DURAND - DURAND - ARCHIPPE
AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE
LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D
83160 LA VALETTE DU VAR

Votre n° Tél. : 04.94.61.06.49
Votre n° Fax : 04.94.23.50.66

La Valette-du-Var, le 10/03/2025

Objet : Questionnaire préalable à la vente
Nos réf. : CARAIBES HAITI JAMAIQUE / 030026900032001
Vos réf. : ETAT DATE VTE FOURSY

Maître,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le questionnaire préalable à la vente dûment complété et signé se rapportant à la cession suivante :

Vendeur : **M. FOURSY Bertrand**
Acheteur :
Immeuble : **CARAIBES HAITI JAMAIQUE**
456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE

Lot(s) Concerné(s) : **APPARTEMENT n° 0003**

Honoraires du Syndic pour l'établissement de l'état daté 380.00 € T.T.C.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre la notification de la vente dans les quinze jours qui suivront la signature de l'acte authentique.

Nous restons à la disposition des futurs acquéreurs pour de plus amples informations sur l'immeuble.

Nous vous prions de croire, Maître, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic.

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION **13/03/2025**

- I - PARTIE FINANCIERE

Etat daté *(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)*
Situation individuelle du copropriétaire cédant

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- III - ANNEXES : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée : *Article 18 alinéas 5 et 6, Article 19-1, Article 20*
Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié : *Article 5, Article 5-1, Article 5-2, Article 6, Article 6-1, Article 6-2, Article 6-3, Article 35, Article 44, Article 45-1*

- IV - CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet :

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

- I - PARTIE FINANCIERE

E T A T D A T E

(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1ère partie :

Sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A. - Au syndicat au titre :

1. des provisions exigibles	
1.1 du budget prévisionnel *(D art. 5 1° a)*	757.84 €
1.2 des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel *(D art. 5 1° b)*	0.00 €
2. Charges impayées sur exercices antérieurs *(D art. 5 1° c)*	394.55 €
3. Sommes devenues exigibles du fait de la vente (mentionnées à l'article 33 de la loi du 10/07/65 – *D art. 5 1° d*)	0.00 €
4. Avances exigibles *(D art. 5 1° e)*	
4.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement) (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 4°) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €
4.4 Fonds de travaux (105) (Loi du 10/07/65 n° 65-557 art. 14-2)	28.83 €
5. Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente	0.00 €

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

5.1 Prêt : quote-part devenue exigible	0.00 €
5.1.1 Autres créances	0.00 €
B. – Au titre des honoraires de mutation :	380.00 €
Total (A + B) :	1561.22 €

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)*

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D art. 35 1°)	25.27 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°)	29.72 €
A3 - avances *(D art. 45-1 4°)* (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €

B. - des Provisions sur budget prévisionnel *(D. art.5 2° b)*

B1 - Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu à *l'article 19-2 loi du 10/07/65,* à l'égard du copropriétaire cédant.	0.00 €
Total (A + B) :	**54.99 €**

Pour information montant du fonds ALUR : 198.39 €

Sur la demande de :	*Délivré par le syndic :*	La Valette-du-Var, le 10/03/2025
DURAND - DURAND - ARCHIPPE AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	**ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	Signature + cachet : 3/24

3ème partie :

Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

Nouveau copropriétaire :

A. - Au syndicat au titre :

1. de la reconstitution des avances *(D art. 5 3° a)*

1.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D art. 35 1°) — 25.27 €

1.2 avances nommées provisions (provisions spéciales) (D art. 35 4° et 5°) — 29.72 €

1.3 avances (D art. 45-1 4°) *(*emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) — 0.00 €

2. des Provisions non encore exigibles

2.1 Dans le budget prévisionnel *(D art. 5 3° b)*

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION à titre ONEREUX**

Date d'exigibilité	01/06/2025	Montant :	190,14 €
Date d'exigibilité	01/09/2025	Montant :	190,14 €
Date d'exigibilité	01/12/2025	Montant :	190,14 €
Date d'exigibilité	01/03/2026	Montant :	190,14 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

2.2 hors budget prévisionnel *(D art. 5 3° c)*

Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

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

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet :

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

Date d'exigibilité	01/06/2025	Montant :	8,29 €
Date d'exigibilité	01/09/2025	Montant :	8,29 €
Date d'exigibilité	01/12/2025	Montant :	8,29 €
Date d'exigibilité	01/03/2026	Montant :	8,29 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

B. - Au Syndic, au titre des honoraires de mutation

0,00 €

Total (A.1 + B) :	54,99 €

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 6/24

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

I M P O R T A N T : A COMPLETER PAR LE SYNDIC

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 : L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous A/1 (reconstitution des avances) à la troisième partie, soit globalement la somme de

54,99

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

SOLUTION 2 : L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

0,00

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

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 7/24

Annexe à la 3ème partie :

Information du nouveau copropriétaire

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€

B. – PROCEDURES EN COURS

Procédure	Objet	Type

N.B. : Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

C. - AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX** 9

Etat d'avancement de la situation technique et financière des travaux

(Renseignements facultatifs)

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 9/24

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX** 10

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
		TOTAL :			

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T) – En cours (C) – Non Commencé (NC)

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 10/24

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** 11 **à titre** **ONEREUX**

S I T U A T I O N I N D I V I D U E L L E

du

C O P R O P R I E T A I R E C E D A N T

Sommes exigibles dont le règlement entrainera la délivrance du certificat de l'article 20

Pour une date de signature le : **13/03/2025**

1. - Montant concernant les lots objets de la mutation 1561.22 €
(Report du total A/ + B/ de la première partie de l'état daté)

2. - Montant concernant les lots non concernés par la mutation: lot(s) n°: €

Total à régler :	1561.22 €

3. - Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état ~~**OUI**~~ **NON**
(validité 1 mois)

A T T E N T I O N :

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.

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 11/24

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX** 12

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 12/24

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A. – ASSURANCES

Type et Risque :		**Compagnie :**	**Adresse :**
MULT Multirisques CARAIBES HAI		GAN	20, rue Anatole FRANCE
Police :	**Date Police :**	**Courtier :**	B.P 5237
315037372000	01/01/2024	GAN FAGE	83095 TOULON CEDEX

B. – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Date	**Modifications**	**Notaire**

C. – ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **14/08/2024**
- Date de la prochaine Assemblée Générale

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D. – SYNDIC

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 13/24

- Date de la dernière désignation **14/08/2024**
- Syndic professionnel [X] Oui [ ] Non
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?
  [X] Oui [ ] Non
- Références du compte bancaire du syndicat

  Domiciliation : **SG TOULON RACINE**
  Titulaire : **SDC CARAIBES HAITI JAMAIQUE**
  IBAN : **FR76-3000-3033-0300-0500-1351-496**
  BIC : **SOGEFRPP**

E. – PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine ? *(mobilier, immobilier, autre)*

  Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

- Le syndicat a-t-il un passif ?
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

F. – OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE 456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX** 15

Date du prêt	Organisme Prêteur	Montant initial	Durée	Solde dû	Destination

G. – MESURES ADMINISTRATIVES

• Date de mise en péril	**Non**	• Déclaration d'insalubrité	**Non**
• Date Expropriation	**Non**	• Une injonction de travaux	**Non**
• Une inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?			**Non**

H. – 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**

Si oui, préciser l'organisme :
Nom : **ASL ARGENTIERE GRAND LARGE**
Adresse : **GEREE PAR FONCIA**
Représentant :

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

I. – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat 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* ? **.**

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 15/24

J. – AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Ex : A.N.A.H. , Surveillance, Sécurité (ascenseurs, piscines), compteurs d'eau …

B- ETAT SANITAIRE

Date de construction de l'immeuble
(si date connue)

I. - Carnet d'entretien

[X] Oui [ ] Non

Type d'immeuble — I G H ou autre :
(**I**mmeuble de **G**rande **H**auteur)

II. - AMIANTE

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? **OUI**

A – Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de l'amiante ? (Flocage et Calorifugeage : constructions avant 1996) **NON**

- Date Diagnostic Flocage/Calorifugeage : Présence :

2 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de l'amiante dans les faux plafonds ? (constructions avant 1997) **NON**

- Diagnostic Faux Plafonds : Présence :

3 – Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ?

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B – Parties privatives :

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

2 - Des recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés *par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002* ?

III. – PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

Textes applicables : *article L 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – Arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 – loi n° 2004-806 du 9 août 2004 – (Articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)*

1 - L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? **NON**

2 - Si oui, une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? **NON**

Si oui: rapport joint

- Date Diagnostic Saturnisme : Présence :

3 – Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

IV. – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : *Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux*

Situation de l'immeuble :

- Date Diagnostic parasitaire Présence :

V. – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionnella, Radon, Mérule, etc

- III – ANNEXES : Textes Applicables

- **Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965**

Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous […]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparé qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années) échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : […]

Article 19-1

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donnée par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le mont et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

- **Décret 67-223 du 17 mars 1967**

Article 5

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1°) Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :
   a) des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
   b) des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
   c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
   d) des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
   e) des avances exigibles.
   f) Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2°) Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :
   a) des avances mentionnées à l'article 45-1
   b) des provisions du 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.

3°) Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :
   a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
   b) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
   c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondante, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX**

1°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
2°) Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
3°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1°) et 2°) ci-dessus ;
4°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°) et 2°) 3°) ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2
L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1er janvier au 31 décembre.

Article 6
Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.
Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.
Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1
Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2
A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°) le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3
Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 35
Le syndic peut exiger le versement :
1°) de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
2°) des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
3°) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
4°) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
5°) des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44
Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :
1°) aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
2°) aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;
3°) aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
4°) aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
5°) et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet :

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX** 22

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue par une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.
Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 22/24

- IV – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges, provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à *l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.*

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à *l'article 6 du décret du 17 mars 1967.*
Fait à ……
Le …….

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

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 débiteur de la somme de : **1561.22**

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 adressés au plus tard le ……, 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 extrajudiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur
Fait à ……

N°Registre : AA9-912-320 *Immeuble sis à :* **CARAIBES HAITI JAMAIQUE** **456 BD PLAGE DE L'ARGENTIERE** **83250 LA LONDE LES MAURES**	*Nom et adresse du copropriétaire cédant :* *030026900032* **M. FOURSY Bertrand**	*N° des lots :* **APPARTEMENT n° 0003**	**MUTATION** **à titre** **ONEREUX** 24

Le …….

Sur la demande de : **DURAND - DURAND - ARCHIPPE** AVOCATS ASSOCIES AU BARREAU DE LE MILLENIUM - 145 PLACE GEN D 83160 LA VALETTE DU VAR Tél. : 04.94.61.06.49 Fax : 04.94.23.50.66 *Réf. :*	*Délivré par le syndic :* **ROYAL IMMO** BP 30 024 83040 TOULON CEDEX 9 Tél. : 04 94 27 88 70 www.royal-immo.fr *Réf. :* 030026900032001	La Valette-du-Var, le 10/03/2025 Signature + cachet : 24/24