

| | | | |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A : ILOT 6 - ZAC BASILIQUE 93200 SAINT-DENIS | COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : S.C.I. [REDACTED] 3 Rue Edouard Vaillant 93200 ST DENIS | N° DES LOTS 73, 184 | MUTATION A TITRE ONEREUX |
| DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 15/02/2026 | | | |

**DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.
MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES**

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 → EXTRANET SDC

Les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années → EXTRANET SDC

Si travaux décidés : PV des AG correspondantes → EXTRANET SDC

Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante

Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA → EXTRANET SDC

Plomb : fiche récapitulative de synthèse → EXTRANET SDC

Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative → EXTRANET SDC

Carnet d'entretien → EXTRANET SDC

Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat

DPE ou AUDIT → EXTRANET SDC

| | | |
|------------------------------------|--|--|
| Date de la demande : 22/12/2025 | Délivré par le Syndic : Représentant : -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire(1) Référence : 9359 | Date: 22/12/2025 Cachet et signature :  |
| Dossier n° Vente forcée Clerc : | Dossier n° Contact syndic :thierry_michel@me.com | |

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) | 9.398,90 EUROS |
| - Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) | 0,00 EURO |

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

| | |
|------------------------|-----------|
| (D. art 5. 1° c) | 0,00 EURO |
|------------------------|-----------|

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 EURO |
|-----------|

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

| | |
|---|-----------|
| 4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)..... | 0,00 EURO |
| 4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°) | 0,00 EURO |
| 4.3. Avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndic auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)..... | 0,00 EURO |

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

| | |
|---|-----------|
| - Prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) | 0,00 EURO |
| - Intérêts, condamnations, autres | 0,00 EURO |

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document.....

| |
|--------------|
| 380,00 EUROS |
|--------------|

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic

| |
|-----------|
| 0,00 EURO |
|-----------|

TOTAL (A + B)

| |
|----------------|
| 9.778,90 EUROS |
|----------------|

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 PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :

| | |
|---|--------------|
| A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35.1°)..... | 377,15 EUROS |
| A2 -avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 alinéa 6 et D.art.35.4° et 5°)..... | 129,13 EUROS |
| A3 - avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)..... | 0,00 EURO |

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 EURO |
|-----------|

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 EURO |
|-----------|

TOTAL (A + B + C)

| |
|--------------|
| 506,28 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 :

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

| |
|-----|
| OUI |
|-----|

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndic 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

| |
|-----|
| NON |
|-----|

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

(1) Cocher la case correspondante

3^{ème} 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 °) | 377,15 EUROS |
| - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)..... | 129,13 EUROS |
| - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat (auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)..... | 0,00 EURO |

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

| | | |
|--|---------|--------------|
| Date d'exigibilité : <input type="text" value="01/04/2026"/> | Montant | 660,46 EUROS |
| Date d'exigibilité : <input type="text" value="01/07/2026"/> | Montant | 660,46 EUROS |
| Date d'exigibilité : <input type="text" value="01/10/2026"/> | Montant | 660,46 EUROS |

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

| | | |
|---|---------|-----------|
| Date d'exigibilité : <input type="text"/> | Montant | 0,00 EURO |
| Date d'exigibilité : <input type="text"/> | Montant | 0,00 EURO |
| Date d'exigibilité : <input type="text"/> | Montant | 0,00 EURO |

ANNEXE A LA 3^{ème} PARTIE :
INFORMATIONS

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

| | Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL | | Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET | |
|----------------|---------------------------------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | Quote-part appelée | Quote-part réelle | Quote-part appelée | Quote-part réelle |
| Exercice (N-1) | 2.641,84 EUROS | 6.213,48 EUROS | 403,98 EUROS | 163,20 EUROS |
| Exercice (N-2) | 2.641,84 EUROS | 4.644,91 EUROS | 0,00 EURO | -831,99 EURO |

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? Oui

- Objet des procédures :

Recouvrement de charges

- Etat des procédures :

Divers selon les dossiers.

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.

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

Pour une date de signature le

15/02/2026

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation

(Report du total A + B de la première partie de l'état daté
sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième
partie de l'état daté)

9.778,90 EUROS

2 - Montant concernant les lots non visés par la Mutation et
la délivrance du certificat de l'article 20 :

lots n°

0,00 EURO

TOTAL

9.778,90 EUROS

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

ATTENTION :

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

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux

| | |
|--|-----|
| | Oui |
|--|-----|

- Garantie : Reconstruction

Valeur à neuf.....

| | |
|--|--------------------------------|
| | Oui |
| | Non |
| | Pour un capital de : 0,00 EURO |

Limitée à un capital

- Autres risques garantie

Police - N°

| | |
|--|--|
| | AT747101 |
| Date : | 23/12/2022 |
| Nom et adresse du courtier ou de l'agent | BGEA-SECUR ASSUR CONSEIL : 71 Rue Marguerite de Rochechouart 75009 PARIS |

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances

| | |
|--|---|
| | GENERALI : 2 rue Pillet-Will 75009 PARIS 09 |
|--|---|

- Police Assurances Dommage Ouvrages en cours :

Au titre de la construction d'origine :

| | |
|--|-----|
| | Non |
|--|-----|

Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

| | |
|--|-----|
| | Non |
|--|-----|

A2/ MODIFICATION 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 ?

| | |
|--|-----|
| | Non |
|--|-----|

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

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

| | |
|--|-----|
| | Non |
|--|-----|

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :

| | |
|--|------------|
| | 25/06/2025 |
|--|------------|

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

| | |
|--|------------|
| | 25/06/2026 |
|--|------------|

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

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation 25/06/2025
- Syndic professionnel Oui
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? OUI

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

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? 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

| Date de la décision | Nature des travaux | Etat (1) | Etat d'avancement financier | | |
|--------------------------|--------------------|----------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| | | | Quote-part afférente aux lots | Montant(s) déjà appelé(s) | Montant restant à appeler |
| TOTAL | | | | 0,00 EURO | 0,00 EURO |
| Commentaires éventuels : | | | | | |

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

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés ➔ EXTRANET SDC.

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier? Non

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

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...)

Non

Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

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

Non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

0,00 EURO

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

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* ?

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 ?

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 ?

NON

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

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

NON

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1990

(Si date connue)

BI/ CARNET D'ENTRETIEN Oui

- Type immeuble : 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
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? 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)

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 ? 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)? ...

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? Non concerné

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, mérules, etc. Non

Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

L'immeuble est-il concerné ? Oui

Dans l'affirmative :

DPE Non

AUDIT Non

Joindre DPE ou AUDIT

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

Joindre le PV de l'assemblée générale**B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ? Oui
- Si **OUI**, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? .. Oui
- Contrôle technique quinquennal Non
- 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/ PISCINE**

- Existence NON
- Si oui, dispositif de sécurité homologué

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

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

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

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

 Non

Si **OUI**, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de Legionella en présence de tours Aéroréfrigérantes.

| | | | |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A : ILOT 6 - ZAC BASILIQUE 93200 SAINT-DENIS | COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : S.C.I. [REDACTED] 3 Rue Edouard Vaillant 93200 ST DENIS | N° DES LOTS 73, 184 | MUTATION A TITRE ONEREUX |
|--|---|-------------------------------|---------------------------------|

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

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

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à *l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965*.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à *l'article 6 du décret du 17 mars 1967*.

FAIT A

LE

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 à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de :

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'**article 20 de la loi du 10 juillet 1965**. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'**article 20** par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A

LE

| | | |
|---|---|---|
| Date de la demande : 22/12/2025 | Délivré par le Syndic : Représentant : -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire (1) | Date: 22/12/2025 |
| Office Notarial : Maître TMDLS 72 avenue Victor Hugo 75116 PARIS 16 | Référence : Dossier n° Contact syndic : | Cachet et signature :  |
| Référence : Dossier n° Contact syndic : | | |

(1) Rayer la mention inutile