

Questionnaire Avant-contrat

Mutation de lots de copropriété



MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE**Questionnaire Avant-contrat
LOI ALUR (ARTICLE L 721-2 du CCH)**

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/>
			OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>

ACQUEREUR :**Nom et prénom de l'acquéreur :****Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :****Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacsés.****Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire** **oui** **non****Nom et prénom :****A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?** **oui** **non****Dénomination du Syndicat :****Nombre de lots dans la copropriété :
(principaux et accessoires)**

Date de la demande :	Date :
Demandeur :	Cachet et signature
Référence : Dossier n° Clerc	

**DOCUMENTS A TRANSMETTRE AVEC LA REPONSE AU PRESENT
QUESTIONNAIRE***

- **Règlement de copropriété publié** oui non
- **L'état descriptif de division publié** oui non
- **Modification du règlement de copropriété et état descriptif de division publiés** oui non

- **Procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années** oui non
- **Carnet d'entretien de la copropriété** oui non
Si non, pour quel motif

- **Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA**
- **Plomb : fiche récapitulative de synthèse**
- **Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative**
- **Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat**
- **DPE ou AUDIT**

* tenant compte des documents déjà en possession du notaire

- I -

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT A LA DATE DE DELIVRANCE DU
PRESENT DOCUMENT PAR LE SYNDIC**

Article L721-2, 2°, a du CCH

QUOTE PART DE CHARGES POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)				
Exercice (N-2)				

Article L721-2, 2°, a du CCH

I - SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION (article L 721-2, 2°, b)

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- dans le budget prévisionnel
- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

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

4 - des avances exigibles

- 4.1.**avances constituant la réserve

- 4.2.**avances nommées provisions (provisions spéciales)

- 4.3.**avances représentant un emprunt (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux (*)

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)
- autres causes telles que condamnations

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

(*) Non obligatoire à ce jour

II - SOMMES ICOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION (article L 721-2, 2°, b)

AU SYNDICAT AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel

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"/>

- dans les dépenses hors budget prévisionnel

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"/>

Article L721-2, 2°, c

ETAT GLOBAL DES IMPAYES

I - Impayés de charges au sein du syndicat

Existence d'un impayé

OUI

NON

Montant

€

II - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette

OUI

NON

Montant

€

POUR LES RENSEIGNEMENTS DONNES AU (I) ET (II), SOMMES ARRETEES A LA DATE DU DERNIER EXERCICE APPROUVE. CES SOMMES NE PRENNENT PAS EN COMPTE LES VARIATIONS SUSCEPTIBLES D'ETRE INTERVENUES EN COURS DU PRESENT EXERCICE.

Article L721-2, 2°, d

EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

non

oui

Montant de la part dudit fonds rattachée au Lot principal cédé

€

Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

€

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont 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, 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 à reconstituer lesdites avances.

Solution 2 ⁽¹⁾

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

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

(1) Cocher la case correspondante

- III -

RENSEIGNEMENTS SUR LA COPROPRIETE ET LE BATI**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° Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances

- Police Assurances Dommage 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 ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'un modificatif 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.

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :/...../.....

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

- Syndic professionnel

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

 oui

 non

Si non, coordonnées 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	Dates d'exigibilité
Commentaires éventuels :						

(1) : en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés si celles-ci ont été prises à l'occasion d'une AGE.

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier (lot de copropriété, ... ?)

 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 ? oui non
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

- 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 propriétaires ?
 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

- Organisme de caution financière :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? oui non

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

★ 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

★ 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 état de carence constaté en application de l'article L 615-6 du CCH ? oui non

★ Le montant global des impayés représente-t-il par rapport au budget prévisionnel :
⇒ + 15% pour une copropriété de plus de 200 lots ? oui non

Si oui, précisez le montant :

⇒ + 25% pour une copropriété de moins de 200 lots ? oui non

Si oui, précisez le montant :

**A11/ DROITS 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 l'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

A12/ FIBRE OPTIQUE

- ★ Implantation de la fibre optique dans les parties communes : oui non

B - DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :/...../.....

(Si date connue)

B0/ DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (article L 731-1 du CCH) (*)

B0-1/ PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX ? (*) oui non
Joindre la décision de l'assemblée, s'il y a lieu

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- 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

- Les recherches ont-elles été conclues 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, mères, etc. oui non

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

(*) Non obligatoire à ce jour

**B6 / DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
OU AUDIT ENERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ? oui non

Dans l'affirmative 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

B7/ AUDIT ENERGETIQUE

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ? oui non
(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ? oui non

Conclusions de l'audit

Joindre les conclusions de l'audit

- Décisions en assemblée générale ? oui non

Joindre les décisions 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-ils concerné :

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2014 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B9/ ASSAINISSEMENT

- Collectif ? oui non

Si non collectif, joindre le rapport du SPANC.

B10/ PISCINE

- Existence ? oui non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué oui non

B11/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|
| - d'un arrêté de péril ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - d'une déclaration d'insalubrité ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction de travaux ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - d'une interdiction d'habiter ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement
comme monument historique ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction pour le ravalement de façades ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
| - d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? | <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |

**B12/ 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.

B13/ RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUES ET STATIONNEMENT SECURISE DES VELOS

C - 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.