

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
LES OCEANIDES 8 et 10 Rue De La Haltinière, 44300 NANTES	M. LAKROUT Amar	- N°55 Appartement T1 Bis - n°208 - N°88 Garage n°20	MUTATION A TITRE ONEREUX

ETAT DATE
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION
30/08/2025

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

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

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

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

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande: 14/08/2025 Par: SAS BRAS IMMOBILIER 50 Route De Vannes, Cs 60461, 44104 NANTES CEDEX 4 Clerc: Références: MUT1180 /	Délivré par le Syndic: BRAS IMMOBILIER 50 Route de Vannes, CS 60461, 44104 Nantes Contact Syndic: Mme ROY Delphine droy@bras-immobilier.fr 02.72.01.52.22	DATE: 14/08/2025 CACHET & SIGNATURE 
--	--	---

- I -

PARTIE FINANCIERE**A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)****1ère PARTIE****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****A) SOMMES DUES AU SYNDICAT, AU TITRE :****1- Des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (<i>D. art 5.1° a</i>)	655.66
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D. art. 5. 1°b</i>)	22.48

2- Des charges impayées sur les exercices antérieurs (*D. art 5.1° c*) **3569.07**

3- Des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- Mentionnées à l'article 33 de la loi (<i>D. art. 5.1° c</i>)	0.00
--	-------------

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

4.1. Avance constituant la réserve (<i>D. art. 35. 1°</i>)	0.00
4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (<i>L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°</i>)	0.00
4.3. Avance représentant un emprunt (<i>D. art. 45-1 alinéa 4</i>)	0.00

5- Des cotisations annuelles aux Fonds Travaux ALUR

(*D. art. 14-2 L 65-557 du 10 juillet 1965*) **35.05**

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

- Prêt (<i>quote-part du vendeur devenue exigibles</i>)	0.00
- Autres causes telles que condamnations	0.00

7- Dépenses privatives **155.97**

8- Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées pour l'établissement du présent document **0.00**

SOUS-TOTAL A : 4438.23 Euros

B) SOMMES DUES A DES TIERS, AU TITRE:

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

TOTAL A + B : 4438.23 Euros

2ème Partie
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU TITRE DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a)

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

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	0.00
---	-------------

C) DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

D) TROP PERCU

- Sommes trop perçues	0.00
-----------------------	-------------

TOTAL A + B + C + D : 0.00 Euros

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante:

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 **0.00 €**

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

3ème Partie
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (*D. art. 5. 3° a*)

1.1 - Avances constituant la réserve (<i>D. art. 35 1°</i>)	0.00
1.2 - Avances nommées provisions (<i>provisions spéciales</i>) (<i>L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°</i>)	0.00
1.3 - Avances (<i>D.art. 45-1 alinéa 4</i>) (<i>emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux</i>) (<i>D. art 5. 1° c</i>)	0.00

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

2.1 - dans le budget prévisionnel (*D. art. 5 3° b*)

Date d'exigibilité : 01/10/2025	211.14
Date d'exigibilité : 01/01/2026	204.13
Date d'exigibilité : 01/04/2026	204.13

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

Date d'exigibilité : 01/09/2025	(*ft) réalisation d'un dpe et pppt - Appel N° 1/2	43.53
Date d'exigibilité : 01/12/2025	(*ft) réalisation d'un dpe et pppt - Appel N° 2/2	43.53

2.3 - Appels de Fonds Travaux ALUR non encore exigibles

Date d'exigibilité : 01/10/2025	11.39
Date d'exigibilité : 01/01/2026	10.98
Date d'exigibilité : 01/04/2026	10.98

ANNEXE A LA 3ème PARTIE INFORMATIONS

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	889.00	762.66	0.00	0.00
Exercice (N-2)	860.26	853.17	0.00	45.84

B/ PROCEDURES EN COURS:

- Existe-t-il des procédures en cours? ☐

Si OUI:

- Objet des procédures:

- Etat des procédures:

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES:

- Le dernier montant de l'appel de fonds de charges courantes du 01/07/2025 au 30/09/2025 est de 211.14€ et la cotisation pour fonds travaux pour la même période est de 11.39€.

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

- Existe-t-il un fonds de travaux? ☒

- Montant dudit fonds de travaux:

13969.45

- Montant de la part dudit fond rattachée au(x) lot(s):

182.60

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20
SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

POUR UNE SIGNATURE LE : 30/08/2025

- | | |
|--|--------------------------|
| 1- Montant concernant les lots objet de la mutation (<i>Report du total A + B de la première partie sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté</i>) | 4438.23 |
| 2- Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 | 0.00 |
| TOTAL: = 4438.23 Euros | |
| 3- Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état. (<i>validité 1 mois</i>) | ☐ |

ATTENTION : Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

- II -
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A/ VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie:

- Multirisque: RC - Incendie - Dégât des eaux
- Garantie Reconstruction
 - Si limitée à un capital:
- Autres risques garantis?



0.00

Police N°: **64481875**

du:

Nom et adresse du courtier ou de l'agent:

DEVORSINE IMMOBILIER, 24, Boulevard Guist'Hau, Bp 90117, 44001 NANTES CEDEX 1

Nom et adresse de la compagnie d'assurance:

- Police Dommage Ouvrages en cours:

- Au titre de la construction d'origine
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux
- Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance dommage ouvrage?



A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur du Règlement de Copropriété

**Me BUSSON-
AUDOIRE
Thierry-Eric
07/05/1997**

- Date du règlement initial
- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de Copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?



Si OUI, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante

- Date de la modification :

17/07/2013

- Notaire dépositaire du Règlement de Copropriété: **ETUDE NICOLLE CANDIA TREILLARD**

- Historique des modifications:

- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? ☐

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ☐

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale	07/05/2025
- Date ou période (<i>avant le</i>) de la prochaine Assemblée Générale	31/05/2026

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

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation **01/01/2025**
- Syndic professionnel ☒
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☒
 - Coordonnées du syndic du syndicat principal:
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 360. du décret du 20 juillet 1972? ☒

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICAT

- 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? ☐
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires? ☐

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

N° Lot	Nature des Travaux	Appelé	A appeler	Total
55	(*FT) Réalisation d'un DPE et PPPT	0	73.10	73.10
55	Installation d'une antenne collective	18.88	0	18.88
88	(*FT) Réalisation d'un DPE et PPPT	0	13.96	13.96
88	Installation d'une antenne collective	3.60	0	3.60

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine IMMOBILIER ? ☐
-
- Le syndicat a-t-il un patrimoine MOBILIER ? ☐
-
- Autre patrimoine du syndicat : ☐
-

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (*contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...*)? ☒

- En quoi consistent-ils ?

Panneau publicitaire

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? ☐

- Si oui :

Objet de l'emprunt :

Nom et siège de l'organisme de crédit :

Référence du dossier :

Capital restant dû pour les lots vendus : **0.00**

Organisme de caution financière:

La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐

- Existe t-il un état de carence constaté en application de l'article L615-6 du CCH ? ☐

- Le montant global des impayés représente-il par rapport au Budget prévisionnel:

15% pour une copropriété de plus de 200 lots ? ☐

25% pour une copropriété de moins de 200 lots ? ☐

Montant : 0.00

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (*Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965*)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐

Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :
01/01/1998

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Année de construction de l'immeuble: **1998**
- Existe-t-il un plan pluriannuel des travaux? ☐
- Existe-t-il un carnet d'entretien? ☒
- Le bâtiment est-il IGH (Immeuble Grande Hauteur)? ☐

B2/ AMIANTE

Champ d'application: immeuble dont le permis de construire a été livré avant le 1er juillet 1997

- L'immeuble est-il soumis à une réglementation sur l'amiante? ☒

Parties Communes

- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante? ☒
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? ☒
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011) ☐

Partie Privatives

- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante? ☐
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? ☐
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011) ☐

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? ☐
- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes? ☐
- Si oui: joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)***
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? ☐

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux.

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes? ☐
- L'immeuble est-il concerné par les termites ? ☐

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc...? ☐
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ? ☐

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?

☐

Joindre DPE ou AUDIT

- Performance énergétique DPE

☐

- Performance énergétique AUDIT

☐

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

☐

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐

B7/ ASCENSEUR: CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?

☐

- *Si OUI*, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?

☐

- Contrôle technique quinquennal ?

☒

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

- ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

☐

- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

☐

- ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

☐

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B8/ EQUIPEMENT

- Existence d'une piscine ?

☒

- *Si OUI*, dispositif de sécurité homologué

☒

- Dispositif d'assainissement collectif?

☐

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet:

- d'un arrêté de péril?

☐

- d'une déclaration d'insalubrité?

☐

- d'une injonction de travaux ?

☐

- d'une interdiction d'habiter ?

☐

- d'inscription à l'inventaire/classement comme monument historique ?

☐

- d'une injonction pour le ravalement des façades ?

☐

- d'un plan de sauvegarde (OPAH)

☐

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

☐

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

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
LES OCEANIDES 8 et 10 Rue De La Haltinière, 44300 NANTES	M. LAKROUT Amar	- N°55 Appartement T1 Bis - n°208 - N°88 Garage n°20	MUTATION A TITRE ONEREUX
ETAT DATE DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION 30/08/2025			

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

IL EST DEBITEUR DE LA SOMME DE 4 438.23 Euros.

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.

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

Date de la demande:

14/08/2025

Par:

SAS BRAS IMMOBILIER
50 Route De Vannes, Cs
60461, 44104 NANTES

CEDEX 4

Clerc:**Références:**

MUT1180 /

Délivré par le Syndic:

BRAS IMMOBILIER
50 Route de Vannes, CS
60461, 44104 Nantes

Contact Syndic:

Mme ROY Delphine
droy@bras-immobilier.fr
02.72.01.52.22

DATE: 14/08/2025

CACHET & SIGNATURE