

## Le questionnaire des notaires en question

### I - Position du problème

#### *a/ L'état daté : un document ancien*

Lorsqu'il y a vente d'un lot, la loi - depuis très longtemps - oblige le syndic à répondre à des questions concernant la situation financière du vendeur par rapport à la copropriété. C'est ce que l'article 5 du décret du 17 mars 1967, appelle « l'état daté ». "État daté" veut dire, en fait, "du compte vendeur arrêté à une certaine date".

Insistons sur le fait que la loi n'oblige le syndic - ceci dans le cadre de son mandat général - qu'à répondre aux seules questions visées par l'article 5 du décret que nous citons :

*« 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 COMPRIS 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;*

*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, A 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 MEME APPROXIMATIVE ;*

*B) DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES DU BUDGET PRÉVISIONNEL;*

*C) DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES DANS LES DÉPENSES NON COMPRISSES 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 ».*

#### ***b/ Le "nouvel" état daté***

L'article 5 du décret a amélioré l'état daté antérieur et oblige désormais les syndics à répondre à davantage de questions qu'auparavant (situation du futur acquéreur vis-à-vis de la copropriété ; point sur les procédures judiciaires). Aubaine pour les syndics qui y voient un bon prétexte pour justifier des honoraires hors de prix. Cela dit, les questions auxquelles doivent répondre les syndics restent relativement simples.

#### ***c/ Au-delà de l'état daté, le "questionnaire de notaire".***

Lorsqu'il procède à une vente, le notaire cherche à obtenir le maximum de renseignements du bien vendu, ceci d'une part pour défendre les intérêts de l'acquéreur mais d'autre part (et parfois essentiellement) pour éviter que sa responsabilité ne soit mise en cause.

Au lieu de s'adresser au vendeur, il va - en copropriété - s'adresser au syndic.

Et c'est là que le système dérape :

- a) les "*questionnaires*" des notaires deviennent de plus en plus "*énormes*";
- b) les syndics prennent prétexte de ce questionnaire (facultatif) pour appliquer des honoraires très élevés alors même que les notaires sont déjà payés pour faire ces recherches ;
- c) le questionnaire - même énorme - reste encore incomplet. Voire discutable, comme on le verra

## **II- Le questionnaire, le vendeur, la copropriété, le syndic.**

Résumons le point I :

- a) Le syndic doit répondre à certaines questions précises (" *état (financier) daté*"). Cette obligation rentrant dans ses tâches légales d'administration de base, il ne peut facturer des honoraires ni aux notaires ni aux copropriétaires .
- b) Le notaire profite de cet "*état daté*" pour poser d'autres questions au syndic. À noter : il pourrait les poser au vendeur, mais préfère par facilité et sécurité les poser au syndic.
- c) Le syndic n'a AUCUNE obligation de répondre à ce "*questionnaire*". Il pourrait très bien comme le font de nombreux syndics bénévoles, dire au notaire de régler ces questions avec le vendeur.
- d) Si le syndic répond à ces questions, il le fait parce qu'il veut bien le faire ; dès lors, il facilite la tâche du notaire et celui-ci - qui touche des honoraires pour procéder à la vente et donc sécuriser la vente - devrait directement rémunérer le syndic pour ce travail.

Or, dans les faits, tout le monde ou presque croit :

- a) que le syndic est obligé de répondre au notaire (c'est faux, sauf pour l'état daté);
- b) qu'il est normal que le syndic soit rémunéré par le vendeur ou l'acquéreur (en fait, il devrait être rémunéré par le notaire sur ses honoraires puisqu'il fait le travail du notaire).

À noter que le comble est atteint lorsqu'on s'aperçoit que le notaire qui devrait rémunérer le syndic sur ses propres honoraires se fait abusivement le collecteur des « *honoraires* » de syndic jugés illégaux par la Cour de Cassation. Nous attendons d'ailleurs toujours la réponse aux questions posées à ce sujet au Conseil Supérieur du Notariat (voir notre abus N° 294).

D'ailleurs les syndics - même s'ils protestent - sont ravis de cette situation.

Non seulement la complexité des questionnaires semble rendre indispensable le recours à un professionnel, mais eux-mêmes justifient par cette complexité des honoraires de plus en plus importants.

## **III- Un questionnaire pourtant bien discutable**

Ce questionnaire (dont nous présentons le modèle le plus récent mis au point par le Notariat en annexe) présente plusieurs particularités :

- il est trop lourd ;
- ses questions sont parfois inutiles ;
- il fait, sur bien des points, double emploi avec d'autres dispositions ;
- il n'est pas normalisé.

Nous allons justifier nos réserves et montrer ensuite qu'une fiche d'identité normalisée serait à la fois beaucoup plus simple, beaucoup plus sûre et éviterait de donner aux syndics des prétextes à facturer des honoraires élevés.

### **1/ Questionnaire trop lourd.**

Le questionnaire actuel mis au point par le Conseil Supérieur du Notariat - nous parlons de la partie facultative - fait une dizaine de pages et traite de nombreux points :

- les assurances ;
- la situation de gestion ;
- la situation administrative ; la situation sanitaire de l'immeuble, etc.

Voilà pourquoi le questionnaire fait tant de pages et est si complexe.

Il n'est pas normal qu'un questionnaire soit si « *lourd* », car cela a deux conséquences :

- plus il y a de questions, plus il y a de risque d'erreur, DONC de contentieux ;
- plus il y a de questions, plus le syndic va pouvoir facturer d'honoraires, même si ces questions sont facultatives.

### **2/ Questions parfois inutiles.**

Une partie des questions posées est inutile : l'acquéreur n'a pas besoin de connaître le « *courtier de l'assurance* » ni les clauses de cette assurance, ni le numéro de police, etc ; de même il n'a pas besoin de savoir si le syndic dispose d'une garantie financière dès lors qu'on sait si c'est un professionnel ou un bénévole.

Autre point : en quoi a-t-on besoin de connaître à ce niveau les dates de modifications des règlements de copropriété où chez qui les modifications ont été déposées ?

Est-il vraiment important de savoir si le syndicat a un « *patrimoine* », etc.

### **3/ Questions faisant double emploi.**

Il existe déjà et en plus du questionnaire, une obligation pour le vendeur de fournir :

- un diagnostic amiante ;
- un diagnostic plomb ;
- un diagnostic termites ;
- le carnet d'entretien de la copropriété .

Dès lors pourquoi reposer des questions dont les réponses sont déjà dans ces documents ? Pourquoi accepter une telle redondance ?

### **4/ Questionnaire non normalisé.**

Ce questionnaire est non normalisé ; donc, il va évoluer et d'ici quelque temps nous aurons des questionnaires différents d'un notaire à l'autre comme cela était le cas avant que - suite à la sortie du décret du 27 mai 2004 - le notariat diffuse un document pour l'instant unique.

D'ores et déjà certains notaires s'aperçoivent qu'il est incomplet : ainsi il évoque le cas où l'immeuble serait sous administration judiciaire article 29-1, mais non le cas où il serait en « *plan de sauvegarde* » ...

Donc chaque notaire va améliorer le texte et d'ici quelques mois nous aurons les dizaines de questionnaires différents.

#### **5/ Questionnaire « dangereux ».**

Pour finir signalons que ce questionnaire peut aussi être dangereux pour celui qui le remplit.

Pourquoi ? Il contient une partie : « *situation sanitaire* » avec des questions embarrassantes, par exemple : « *y'a-t-il, à votre connaissance présence de légionelles ?* » (alors que la détection de cette bactérie n'est pas obligatoire).

Imaginons qu'un syndic ne réponde pas ou réponde « *non* » et que le vendeur s'aperçoive ensuite du contraire ?

#### **IV- Pour un document baptisé : « fiche d'immeuble ».**

Il est anormal que prolifèrent des questionnaires lourds, redondants, en partie inutiles, non normalisés, et dangereux pour ceux qui les remplissent.

Si l'on veut :

- sécuriser les ventes ;
- clarifier la situation ;
- éviter la prolifération de réponses incomplètes ;
- éviter des prélèvements d'honoraires indus,

il faut aller vers un autre système et bâtir une fiche d'identité par immeuble avec une partie invariable et une partie à mettre à jour.

Ce document devrait être élaboré de façon concertée par :

- l'Administration ;
- les associations de propriétaires ;
- les professionnels.

Il serait tout simplement une partie du « *Carnet d'entretien* », dont la loi prévoit déjà qu'il est remis à l'acquéreur à sa demande et qui, dans sa version actuelle, n'est pas satisfaisant.

Comment imposer l'idée d'une fiche d'identité normalisée ? C'est simple. Il faut :

- a) que les syndics (au premier rang desquels les syndics non professionnels) refusent de répondre à la partie facultative du questionnaire ;
- b) surtout : que les copropriétaires refusent de payer des frais concernant le remplissage de ces questionnaires.

Ainsi nous irions vers un système plus sûr, plus rationnel, et ne reposant pas sur les notaires et permettant par ailleurs de faire évoluer le « *carnet d'entretien* ».

C'est ce que nous allons soumettre au Ministère du Logement en faisant valoir l'inconvénient du système actuel baptisé « *questionnaire du notaire* ».

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/></b> <b>Ou</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

(N)
-----

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

- 1. - Etat Daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
- 2. - Situation individuelle du copropriétaire cédant.

- II -

**PARTIE ADMINISTRATIVE**  
**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- III -

**ANNEXE : 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**

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic :	
Office Notarial :	Nom :	Date :
Référence :	Adresse :	Signature :
N.B	Référence :	Cachet :
(1) Cocher la case correspondante.		

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/></b> Ou <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b> (N)
-------------------------	---	--------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire.

-1-

**PARTIE FINANCIERE**

**I - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)**

**1<sup>ère</sup> PARTIE :**

**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE:**

**1- des provisions exigibles**

Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. P a)   
Dans les dépenses non comprises dans le budget  
prévisionnel (D. art.. 5. 10 b )

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

(D. art 5. 1° b)

**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. 10 e)**

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement)  
(D. art. 35. JO)

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 0et 50)

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-]  
alinéa 4)(emprunt du syndicat auprès des  
copropriétaires ou de certains d'entre eux)

**5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente**

prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

**B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE  
MUTATION**

**TOTAL(A/+ B!)**

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
N.B	Référence :	

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU	N° DES LOTS	MUTATION
------------------	----------------	-------------	----------

	<b>COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>		<b>A TITRE ONEREUX</b> <input type="checkbox"/> <b>Ou</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

**2<sup>ème</sup> 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 CD. art 5.20 a):**

**A1** - avances constituant la réserve  
(fonds de roulement (D. art. 35.10)

**A2** - avances nommées provisions (provisions spéciales)  
L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 40 et 50)

**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 PREVISIONNEL CD. art 5.20 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  
prévues par l'article 19-2 de la loi  
du 10 juillet 1965, à l'égard du  
copropriétaire cédant

**TOTAL(A/+ B/)**

<b>Date de la demande :</b>	<b>Délivrée par le Syndic :</b>	<b>Date :</b>
<b>Office Notarial :</b>	<b>Nom :</b>	
	<b>Adresse :</b>	<b>Signature :</b>

Référence : N.B	Référence :	Cachet :
--------------------	-------------	----------

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

**3<sup>ème</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art 5. 30 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 hors 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(AI+B/)**

I

<b>Date de la demande :</b> <b>Office Notarial :</b> <b>Référence :</b> <b>N.B</b>	<b>Délivrée par le Syndic :</b> <b>Nom :</b> <b>Adresse :</b> <b>Référence :</b>	<b>Date :</b> <b>Signature :</b> <b>Cachet :</b>
---	---	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input type="checkbox"/> <b>Ou</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

**IMPORTANT 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**  <sup>(1)</sup>

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

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

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

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant des dites avances représentant globalement la somme de

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

<b>Date de la demande :</b> <b>Office Notarial :</b> <b>Référence :</b> <b>N.B</b>	<b>Délivrée par le Syndic :</b> <b>Nom :</b> <b>Adresse :</b> <b>Référence :</b>	<b>Date :</b> <b>Signature :</b> <b>Cachet :</b>
---	---	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input type="checkbox"/> <b>Ou</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/> (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

**ANNEXE A LA 3<sup>ème</sup> PARTIE:**

## INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

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

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

### B/ PROCEDURES EN COURS :

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

Si oui :

- Objet des procédures:

- Etat 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'INTERESSER LES PARTIES.

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
N.B	Référence :	

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)</b>
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

**État d'avancement de la situation technique et financière des travaux  
(Renseignements facultatifs)**

			Etat d'avancement financier		
Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique	Quote-part afférente aux lots	Montant (s) déjà appelé (s)	Montant restant à appeler

			Total :		
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T) en cours © non commencé (NC)

<b>Date de la demande :</b>	<b>Délivrée par le Syndic :</b>	<b>Date :</b>
<b>Office Notarial :</b>	<b>Nom :</b>	<b>Signature :</b>
<b>Référence :</b>	<b>Adresse :</b>	<b>Cachet :</b>
<b>N.B</b>	<b>Référence :</b>	

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> <input type="checkbox"/>
			<b>Ou A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>
			(N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire.			

## 2- SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

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

**Pour une date de signature le :**

1- Montant concernant les lots objets de la mutation  
(REPORT DU TOTAL AI + B/DE LA PREMIERE  
PARTIE DE L'ETAT DATE)

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

**TOTAL A REGLER**

3- **Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état**  oui  non  
(validité 1 mois)

**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 :	Délivrée par le Syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
N.B	Référence :	

<b>IMMEUBLE SIS A :</b>	<b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>	<b>N° DES LOTS</b>	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)</b>
-------------------------	---	--------------------	--

## II- PARTIE ADMINISTRATIVE

### A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

## 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**

<p>Date de la demande :</p> <p>Office Notarial :</p> <p>Référence :</p> <p>N.B</p>	<p>Délivrée par le Syndic :</p> <p>Nom :</p> <p>Adresse :</p> <p>Référence :</p>	<p>Date :</p> <p>Signature :</p> <p>Cachet :</p>
--	--	--

<p><b>IMMEUBLE SIS A :</b></p>	<p><b>NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :</b></p>	<p><b>N° DES LOTS</b></p>	<p><b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX</b> <input type="checkbox"/>  <b>Ou</b>  <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>  (N)</p>
--------------------------------	--	---------------------------	--

## B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

## C/ ASSEMBLEE GENERALE

- 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  oui  non
- Syndic professionnel  oui  non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?  oui  non

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
N.B	Référence :	

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU	N° DES LOTS	MUTATION
------------------	----------------	-------------	----------

	<b>COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>		<b>A TITRE ONEREUX</b> <input type="checkbox"/> <b>Ou</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/> (N)
--	------------------------------------	--	--

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : Banque .....

Adresse : Guichet .....

Intitulé du compte :

N° de compte ..... Clé R.I.B.....

### E / PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

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

- 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 CREDIT-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 : .....

<b>Date de la demande :</b>	<b>Délivrée par le Syndic :</b>	<b>Date :</b>
<b>Office Notarial :</b>	<b>Nom :</b>	<b>Signature :</b>
<b>Référence :</b>	<b>Adresse :</b>	<b>Cachet :</b>
<b>N.B</b>	<b>Référence :</b>	

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
------------------	--	-------------	---

### 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

### 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  non

Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme:

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

oui  non

### 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 n0 65-557 du JO juillet 1965?

oui  non

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

Date de la demande : Office Notarial : Référence : N.B	Délivrée par le Syndic : Nom : Adresse : Référence :	Date : Signature : Cachet :
---	---	-----------------------------------

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
------------------	--	-------------	--

**B/ ETAT SANITAIRE**

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : ...../...../.....  
(Si date connue)

I - CARNET D'ENTRETIEN  oui  non

- Type immeuble :  oui  non

**II- AMIANTE**

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

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 (DIA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n0 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 DT

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic : Nom :	Date :
Office Notarial :	Adresse :	Signature :
Référence :	Référence :	Cachet :
N.B		

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
------------------	--	-------------	---

### 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 n0 2002-839 du 3 mai 2002?

oui  non

### 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 n0 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

: Rapport joint

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?  oui  non

#### 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 immeuble:  concerné  rapport joint  non concerné

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
N.B	Référence :	

IMMEUBLE SIS A :	NOM ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX <input type="checkbox"/> Ou A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> (N)
------------------	--	-------------	---

#### V - AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS

## DANS L'IMMEUBLE

- Légionella, Radon, Mérule, ETC...

oui  non

Date de la demande :	Délivrée par le Syndic :	Date :
Office Notarial :	Nom :	Signature :
Référence :	Adresse :	Cachet :
N.B	Référence :	

— III —

### ANNEXE : Textes Applicables

#### I. Loi 11065557 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 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, restant 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 oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

## **II. 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;

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 10 et 20 ci-dessus

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 10, 20 et 30 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 2103-10bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1<sup>er</sup> 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.**

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 propriétaire 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'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;

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;

I. 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.