

# Questionnaire Avant-contrat

## *Mutation de lots de copropriété*



MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETEQuestionnaire 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 :

N° Immatriculation

Nombre de lots dans la copropriété :  
(principaux et accessoires)
**Date de la demande :****Demandeur :**Société H&A NOTAIRES CONSEILS  
10, place de Bretten  
91165 LONGJUMEAU**Référence :****Dossier n°****Date :****Cachet et signature**

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
  - Diagnostic technique global effectué  oui  non
  - Fiche synthétique technique copropriété  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*

- 1 -

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 <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DEPENSES HORS BUDGET</b>	
	<b>Quote-part appelée</b>	<b>Quote-part réelle</b>	<b>Quote-part appelée</b>	<b>Quote-part réelle</b>
<b>Exercice (N-1)</b>				
<b>Exercice (N-2)</b>				

## 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 .....

***5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux (L. art 14-2 II)***

***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 dont la gestion est assurée par le syndic .....

**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 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, conformément aux dispositions de 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**  <sup>(1)</sup>

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3), 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 au 1 de la 2ème partie.

**Solution 2**  <sup>(1)</sup>

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement 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

- 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) (\*)  oui  non

**B0-1/ FICHE SYNTHETIQUE TECHNIQUE COPROPRIETE** (ar 8-2 loi 10.07.1965)  oui  non

**B0-2/ 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 juillet 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  oui  non

- Les recherches ont-elles conclu 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, mérules, 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**

- L'immeuble est-il concerné par un chauffage collectif ?  oui  non  
ou bien une climatisation collective ?
- Si OUI, dispositif de mesurage ?  oui  non
- 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)
- Si chauffage collectif  
- dispositif de mesurage ?  oui  non
- individualisation des frais de chauffage ?  oui  non  
Si NON, indiquez si raison technique
- 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.**