

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°	

DOCUMENTS A TRANSMETTRE AVEC LA REPONSE AU PRESENT QUESTIONNAIRE*

- Règlement de copropriété publié oui non
- Etat 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 L 721-2, 2°, a du CCH****QUOTE PART DE CHARGES POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

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

Article L 721-2, 2°, b 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 INCOMBANT 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 Montant

Date d'exigibilité Montant

Date d'exigibilité Montant

- dans les dépenses hors budget prévisionnel

Date d'exigibilité Montant

Date d'exigibilité Montant

Date d'exigibilité Montant

Article L 721-2, 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 L 721-2, 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

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

 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	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, préciser 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 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 :/...../.....

(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, mûres, 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/ 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.

B8/ ASSAINISSEMENT

- Collectif ? oui non

Si non collectif, joindre le rapport du SPANC.

B9/ PISCINE

- Existence ? oui non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué oui non

B10/ 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 de façades ? oui non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? oui non

B11/ 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.

B12/ 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.