

État daté

[L'imputation des honoraires relatif à l'établissement de l'état daté au seul copropriétaire concerné a soulevé certaines objections concernant la détermination du prix de la prestation. Les opposants à la disposition introduite dans la loi de 1965 par la loi ENL du 13 juillet 2006 faisant supporter les honoraires afférents à cet état au seul copropriétaire vendeur, soulèvent que celui-ci doit les payer sur la base d'un tarif non négociable par l'intéressé car voté par l'assemblée générale.]

Si l'on considère que ces prestations individuelles découlent de la loi sur le statut de la copropriété, il est permis de penser qu'il s'agit d'une charge concernant le syndicat mais répartie sur le seul propriétaire concerné, ce qui donne compétence à l'assemblée générale pour en fixer le coût. Cet exemple concernant l'état daté peut être étendu à toutes les prestations à caractère individuel.

Dès lors, il apparaît comme de plus en plus nécessaire que le législateur introduise dans la loi de 1965 un principe général d'imputation des charges ne concernant qu'un seul copropriétaire, plutôt que d'instituer des dérogations au coup par coup. Ceci devrait entraîner une modification de la rédaction de l'article 10 de la loi de 1965, pour rappeler que, bien qu'imputer au copropriétaire concerné, il s'agit d'une charge du syndicat, de telle sorte que le prix de la prestation figure dans le contrat de syndic, approuvé par l'assemblée générale et opposable à tout copropriétaire]

[Cette deuxième solution dérogatoire au principe exposé par l'article 45-1 du décret de 1967 nécessite l'accord des deux parties, acquéreur et vendeur.]



IMMEUBLE SIS À : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

DOCUMENT RÉALISÉ PAR :

CSN : CONSEIL SUPÉRIEUR DU NOTARIAT
CNAB : CONFÉDÉRATION NATIONALE DES ADMINISTRATEURS DE BIENS
CSAB : CONSEIL SUPÉRIEUR DE L'ADMINISTRATION DE BIENS
FNAIM : FÉDÉRATION NATIONALE DE L'IMMOBILIER
SNPI : SYNDICAT NATIONAL DES PROFESSIONNELS IMMOBILIERS

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ
INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION **(N)**

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

1. – État Daté (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*).
2. – Situation individuelle du copropriétaire cédant.

- II -

PARTIE ADMINISTRATIVE
RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

- III -

ANNEXE : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 5 et 6 – Article 20
- Article 19-1

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5 – Article 6-2
- Article 5-1 – Article 6-3
- Article 5-2 – Article 35
- Article 6 – Article 44
- Article 6-1 – Article 45-1

- IV -

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Date de la demande : Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le syndic : Nom : Adresse : Référence : (N)	Date : Signature : Cachet :
--	---	--

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
------------------	---	-------------	--



(N)	(N)	(N)	(N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

1 - ÉTAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967)

1^{RE} PARTIE :

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

- 1 – des provisions exigibles**
 - dans le budget prévisionnel (*D. art. 5. 1° a*)
 - dans les dépenses non comprises
dans le budget prévisionnel (*D. art. 5. 1° b*)
- 2 – des charges impayées sur les exercices antérieurs
(*D. art 5. 1° c*)**
- 3 – des sommes devenues exigibles du fait de la vente**
 - mentionnées à l'article 33 de la loi (*D. art. 5. 1° d*)
- 4 – des avances exigibles (*D. art. 5. 1° e*)**
 - 4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement)
(*D. art. 35. 1°*)
 - 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)
(*L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°*)
 - 4.3. avances représentant un emprunt (*D. art. 45-1 alinéa 4*)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires
ou de certains d'entre eux)
- 5 – des autres sommes exigibles ou devenues exigibles du fait de la vente**
 - intérêts, condamnations
 - prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION
TOTAL (A/+ B/)

Date de la demande : Office Notarial : Référence : <div style="text-align: center;">(N)</div>	Délivré par le syndic : Nom : Adresse : Référence :	Date : Signature : Cachet :
---	--	--

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
------------------	---	-------------	--

--

(N)	(N)	(N)	(N)
-----	-----	-----	-----

N = Emplacement à remplir par le Notaire

2° 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) :

- A 1 – avances constituant la réserve
(fonds de roulement (D. art. 35.1°)
- A 2 – avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
- A 3 – avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat
auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (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

TOTAL (A/+ B/)

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
(N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
------------------	---	-------------	--

(N)	(N)	(N)	(N)
-----	-----	-----	-----

N = Emplacement à remplir par le Notaire

3^e PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE :

- 1 – de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**
 – avances constituant la réserve (fonds de roulement)
 (D. art. 35. 1°)
- avances nommées provisions (provisions spéciales)
 (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4)
 (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou
 certains d'entre eux)

- 2 – des provisions non encore exigibles**
 – dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant

- dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant

B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES
DE MUTATION
TOTAL (A 1/+ B/)

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
(N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
------------------	---	-------------	--

(N)	(N)	(N)	(N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

IMPORTANT À COMPLÉTER 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 (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous 3^e partie A/1 (reconstitution des avances)
soit globalement la somme de

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

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

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
(N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU
------------------	---	-------------	--

(N)	(N)	(N)	À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
			(N)

N = Emplacement à remplir par le Notaire

**ANNEXE À LA 3^e PARTIE :
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE**

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)				
Exercice (N-2)				

B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? oui non

Si oui :

– Objet des procédures :

– État des procédures :

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'INTÉRESSER
LES PARTIES**

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
(N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU
------------------	---	-------------	--

(N)	(N)	(N)	À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
			(N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX
(Renseignements Facultatifs)

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État 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)

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
(N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE	N° DES LOTS	MUTATION
------------------	----------------	-------------	----------

(N)	DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	(N)	À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT

SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÈGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le :

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation
(REPORT DU TOTAL A/+ B/ DE LA PREMIÈRE
PARTIE DE L'ÉTAT DATÉ)

2 - Montant concernant les lots non concernés par la
mutation : lots n°

TOTAL À RÉGLER

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.

Date de la demande : Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le syndic : Nom : Adresse : Référence :	Date : Signature : Cachet :
--	--	--

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE	N° DES LOTS	MUTATION
------------------	----------------	-------------	----------

(N)	DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	(N)	À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

- II -
PARTIE ADMINISTRATIVE
A - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A/ 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

– Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

– Assurances Dommage ouvrages en cours : oui non

• Si OUI - Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles
 d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage oui non

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
	Adresse :	Cachet :
Référence : (N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

B/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? oui non
- À quelle date ?
- Nom et adresse du notaire dépositaire :
- Sur quels points ?
- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété oui
 non
- non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ? oui non

C/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

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

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation
- Syndic professionnel oui non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ? oui non
- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque :

--	--	--	--	--

 Banque

Adresse :

--	--	--	--	--

 Guichet

Intitulé du compte :

N° de compte

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Clé RIB

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
----------------------	-------------------------	--------

Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	
(N)	Référence :	Cachet :

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
(N)	(N)	(N)	(N)

N = Emplacement à remplir par le Notaire

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? oui non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ? oui
- non
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? oui non

F/ OUVERTURE DE CRÉDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

G/ 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'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? oui non

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom : Adresse :	Signature :
Référence : (N)	Référence :	Cachet :

IMMEUBLE SIS À : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
--	---	---	--

N = Emplacement à remplir par le Notaire

B - ÉTAT SANITAIRE

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

(Si date connue)

I – CARNET D'ENTRETIEN

– Type immeuble :

- oui non
 IGH autre

II – AMIANTE

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

- oui non

A - Parties communes :

1 – Des recherches ont-elles été effectuées en vue

de déterminer la présence ou non d'amiante ?

- oui non

2 – Les recherches effectuées ont-elles conclu à

l'absence d'amiante ?

- oui non

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 ?

- oui non

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 d'amiante ?

- oui non

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

- oui non

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

- oui non

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom : Adresse :	Signature :
Référence : (N)	Référence :	Cachet :

IMMEUBLE SIS À : (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : (N)	N° DES LOTS (N)	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

III – PLOMB (ÉTAT 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 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? oui non
- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes oui non
Si oui : Rapport joint
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? oui non

IV – TERMITES/ÉTAT 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 immeuble : concerné rapport joint
 non concerné

V – AUTRES RISQUES SANITAIRES ÉVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionella, Radon, Mérieux, etc. oui non

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
(N)	Référence :	

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
(N)	(N)	(N)	(N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

- III -

ANNEXE : 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 séparée 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 à 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 immobilier spécial prévu par l'article 2374 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 donné 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 montant 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.

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 du 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 correspondant, 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 :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues;

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom : Adresse :	Signature :
Référence : (N)	Référence :	Cachet :

IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
(N)	(N)	(N)	(N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés 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°, 2° et 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

Pour l'application du 1° bis de l'article 2374 du code civil, l'année s'entend de l'exercice comptable au sens de l'article 5 du décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires.

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

À 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.

Lors de la mise en copropriété d'un immeuble, le syndic provisoire peut exiger le versement d'une provision, lorsque celle-ci est fixée par le règlement de copropriété, pour faire face aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties et équipements communs de l'immeuble.

Lorsque cette provision est consommée ou lorsque le règlement de copropriété n'en prévoit pas, le syndic provisoire peut appeler auprès des copropriétaires le remboursement des sommes correspondant aux dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, et ce jusqu'à la première assemblée générale réunie à son initiative qui votera le premier budget prévisionnel et approuvera les comptes de la période écoulée.

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'équipement communs, autres que ceux de maintenance;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement 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

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 pas 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 nommés 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.

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom : Adresse :	Signature :
Référence :	Référence :	Cachet :

(N)			
IMMEUBLE SIS À :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS	MUTATION À TITRE ONÉREUX <input type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
(N)	(N)	(N)	(N)
N = Emplacement à remplir par le Notaire			

**- 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 COPROPRIÉTAIRE EST À JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE 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 COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS À JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE 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 :

À 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 À

LE

Date de la demande :	Délivré par le syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom : Adresse :	Signature :
Référence :	Référence :	Cachet :

	(N)	
--	------------	--