

**Certificat de superficie de la partie privative**

Numéro de dossier : SUCCESSION MME NICOLE  
OSTROWSKA-2020-07-004  
Date du repérage : 07/07/2020  
Heure d'arrivée : 12 h 00  
Durée du repérage : 03 h 25

La présente mission consiste à établir la superficie de la surface privative des biens ci-dessous désignés, afin de satisfaire aux dispositions de la loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 art. 54 II et V, de la loi n° 96/1107 du 18 décembre 1996, n°2014-1545 du 20 décembre 2014 et du décret n° 97/532 du 23 mai 1997, en vue de reporter leur superficie dans un acte de vente à intervenir, en aucun cas elle ne préjuge du caractère de décence ou d'habilité du logement.

**Extrait de l'Article 4-1** - La superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot, mentionnée à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

**Extrait Art.4-2** - Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1.

**Désignation du ou des bâtiments**

Localisation du ou des bâtiments :

Département : .... **Paris**

Adresse : ..... **53 Rue de Ségur (Appartement lot N° 40, Cave Lot N° 33)**

Commune : ..... **75007 PARIS 07 (France)**

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

**Escalier B, 5me étage, Appartement à gauche Lot numéro Appartement lot N° 40, Cave Lot N° 33,**

**Désignation du propriétaire**

Désignation du client :

Nom et prénom : . **Mme OSTROWSKA Nicole**

Adresse : ..... **53 Avenue de Ségur  
75007 PARIS 07 (France)**

**Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)**

Nom et prénom : **Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial - ABADIE Christine**

Adresse : ..... **21, Rue du Bouloir  
75001 PARIS 01 (France)**

**Repérage**

Périmètre de repérage : **Ensemble du Logement + Cave**

**Désignation de l'opérateur de diagnostic**

Nom et prénom : ..... **TORRES RIGOBERTO**

Raison sociale et nom de l'entreprise : ..... **Agence LB DIAG**

Adresse : ..... **85 RUE GALLIENI  
95170. DEUIL LA BARRE**

Numéro SIRET : ..... **85069142900011**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **AXA**

Numéro de police et date de validité : ..... **7607063804**

**Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s)**

**Surface loi Carrez totale : 48,69 m<sup>2</sup> (quarante-huit mètres carrés soixante-neuf)  
Surface au sol totale : 48,93 m<sup>2</sup> (quarante-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)**

**Résultat du repérage**

Date du repérage : **07/07/2020**

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

**Néant**

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

**Aucun accompagnateur**

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
5ème étage - Entrée	6,82	6,82	
5ème étage - Wc	1,03	1,03	
5ème étage - Cuisine	3,5	3,5	
5ème étage - Séjour	12,73	12,73	
5ème étage - Chambre 1	11,77	11,89	CHEMINEE
5ème étage - Chambre 2	10	10,12	CHEMINEE
5ème étage - SDB	2,84	2,84	

Superficie privative en m<sup>2</sup> du ou des lot(s) :

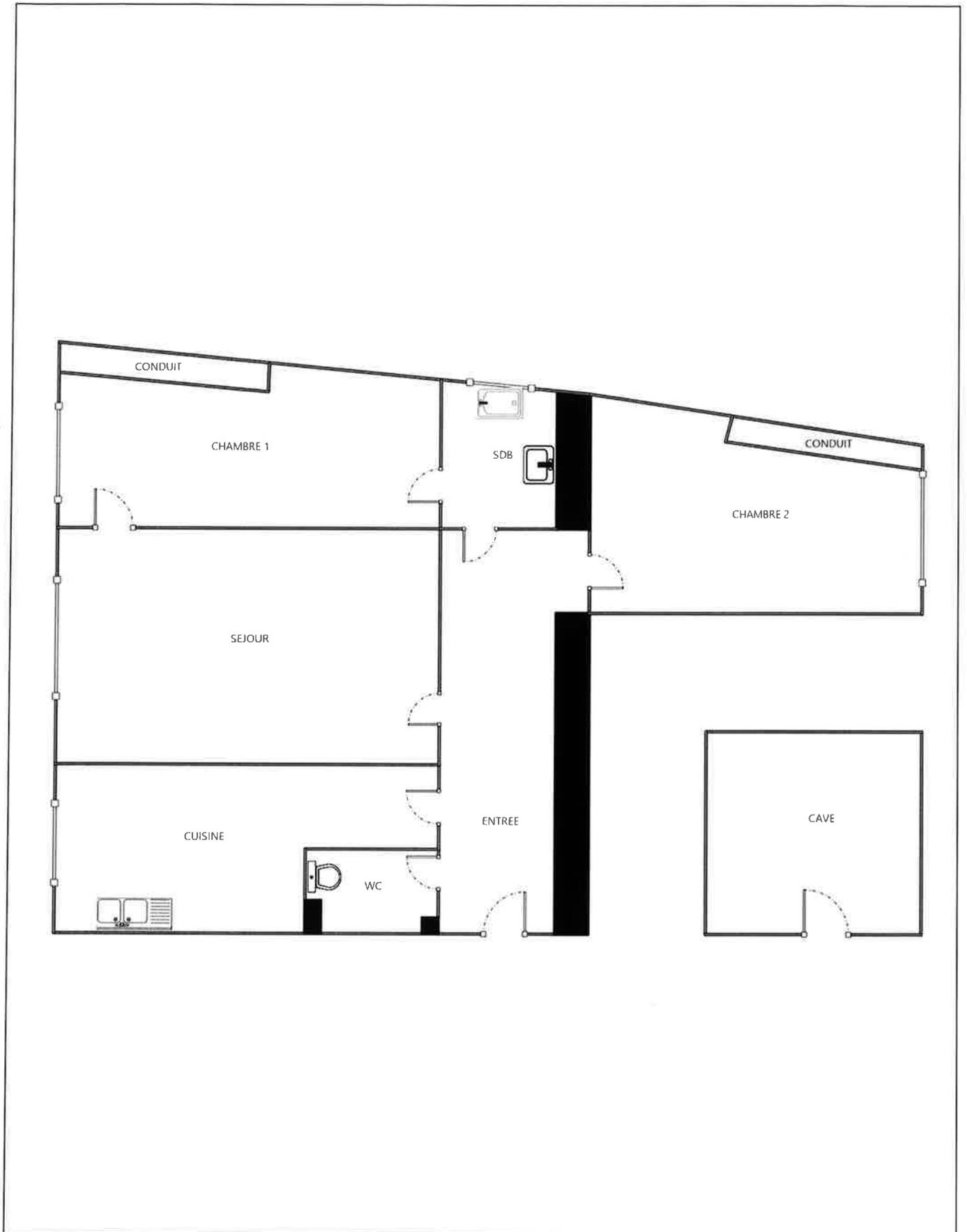
**Surface loi Carrez totale : 48,69 m<sup>2</sup> (quarante-huit mètres carrés soixante-neuf)**  
**Surface au sol totale : 48,93 m<sup>2</sup> (quarante-huit mètres carrés quatre-vingt-treize)**

### Résultat du repérage - Parties annexes

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Sous-Sol - Cave	0	5,3	Pièce dont la fonction l'exclut de la surface carrez

Fait à **PARIS 07**, le **07/07/2020**

**Par : TORRES RIGOBERTO**



BUREAU VERITAS  
Certification



Certificat  
Attribué à

## Monsieur Rigoberto TORRES

Bureau Veritas Certification certifie que les compétences de la personne mentionnée ci-dessus répondent aux exigences des arrêtés relatifs aux critères de certification de compétences ci-dessous pris en application des articles L271-6 et R 271.1 du Code de la Construction et de l'Habitation et relatifs aux critères de compétence des personnes physiques réalisant des dossiers de diagnostics techniques tels que définis à l'article L271-4 du code précité.

### DOMAINES TECHNIQUES

	Références des arrêtés	Date de Certification originale	Validité du certificat*
<b>Amiante sans mention</b>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	11/10/2016	10/10/2021
<b>Amiante avec mention</b>	Arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification	09/10/2017	10/10/2021
<b>DPE sans mention</b>	Arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique ou l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique, et les critères d'accréditation des organismes de certification	18/11/2016	17/11/2021
<b>Electricité</b>	Arrêté du 8 juillet 2008 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité et les critères d'accréditation des organismes de certification	28/10/2016	27/10/2021
<b>Gaz</b>	Arrêté du 6 avril 2007 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état de l'installation intérieure de gaz et les critères d'accréditation des organismes de certification	15/09/2016	14/09/2021
<b>Plomb sans mention</b>	Arrêté du 21 novembre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs des constats de risque d'exposition au plomb, des diagnostics du risque d'intoxication par le plomb des peintures ou des contrôles après travaux en présence de plomb, et les critères d'accréditation des organismes de certification	28/10/2016	27/10/2021
<b>Termites métropole</b>	Arrêté du 30 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment et les critères d'accréditation des organismes de certification	16/09/2016	14/09/2021

Date : 09/10/2017 Numéro de certificat : 2885505

Jacques MATILLON, Directeur Général

\* Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs des surveillances réalisées, ce certificat est valable jusqu'au : voir ci-dessus

Des informations supplémentaires concernant le périmètre de ce certificat ainsi que l'applicabilité des exigences du référentiel peuvent être obtenues en consultant l'organisme.

Pour vérifier la validité de ce certificat, vous pouvez aller sur [www.bureauveritas.fr/certification-dia](http://www.bureauveritas.fr/certification-dia)

Adresse de l'organisme certificateur : Bureau Veritas Certification France  
80, avenue du Général de Gaulle - Immeuble Le Guillaumat - 92046 Paris La Défense





Numéro : 6  
 Annexé à la minute  
 d'un acte reçu par le  
 Notaire soussigné

le 21/09/2022

**DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME  
 MUTATION D'UN IMMEUBLE BÂTI OU NON BÂTI SANS MODIFICATION DE SON ETAT**

Contact : [rens.urb@paris.fr](mailto:rens.urb@paris.fr)

Attention : Si une modification de l'immeuble faisant l'objet de la mutation est envisagée, il convient alors de demander un certificat d'urbanisme

**DEMANDE**

**SITUATION :**

**PARIS :**

7 Arr.

N° 53 AVENUE DE SÉGUR

Référence cadastrale

**REPONSE**

Cette réponse est délivrée gratuitement par la Mairie de Paris. Elle fait état des renseignements connus à ce jour. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque ni un certificat d'urbanisme. Par ailleurs elle ne saurait engager la responsabilité de la ville dans le cas de l'application de l'article L-125-5 du Code de l'Environnement (Risques majeurs).

**ADRESSES :**

(La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas d'une application plus précise de l'alignement considéré)

**Adresse complète de la parcelle**

**Alignement**

**Arrondissement :** 07e Arr

SANS NÂ° AVENUE DE SAXE  
 053 AVENUE DE SEGUR

Limite de fait conservé  
 Limite de fait conservé

**NOTA :**

**DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :**

(Avant toute mutation d'un bien soumis au droit de préemption, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner comportant l'indication du prix et les conditions de la vente projetée.)

DPU "simple"  DPU "renforcé"

**Si le propriétaire est une SCI qui vend la majorité de ses parts, le DPUR s'applique conformément à l'article L211-4d du Code de l'Urbanisme**

**NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME :**

Plan Local d'Urbanisme de Paris

Secteur Sauvegardé

Secteur du Sénat

**ZONE :**

Zone Urbaine Générale  Zone Urbaine de Grands Services Urbains

Zone Urbaine Verte **Destination : Secteur de protect. de l'habitation**

Zone Naturelle et Forestière **Secteur Particulier : Néant**

**NATURE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :**

MONUMENT HISTORIQUE :  Périmètre de site :  Périmètre de protection de MONUMENTS HISTORIQUES

inscrit  inscrit

classé  classé

Zones d'ANCIENNES CARRIERES

Zone de RISQUES NATURELS (Gypse antéludien)

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

Servitude d'alignement

**Zonage :**

**Cote des plus hautes eaux connues :**

**Secteur Stratégique :**

**OPERATIONS CONCERNANT L'IMMEUBLE :**

Emplacement réservé pour logement social  Périmètre de localisation d'équipement, ouvrage, espace vert public ou installation d'intérêt général à réaliser  Rénovation urbaine

Emplacement réservé pour espace vert public au bénéfice de la Ville  Emplacement réservé pour élargissement de voirie  Périmètre de résorption de l'habitat insalubre et de restauration immobilière

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général  Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

**DISPOSITIONS DIVERSES :**

Protection de l'artisanat et de l'industrie  Zone de déficit en logement social  Zone de surveillance et de lutte contre les termites

Périmètre devant faire l'objet d'un projet d'aménagement global  Zone non déficitaire en logement social  Zone à risque d'exposition au plomb

Protection du commerce et de l'artisanat :

**PROTECTION DES FORMES URBAINES ET DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL :**

Bâtiment protégé ou parcelle comportant un ou des bâtiments protégés

Élément particulier protégé

Volumétrie existante à conserver

Parcelle signalée pour son intérêt patrimonial, culturel ou paysager

**PROTECTION DES ESPACES LIBRES:**

Espace boisé classé

Secteur de mise en valeur du végétal

Secteur de renforcement du végétal

Espace vert protégé

Espace libre protégé

Espace libre à végétaliser

Espace à libérer

**AMENAGEMENT ET TRAITEMENT DES VOIES ET DES ESPACES RESERVES A LA CIRCULATION :**

Aménagement piétonnier

Emprise de construction basse en bordure de voie

Voie à conserver, créer ou modifier

Liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier

Passage piétonnier sous porche à conserver

**SERVITUDES DIVERSES :****ZONAGES REGLEMENTAIRES DU CHANGEMENT D'USAGE :**

Secteur de compensation renforcée

Quartiers à prédominance de surfaces de bureaux

Quartiers prioritaires de la politique de la ville

Voies comportant une protection particulière de l'artisanat

PARIS, le 29/07/2020  
LA MAIRE DE PARIS

## Liste des immeubles déclarés en péril

### 1er arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 2e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 3e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 4e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
4 bis boulevard Morland	 <u>19/05/2014</u>		

### 5e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 6e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 7e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 8e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

### 9e arrondissement

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

**10e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

**11e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

**12e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

**13e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
87 rue de Patay	 <u>05/08/2013</u>		

**14e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
44 rue Maurice Ripoche	 <u>06/12/2016</u>		
2 rue Jolivet / 8 rue de la Gaîté	 <u>11/06/2014</u>		

**15e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
39 rue Mademoiselle	 <u>18/12/2015</u>		

**16e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité

**17e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
45 rue Davy	 <u>19/06/2007</u>		
6 rue Lantiez	 <u>07/10/2011</u>		

**18e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
92 boulevard de la chapelle	 <u>06/03/2014</u>		 <u>11/06/2014</u>
2 bis rue Buzelin	 <u>11/03/2014</u>		

**19e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
70 rue Georges Lardennois	 <u>14/03/2006</u>		
7 passage Desgrais	 <u>04/05/2016</u>		

**20e arrondissement**

Adresse	Arrêté de péril	Arrêté imminent	Arrêté en sécurité
24 rue de Ménilmontant	 <u>24/10/2016</u>		
87 rue de Bagnolet	 <u>16/04/2009</u>		
37 rue de la Cour des Noues / 76 rue des Prairies	 <u>19/01/2015</u>		

**Info Paris**3975\* ou [paris.fr](http://paris.fr)

\* Prix d'un appel local à partir d'un poste fixe



Département :  
PARIS OUEST

Commune :  
PARIS 07

Section : BN  
Feuille : 000 BN 01

Échelle d'origine : 1/500  
Échelle d'édition : 1/500

Date d'édition : 01/09/2020  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2017 Ministère de l'Action et des  
Comptes publics

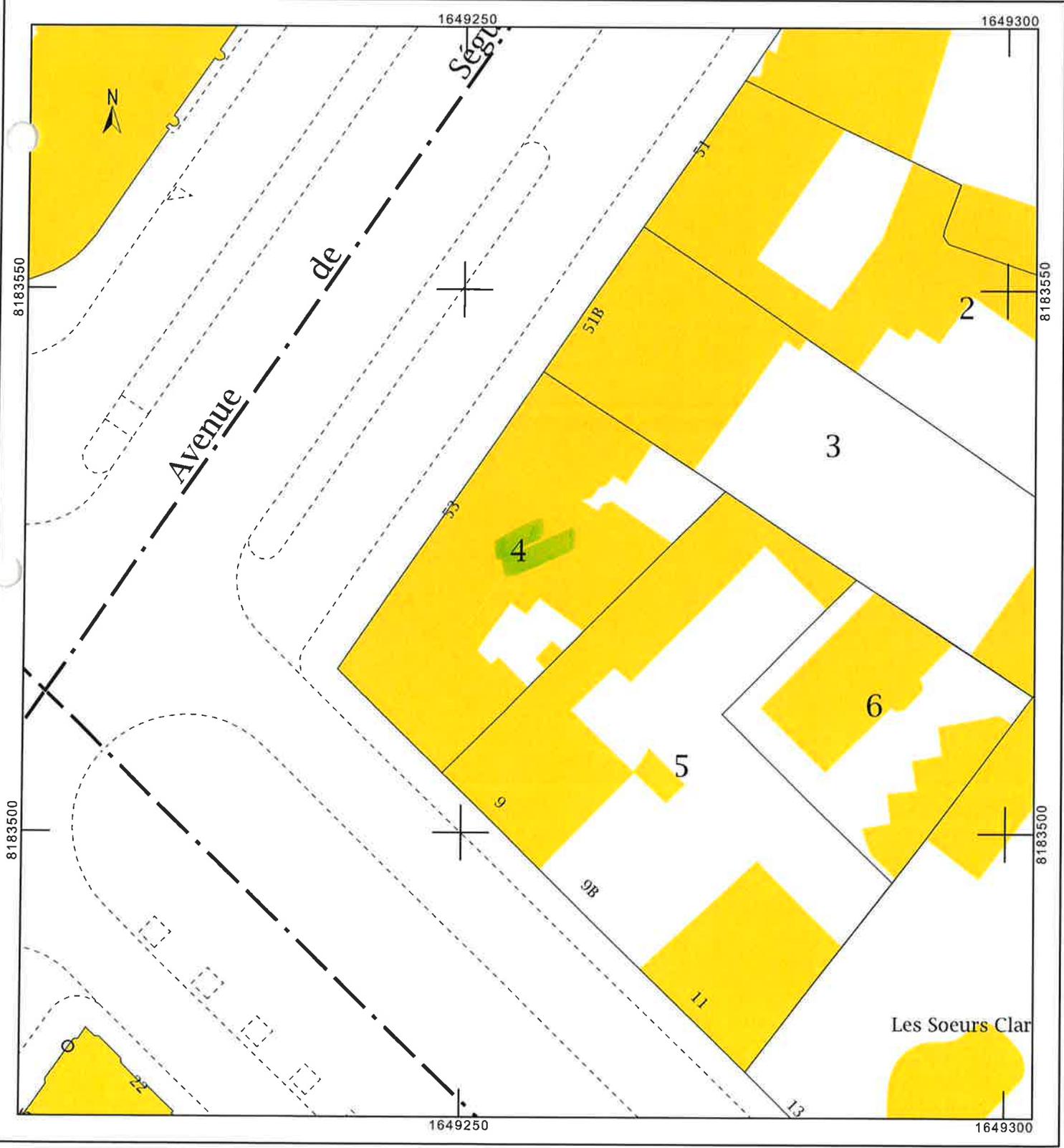
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
PARIS - POLE TOPOGRAPHIQUE  
6 rue Paganini 75972  
75972 PARIS Cedex 20  
tél. 01.53.27.42.90 -fax 01.53.27.42.70  
pole.topographique.paris@dgfip.finances.  
gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





# Société Gérance de Passy

64, RUE DU RANELAGH - CS 91646 -  
75781 PARIS CEDEX 16  
TELEPHONE 01 44 30 85 00 - FAX 01 40 50 37 07  
<http://www.gerance-de-passy.fr> courriers@gerance-de-passy.fr  
fondée en 1898

Paris, le 04 Août 2020

Numéro : 7  
Annexé à la minute  
d'un acte reçu par le  
Notaire soussigné

le  
21/08/20  


Immeuble : 00515  
53 AVENUE DE SEGUR75007PARIS  
VENTE OSTROWSKA NICOLE /  
V. réf :  
LOTS N° 40  
Objet : Mutation à titre onéreux

Cher Maître,

Faisant suite à votre demande de renseignements concernant la vente de lots, nous avons l'honneur de vous remettre ci-joint :

- état daté (renseignements financiers) valable un mois
- notes de renseignements complémentaires,
- certificat amiante,
- dernier procès-verbal d'assemblée générale.
- 
- Le vendeur est invité, le cas échéant, à s'acquitter avant la vente, de toutes sommes liquides et exigibles figurant sur l'état daté, lequel est valable un mois ; à défaut il sera formé, à réception de l'avis de mutation, opposition légale au versement du prix de vente par acte extra judiciaire.
- Conformément à l'état ci-joint, nous vous remercions de nous couvrir de la somme de 8463,21 euros, honoraires inclus.
- A réception de l'avis de mutation et/ou de la notification de transfert, le compte du vendeur sera définitivement clôturé. Par conséquent, l'apurement des engagements en cours, qu'il s'agisse des dépenses courantes, comme des travaux, sera entièrement comptabilisé sur le compte de l'acquéreur.
- Vendeur et acquéreur procéderont directement entre eux à la liquidation de leurs comptes de prorata, les conventions qu'ils auront pu prendre à ce titre n'étant pas opposables au syndicat des copropriétaires (le syndic n'effectuera pas de compte prorata temporis pour les parties).

Dans ce but, il est recommandé aux parties d'effectuer entre elles un relevé des index de compteur de fluides, le cas échéant (eau froide, eau chaude, calories).

Nous vous demandons d'identifier avec précision l'acquéreur lors de la notification de la vente.

- Si l'acquéreur est un couple marié, préciser impérativement le régime matrimonial. Pour le régime de la séparation de biens, préciser la part acquise par chaque époux.
- Toute forme d'indivision (usufruit, droit d'usage, cohéritiers) requiert impérativement la désignation d'un mandataire commun qui sera convoqué aux assemblées.

- *Toute forme d'indivision requiert aussi que soit précisée la part de chaque indivisaire. En pratique, nous demandons, la désignation d'un gérant (qui peut être aussi le mandataire commun) à qui seront adressés les comptes de l'indivision, quelle qu'elle soit.*
- *Si l'acquéreur est domicilié à l'étranger, la notification de la vente doit impérativement mentionner quel est son domicile élu en France.*
- *Enfin, pour tout acquéreur personne morale, notamment une SCI, joindre l'extrait Kbis.*

***(A défaut, le syndicat des copropriétaires est fondé à dénier toute validité à l'avis de mutation)***

- *L'avance de trésorerie permanente est conservée par le syndicat des copropriétaires et affectée automatiquement au compte de l'acquéreur, dès lors que le vendeur est à jour de toutes charges liquides et exigibles.*

*En raison de l'importance des informations contenues dans cette lettre, nous vous demandons de bien vouloir la porter à la connaissance des parties et l'annexer à l'acte au même titre que les renseignements qui y sont annexés.*

*Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.*

*Le Service Comptable*

04/08/2020

Page 1

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

## MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

-----  
INFORMATIONS DES PARTIES  
-----

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

06/08/2020 (N)

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

1. - **Etat Daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. - Situation individuelle du copropriétaire cédant : **Certificat de l'Article 20** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

- II -

**PARTIE ADMINISTRATIVE  
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- III -

**ANNEXE : Textes Applicables****Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée**

- Article 18 alinéas 4 et 5
- 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 :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet : 
---	--	--

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

- I -

**PARTIE FINANCIERE****1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)****1<sup>ERE</sup> PARTIE :****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJET 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°) .....

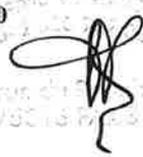
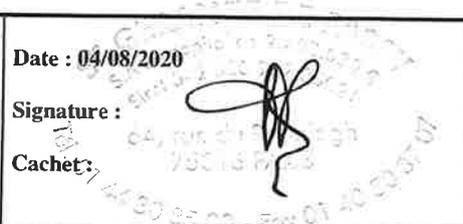
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....

4.3. avances représentant un emprunt (D. 45-1 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) .....
- autres ( facture(s) privative(s) ) .....

**B/ AU SYNDICAT, AU TITRE DES HONORAIRES DE  
MUTATION :****TOTAL ( A/ + B/ )**

Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet : 
---	--	---

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (N)
--	---	----------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**2<sup>EME</sup> PARTIE :****SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU  
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

<b>A1</b> - avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. 35.1°) .....	204,60
<b>A2</b> - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
<b>A 3</b> - avances (D. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (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/ )****204,60**

Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet : 
---	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	---	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJET 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°) .....	204,60
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. 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**

<b>- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)</b>	
Date d'exigibilité 01/10/2020	Montant 531,94
Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant
<b>- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)</b>	
Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant

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

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

736,54

Date de la demande : Office Notarial Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020 Signature :  Cachet :
---	--	--

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (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.

Le syndic indique la solution retenue :

**Solution 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.....

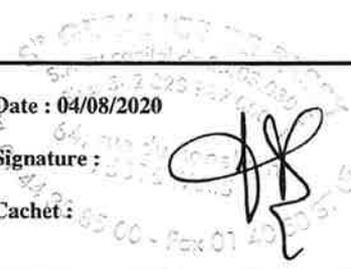
204,60

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

**Solution 2**

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

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

Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet : 
---	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	---	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJET 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
<b>Exercice (N-1)</b> Du 01/01/2018 au 31/12/2018	<b>2100,64</b>	<b>1869,98</b>		
<b>Exercice (N-2)</b> Du 01/01/2017 au 31/12/2017	<b>2188,64</b>	<b>1930,37</b>	<b>158,54</b>	

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe t-il des procédures en cours ?

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.**

Il convient d'informer les parties que le solde des charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019, qu'il soit créateur ou débiteur, sera porté sur le compte du copropriétaire présent au jour de l'approbation des comptes lors de la prochaine assemblée générale qui se tiendra dans le courant de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

Il en sera de même concernant l'apurement des comptes « travaux » et « procédures ».

Les parties doivent donc prendre les dispositions nécessaires au jour de la signature.

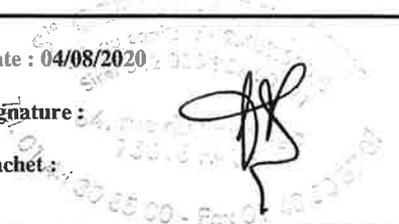
<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial</b>  <b>Référence :</b> (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Nom : STE GERANCE DE PASSY</b> <b>Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS</b> <b>91646 75781 PARIS</b>  <b>Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420</b>	<b>Date : 04/08/2020</b>  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b>
--	---	---

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX**  
( Renseignements Facultatifs )

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
			<b>Total :</b>		
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet : 
---	--	--

04/08/2020

Page 8

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (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 :

06/08/2020

1 – Montant concernant les lots objet de la mutation  
(TOTAL A/ + B/ PREMIERE PARTIE ETAT DATE)

8463,21

2 – Montant concernant les lots non concernés par la  
mutation lots n°.....

**TOTAL A REGLER**

8463,21

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 : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date: 04/08/2020  Signature :   Cachet :
---	--	---



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	--	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

### B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?  oui  non
- A quelle date ?
- 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 (art. 49 de la loi du 10 juillet 1965) ?  oui  non

### C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : 25/03/2019
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 23/03/2020

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

### D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : 25/03/2019
- Syndic professionnel  oui  non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972?  oui  non

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial</b>  <b>Référence :</b> (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Nom :</b> STE GERANCE DE PASSY <b>Adresse :</b> 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  <b>Référence :</b> Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	<b>Date :</b> 04/08/2020  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b> 
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	--	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

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

Nom de la banque : Banque PALATINE

Banque : 40978

Adresse : 74 rue Saint-Lazare – 75009 Paris

Guichet : 00085

Intitulé du compte : SDC 53 AVENUE DE SEGUR

N° de compte : 50269340001 Clé RIB : 76

**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 ?

- 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> Office Notarial Référence : (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b> Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020 Signature :  Cachet :
--	---	--

04/08/2020

Page 12

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	---	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

### 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

<b>Date de la demande :</b> Office Notarial Référence : (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b> Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	<b>Date : 04/08/2020</b> Signature :  Cachet :
--	---	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

### 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 n° 65-557 du 10 juillet 1965* ?

oui  non

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

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial</b>  <b>Référence :</b> (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Nom :</b> STE GERANCE DE PASSY <b>Adresse :</b> 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS <b>Référence :</b> Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	<b>Date :</b> 04/08/2020 <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b>
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	--	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**B/ ETAT SANITAIRE**

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** 01/01/1951  
 (Si date connue)

- I - CARNET D'ENTRETIEN**  oui  non
- Type immeuble :  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**

Date de la demande : Office Notarial Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020 Signature :  Cachet :
---	--	--

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

**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

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

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (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-t-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 / 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

**V - AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- Légionnella ,Radon, Mérule, ETC...  oui  non

Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet :
---	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
N = Emplacements 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 2103 du code civil.

**Article 20.**

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être 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.

- **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 :

- Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- 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 :

- Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- 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 :

- De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- 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 ;

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial</b>  <b>Référence :</b> (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Nom :</b> STE GERANCE DE PASSY <b>Adresse :</b> 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  <b>Référence :</b> Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	<b>Date :</b> 04/08/2020  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b>
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
<b>N = Emplacements à remplir par le Notaire</b>			

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.

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis 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.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

#### Article 6-3.

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

#### Article 35.

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

#### Article 44

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'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.

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial</b>  <b>Référence :</b> (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  <b>Nom : STE GERANCE DE PASSY</b> <b>Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS</b> <b>91646 75781 PARIS</b>  <b>Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420</b>	<b>Date : 04/08/2020</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b>
--	---	---

IMMEUBLE SIS A : 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS  (N)	N° DES LOTS  40  (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX   (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

### CERTIFICAT

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

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 légale à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

**8463,21 €**

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 de l'art. 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic exercera l'opposition prévue à l'article 20 dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A

LE

Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :   Cachet :
---	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT :</b> Mlle OSTROWSKA NICOLE 53, AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS (N)	<b>N° DES LOTS</b> 40 (N)	<b>MUTATION A TITRE ONEREUX</b> (N)
---	--	---------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

### INFORMATIONS DIVERSES

- **Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

Existence d'un impayé

 oui non

Montant

21399,64

- **Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**

Existence d'une dette

 oui non

Montant

- **Existence d'un fonds de travaux**

 non oui

Montant de la part dudit fonds rattachée  
au lot principal vendu

396,09

Montant de la dernière cotisation versée par  
le propriétaire cédant au titre de son lot

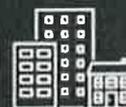
Date de la demande :  Office Notarial  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Nom : STE GERANCE DE PASSY Adresse : 64 RUE DU RANELAGH CS 91646 75781 PARIS  Référence : Laetitia ZOLLI - 00515 - 205420	Date : 04/08/2020  Signature :  Cachet :
---	--	--





**FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB0-750-364**  
(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 27/07/2018



**53 AVENUE DE  
SEGUR  
75007 PARIS**

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>53 AVENUE DE SEGUR</b>		Numéro : 8 Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire soussigné le 09/09/2018 
Adresse de référence de la copropriété		<b>53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS</b>		
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>Sans objet</b>		
Date d'immatriculation	<b>11/09/2017</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AB0-750-364</b>	
Date du règlement de copropriété	<b>05/04/1951</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>03933034500016</b>	

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>REAL GESTION SOCIETE GERANCE DE PASSY de numéro SIRET 54202098700021</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>REAL GESTION SOCIETE GERANCE DE PASSY 64 RUE DU RANELAGH 75781 PARIS CEDEX 16</b>
Numéro de téléphone	<b>0144308500</b>

## ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	56
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	56
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments	De 1949 à 1960

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	2

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2017
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2017
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	26/03/2018
Charges pour opérations courantes	87 559,04 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	2 710,87 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	8 292,1 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	5
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 27/02/2019,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.