



IMMEUBLE SIS A : PASTEUR VERTICAL 8 RUE EDOUARD BRANLY 14/16 RUE L'ABBE LAMBERT 91120 PALAISEAU Immatriculé sous le n° : AA9299017	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : RES. PASTEUR - 2e 2TAGE 8 RUE EDOUARD BRANLY 91120 PALAISEAU	LOTS N°9, 72, 240	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 10/01/2024			

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

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)**
- B) SITUATION FINANCIERE DE CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE**
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget**
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières 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**

Date de la demande : 08/01/2024 Office Notarial : Référence : 20230154 EMA/MAP Dossier n°35061 Clerc :	Délivré par le Syndic : IMMO DE FRANCE PARIS IDF 7 ter rue de la Porte de Buc 78000 Versailles Représentant : -un syndicat unique Référence : COC/ 3165/724 Dossier n°35061 Contact syndic : FAYETTE Chrystel	Date : 08 Janvier 2024 Signature :  Cachet :
---	---	---

- I -

PARTIE FINANCIERE

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

1^{ERE} PARTIE :SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATIONA/ AU SYNDICAT, AU TITRE :1- **des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	3832.01
(pour information montant du 1^{er} trimestre 2024 : 805.61 €)	
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	1804.29

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

(D. art 5. 1° c)	2019.70
------------------------	---------

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

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0.00
--	------

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

4.1. avance constituant la réserve (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 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00
--	------

5- **des cotisations annuelles aux fonds de travaux**

	198.55
--	--------

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0.00
- autres causes telles que condamnations.....	

7- **des honoraires du syndic afférents aux prestations
demandées par le notaire pour l'établissement du présent
document**

	380.00
--	--------

B/ A DES TIERS, AU TITRE

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
--	------

SOUS TOTAL A/	8234.55
----------------------	---------

TOTAL (A/ + B/)	8234.55
--------------------------	---------

2^{EME} PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	412.76
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

B/ DES PROVISIONS (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	0.00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
--	------

TOTAL (A + B + C)	412.76
---------------------------	---------------

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 (1)

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

412.76

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 (1)

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

3^{EME} 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 ^o)	412.76
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4 ^o et 5 ^o)	0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0.00

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant	805.56
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant	805.56
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	805.56

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3^o c)
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en
deuxième partie devra être impérativement complété)

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)

Date d'exigibilité	01/04/2024	Montant	41.80
Date d'exigibilité	01/07/2024	Montant	41.80
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	41.80

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :**INFORMATIONS****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)	3027.26	5592.33	791.48	713.26
Exercice (N-2)	3027.26	4697.40	4205.06	4220.85

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

 OUI NON*Si oui :*

- Objet des procédures : détail ci-joint

Date de début**Description/Motif****Montant en euros**

- Etat des procédures : en cours

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 :

CHARGES ANNUELLES :

Du 1^{er} janvier au 31 décembre

EXERCICE 2023 : NOUS INFORMONS LES PARTIES QUE LE SOLDE DES CHARGES DE CET EXERCICE DEVIENDRA EXIGIBLE APRES L'APPROBATION DES COMPTES PAR LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE. IL SERA PORTE AU CREDIT OU AU DEBIT DU PROPRIETAIRE DES LOTS AU JOUR DE L'ASSEMBLEE.

D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :

Existe-t-il un fonds de travaux ?

 OUI NON**Montant total dudit fonds****53398.85****Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)****1116.05**



B)-SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

10/01/2024

1 – Montant concernant les lots objet de la mutation
(Report du total A + B de la première partie de l'état
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la
deuxième partie de l'état daté).....

8234.55

2 – Montant concernant les lots non visés par la
mutation et la délivrance du certificat de l'article
20 : lots n°.....

0.00

TOTAL

8234.55

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé
joint au présent état.
(validité 1 mois)

OUI

NON

ATTENTION :

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. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**A) VIE DE LA COPROPRIETE****A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisque : RC – Incendie – Dégât des eaux OUI NON
- Garantie Reconstruction valeur à neuf
- Autres risques garantis

- Police N°: 42358834M

Date : 01/01/2019

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : ASSURGERANCE 12 QUAI GENERAL SARRAIL
69006 LYON

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : GROUPAMA AGENCE AVEYRONNAIS DE PARIS
38 RUE GABRIEL LAME 75012 PARIS

- 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 publié à 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/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 7 juin 2023
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale : pas fixée

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



A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : **07/06/2023**
- 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).

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 :
PASTEUR HORIZONTAL
C/IMMO DE FRANCEμ
7 TER RUE DE LA PORTE DE BUC
78000 VERSAILLES

3165 – Pour information : Nous vous confirmons que les charges PASTEUR HORIZONTAL sont comprises dans les charges de la résidence PASTEUR VERTICAL. Les copropriétaires reçoivent un seul appel de charges.

A6/ ETAT D' AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

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

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? OUI NON
- dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ? LOGE

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
- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? 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 vendus :
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? OUI NON

Joindre si possible, la copie du prêt.

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 : 01/01/1970
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble : OUI NON
 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 effectuées 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

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? OUI NON
- Dans l'affirmative :
- DPE
- AUDIT

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

Joindre le PV de l'assemblée générale**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 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? 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

NE SAIT PAS

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

IMMEUBLE SIS A : PASTEUR VERTICAL 8 RUE EDOUARD BRANLY 14/16 RUE L'ABBE LAMBERT 91120 PALAISEAU Immatriculé sous le n° : AA9299017	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : RES. PASTEUR - 2e 2TAGE 8 RUE EDOUARD BRANLY 91120 PALAISEAU	LOTS N°9, 72, 240	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 10/01/2024			

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.

FAITA

LE

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, 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 :

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 extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A

LE

Date de la demande : 08/01/2024 Office Notarial : Référence : 20230154 EMA/MAP Dossier n°35061 Clerc :	Délivré par le Syndic : IMMO DE FRANCE PARIS IDF 7 ter rue de la Porte de Buc 78000 Versailles Représentant : -un syndicat unique Référence : COC/ 3165/724 Dossier n°35061 Contact syndic : FAYETTE Chrystel	Date : 08 Janvier 2024 Signature :  Cachet :
---	--	---

Etat de contentieux

RESIDENCE PASTEUR

Dossier

Relance et mise en demeure adressées en novembre 2022 sur la base de l'arriéré de 2.362 € représentant le solde au 30.09.2022 auquel s'est ajouté le 4ème trimestre 2023. Nous sommes intervenus auprès des débiteurs une nouvelle fois le 6 janvier pour les tenir informés d'une nouvelle procédure en cas de non paiement.

Si aucune suite n'est donnée d'ici le 16 janvier, une sommation de payer leur sera signifiée après le 16 janvier 2023, après exigibilité du 1er appel 2023 et enregistrement de l'ensemble des règlements effectués sur le compte du SDC, pour le solde actuel de 3.158 €.



Fait le 9 janvier 2023