant :</b> <b>Référence :</b> <b>Dossier n° 7000YVSAE</b> <b>Contact syndic :</b> KADIRI Ghania	<b>Date :</b> 11/09/2023 <b>Signature :</b> <b>Cachet :</b>
---	--	---

**PARTIE FINANCIÈRE**

**A/ ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)**

**TÈRE PARTIE :**

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT  
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) Prov./Chg courante
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)

[REDACTED]
[REDACTED]

**2- des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art 5. 1° c)

[REDACTED]
------------

**3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

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

[REDACTED]
------------

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

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

4.2. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)

(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)

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**5- Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)**

[REDACTED]
------------

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

-autres causes telles que condamnations

[REDACTED]
[REDACTED]

**B/ AU SYNDIC :**

Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret)

[REDACTED] €
--------------

**Total (A/ + B/)**

[REDACTED] €
--------------

**2ÈME PARTIE :**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD**  
**DU**  
**COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**  
**AU TITRE :**

**A/ DES AVANCES PERÇUES (D. ART. 5.2° A) :**

<b>A1</b> - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	0,00 €
<b>A2</b> - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00 €
<b>A3</b> - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (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 ANTÉRIEUR**

- solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

**Total (A + B = C)** 0,00 €

**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**

Oui

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

0,00 €

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.

**Solution 2**

Non

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant des dites avances représentant globalement la somme de

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

**3ÈME 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°)	0,00 €
-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 de certains d'entre eux)	0,00 €

**2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES**

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

Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant	141,41 €
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant	141,41 €

-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)

-Appels fonds de travaux (Article 14-2)

Date d'exigibilité	01/10/2023	Montant	7,15 €
Date d'exigibilité	01/01/2024	Montant	7,15 €

## ANNEXE À LA 3ÈME 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
Exercice (N-1)	565,60 €	572,44 €	0,00 €	0,00 €
Exercice (N-2)	543,03 €	566,44 €	0,00 €	0,00 €

#### B/ PROCÉDURES EN COURS :

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

Si oui :

- Objet des procédures :

Procédure en cours	Date de début	Description/Motif	Montant en euros
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

- État des procédures :

[REDACTED]

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 :

- Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

- Autre(s) :

Les indexes des compteurs d'eau et d'électricité doivent faire l'objet d'un relevé contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur.

**D/ INFORMATIONS RELATIVES AU FONDSTRAVAUX DE L'ART 14-2  
(NON REMBOURSABLE PAR LE SYNDICAT) :**

- Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG	772,68 €
- Dont QP des lots objets de la vente	28,60 €
- Montant total actuel du fonds travaux	2927,74 €
- Dont QP attachée aux lots objets de la vente	161,58 €

## RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

### A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

#### A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

Multirisque: RC – Incendie – Dégât des eaux  Oui  Non

Autres risques garantis

#### Assurance 1 :

- Police N° : 01337644-150

Date : 01/04/2023

Garantie reconstruction, valeur à neuf  Oui  Non

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : ASSURIMO - PRELEVEMENT

148 AVENUE JEAN JAURES CS80724 69367 LYON CEDEX 07

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : SADA ASSURANCES

4 RUE SCATISSE 30934 NIMES 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

#### 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 publiée 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/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

- Date de la dernière Assemblée Générale: 23/11/2022

- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale:

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

### **A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation: 01/10/2021

- 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).

Nom de la banque : BANQUE PALATINE

Code Banque : 40978

Code Guichet : 00085

Intitulé du compte : SDC JARDINS DE MORGANE 2792

N° du compte: 21116643321 Clé R.I.B.: 01

### **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

### **A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX**

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
--------	----------------------	--------	-----------------	---------------

### **A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  Oui  Non

## **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

## **A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

Oui  Non

## **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 : 01/01/2007  
(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

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

## **B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

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

Joindre l'état parasite, 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

Joindre le PV de l'assemblée générale

## **B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  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
- Assainissement de l'immeuble  Oui  Non

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