

DIRE A CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

RG N°16/00382

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT ET LE DIX-HUIT MAI

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS

A comparu

Maître Denis LAURENT, Avocat au Barreau de PARIS, membre associé du cabinet TARDIEU GALTIER LAURENT DARMON & ASSOCIES, 21 rue d'Artois – 75008 PARIS (Tél : 01.58.56.75.00. – Fax : 01.58.56.75.01.) **PALAIS #R010.**

Avocat de :

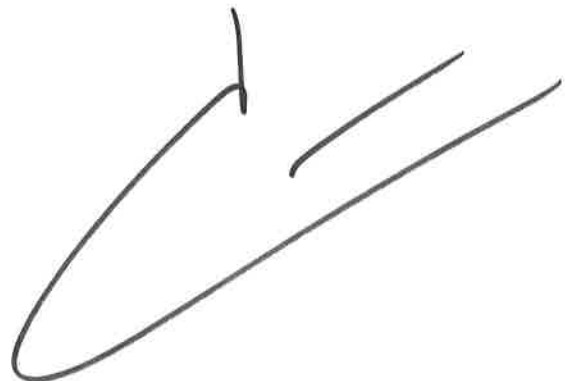
La société INTERFIMO, Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance, au capital de 93.832.000 euros, Société Financière agréée fonctionnant sous le Régime du Cautionnement Mutuel, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro B 702 010 513, dont le siège social est sis 75007 PARIS, Maison des Professions Libérales, 46 Bd de la Tour-Maubourg, représentée par son Président du Directoire, domicilié en cette qualité audit siège.

LEQUEL A DIT

Que pour compléter la désignation des biens et droits immobiliers présentement mis en vente, il donne ci-après photocopie :

de la réponse du syndic, la société FONCIA GAUTHIER IMMOBILIER, au questionnaire d'usage

Et avec nous Greffier en Chef du Tribunal de Grande Instance de PARIS a signé
Maître Denis LAURENT





FONCIA GAUTHIER IMMOB.

73 ave du Général de Gaulle
BP10
94160 SAINT MANDE
Tél. : 01.41.74.87.00
Fax : 01.43.28.03.33
Email : gauthierimmobilier73@foncia.fr

www.foncia.com

CBT GALTIER/DARMON/AZEROUAL/BAUCH-
21 RUE D'ARTOIS
75008 PARIS

SAINT MANDE, le 16 Mai 2017

Immeuble :
SDC RESIDENCE MONTE CRISTO
RESIDENCE MONTE CRISTO
29-31 RUE ALEXANDRE DUMAS
75011 PARIS

Copropriétaire vendeur :
ME/M. GADEAU

Cher Maître,

Nous vous prions de bien vouloir trouver sous ce pli, en retour, dûment renseigné par nos soins, l'état daté concernant la mutation à titre onéreux citée en référence.

Les diligences, dans la recherche et la détermination des sommes incombant aux parties à la mutation, ont été accomplies en conformité avec les dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967.

Nous vous serions reconnaissants de bien vouloir attirer l'attention des parties sur le fait que les conventions prises entre elles, bien que licites, sont inopposables au syndicat des copropriétaires, le syndic ne les appliquera donc pas.

Par ailleurs, nous vous remercions de préciser aux parties que dans le cas de services collectifs avec comptage individuel (eau froide, eau chaude, chauffage etc...), il leur appartient, pour régler éventuellement les rapports entre elles, de procéder aux relevés nécessaires.

Enfin, nous vous serions obligés de bien vouloir nous indiquer, avec la notification s'il y a lieu, l'élément suivant concernant l'acquéreur :

- pour une indivision ou un usufruit, l'indication des noms, prénoms, domicile réel ou élu du mandataire commun (article 6 du décret de 1967),

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, vous prions de croire, Cher Maître, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Haifa BENTHAÏER
01 43 74 52 62
haifa.benthaier@foncia.fr

W



IMMEUBLE SIS A :	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT :	LOTS N°1106	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
SDC RESIDENCE MONTE CRISTO RESIDENCE MONTE CRISTO 29-31 RUE ALEXANDRE DUMAS 75011 PARIS	ME/M. GADEAU 4 PLACE LEON BLUM 75011 PARIS		
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 01/06/2017			

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

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

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

- 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 : 12/05/2017	Dé livré par le Syndic :	Date : 12 Mai 2017
Office Notarial : CBT GALTIER/DARMON/AZEROUAL/BAUCH- 21 RUE D'ARTOIS 75008 PARIS Référence : COMPROMIS Dossier n°2823 Clerc :	FONCIA GAUTHIER IMMOB. 73 ave du Général de Gaulle BP10 94160 SAINT MANDE Représentant : -un syndicat unique Référence : 62/ 7450/106 Dossier n°2823 Contact syndic : BENTHAIER Haifa	Signature :  Cachet :  FONCIA GAUTHIER IMMOBILIER 73, avenue de la République - 94160 Saint-Mandé 94160 SAINT-MANDE TÉL : 01 47 35 11 11 - Fax : 01 47 35 11 12 RCS Créteil 753 731 913



- 1 -

PARTIE FINANCIERE

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

1^{ERE} PARTIE :

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

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)..... 525.59
- Dans les dépenses non comprises dans le budget
prévisionnel (D. art. 5. 1° b) 18.06

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c) 15.51

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

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

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

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)..... 0.00

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)..... 0.00

4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de
certains d'entre eux) 0.00

5- des autres sommes exigibles du fait de la vente

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

B/ AU SYNDIC

- Etablissement de l'état daté (05/2017)..... 480.00

- Délivrance du certificat prévu à l'article 20 II (L.10/07/65) ... 0.00

TOTAL (A/ + B/)

1039.16

2^{EME} PARTIE :

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

AU TITRE :

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

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	11.92
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
A 3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. art. 5. 2°b) :

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0.00
---	------

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A + B + C) 11.92

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1 (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de

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

Solution 2 (1)

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

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

(1) Cocher la case correspondante

m

3^{EME} PARTIE :

**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3°a)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	11.92
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....	0.00
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	0.00

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/07/2017	Montant	64.90
Date d'exigibilité	01/10/2017	Montant	64.90
Date d'exigibilité	01/01/2018	Montant	64.91

**-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		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00

-Appels fouds de travaux (Article 14-2)

Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00
Date d'exigibilité		Montant	0.00

Avance de trésorerie exigible le 01/07/17 - 01/10/17 – 01/01/2018 – 01/04/2018 pour 7.15 € en 4fois soit 1.78 € par date d'exigibilité.

Handwritten mark


ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	264.61	222.21	18.06	119.32
Exercice (N-2)	264.24	279.75	83.13	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI NON

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.

M



C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

- Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

0.00

- Autre(s) :

--

D/ INFORMATIONS RELATIVES AU FONDS TRAVAUX de l'ART 14-2 (non remboursable par le syndicat) :

- Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG

0.00

- Dont QP des lots objets de la vente

0.00

- Montant total actuel du fonds travaux

0.00

- Dont QP attachée aux lots objets de la vente

0.00



- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

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

- Police N°: 10590116D-78

Date : 01/01/2017

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent :

ASSURIMO
13 AVENUE LE BRUN
92160 ANTONY

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : GROUPAMA GRAND EST

- Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

- Au titre de la construction d'origine : OUI NON
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux : OUI NON

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

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

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale : 25 avril 2017
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale : AVRIL 2018

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

5



A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : 25/04/2017
- Syndic professionnel : OUI NON
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? OUI NON

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s).

Nom de la banque : BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS
Code Banque : 10207
Code guichet : 00426

Intitulé du compte : SYNDICAT RES. MONTE CRISTO

N° du compte : 21219928228 Clé R.I.B. : 87

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats?
 OUI NON

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

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

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

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

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

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,
contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
 OUI NON
- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

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



Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots vendus : 0.00

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

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

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

OUI NON

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

OUI NON

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

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

OUI NON

Joindre le procès verbal de l'assemblée

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

OUI NON



B / DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1910
(si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

OUI NON
 IGH AUTRE

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? OUI NON
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI NON
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011) OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

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

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ? OUI NON

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

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

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

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

m



Joindre DPE ou AUDIT

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? OUI NON
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? OUI NON

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? OUI NON
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? OUI NON
- Contrôle technique quinquennal OUI NON
- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B8/ PISCINE

- Existence OUI NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué OUI NON

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? OUI NON
- d'une déclaration d'insalubrité ? OUI NON
- d'une injonction de travaux ? OUI NON
- d'une interdiction d'habiter ? OUI NON
- d'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? OUI NON
- d'une injonction pour le ravalement des façades ? OUI NON
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) OUI NON

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE

W



L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

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

OUI NON

NE SAIT PAS

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