

**IMMEUBLE SIS A :**

LES VIGNES  
16 RUE ALPHONSE PLUCHET  
12 AVENUE JEAN BAPTISTE  
FORTIN  
92220 BAGNEUX

Immatriculé sous le n° :  
AA2438810

# AVOVENTES

**LOTS**

N°1171, 1172

**MUTATION  
A TITRE ONEREUX**

OU

**A TITRE GRATUIT**

**DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 26/05/2026**

**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)**  
**B) SITUATION FINANCIERE DE CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**  
**ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION**

- 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 deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur alres 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 : 26/05/2026**

**Office Notarial : ME FRICAUDET &  
LARROUMET**

**78 RUE ARMAND SILVESTRE  
92400 COURBEVOIE**

**Référence :**

**Dossier n°4693**

**Clerc :**

**Déllvré par le Syndic :**

**SAS BALMA GESTION  
10 rue Perree  
75003 PARIS**

**Représentant : -un syndicat unique**

**Référence : DML/ 9616/110**

**Dossier n°4693**

**Contact syndic :**

**Date : 26 Mai 2026**

**Signature :**

**Cachet : BALMA GESTION  
Administrateurs d'immeubles  
Syndic de Copropriété**

**10 rue Perree  
75003 Paris  
Tél. 01 45 22 97 16**

**PARTIE FINANCIERE**

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

**1<sup>ERE</sup> PARTIE :**

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

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

**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	0.00
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) .....	0.00

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

(D. art 5. 1° c) .....	0.00
------------------------	------

**3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) .....	4653.76
--	---------

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

<b>4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....</b>	0.00
---	------

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

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

**5- des cotisations annuelles aux fonds de travaux**

	0.00
--	------

**6- des autres sommes exigibles du fait de la vente**

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

	380.00
--	--------

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

	0.00
--	------

**B/ A DES TIERS, AU TITRE**

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

	5033.76
--	---------

**SOUS TOTAL A/**

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

	5033.76
--	---------

## 2<sup>EME</sup> PARTIE :

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

#### AU TITRE :

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

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35 1°).....	<input type="text" value="36.80"/>
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	<input type="text" value="0.00"/>
A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	<input type="text" value="0.00"/>

##### B/ DES PROVISIONS (D. art. 5. 2°b) :

- provisions encaissées 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 .....	<input type="text" value="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	<input type="text" value="0.00"/>
--	-----------------------------------

**TOTAL ( A + B + C )**

#### 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

### 3<sup>EME</sup> 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<sup>a</sup>)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °).....	<input type="text" value="36.80"/>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4° et 5°).....	<input type="text" value="0.00"/>
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	<input type="text" value="0.00"/>

#### 2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2026"/>	Montant	<input type="text" value="79.28"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2026"/>	Montant	<input type="text" value="79.28"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2027"/>	Montant	<input type="text" value="79.28"/>

##### - 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	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>

#### 3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>

## ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :

### INFORMATIONS

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

	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	322.54	392.24	16.04	0.00
<b>Exercice (N-2)</b>	322.54	361.38	1171.46	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.**

#### C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

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

Existe-t-il un fonds de travaux ?

OUI  NON

Montant total dudit fonds

10325.66

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

42.00

**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 :

26/05/2026

1 – Montant concernant les lots objet 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).....

5033.76

2 – Montant concernant les lots non visés par la  
mutation et la délivrance du certificat de l'article  
20 : lots n° .....

0.00

**TOTAL**

5033.76

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. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

## ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION

**Lot concerné: 2eme sous sol box n. 64 (1171)**

<b>A) PARTIE 1</b>				
<b>A/ AU SYNDICAT, AU TITRE</b>				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				671.67
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				806.62
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				92.87
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
4.1 - Avances constituant la réserve				3.29
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt				0.00
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux				24.69
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
7 - Honoraires du syndic				
<b>SOUS TOTAL A/</b>				<b>1599.14</b>
<b>B/ A DES TIERS, AU TITRE</b>				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/)</b> :				<b>1599.14</b>
<b>A) PARTIE 2</b>				
<b>A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :</b>				
A1 - Avances constituant la réserve				18.40
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
A3 - Avances représentant un emprunt				0.00
<b>B/ DES PROVISIONS, AU TITRE</b>				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
<b>C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE</b>				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				0.00
<b>TOTAL (A/ + B/ + C/)</b> :				<b>18.40</b>
<b>A) PARTIE 3</b>				
<b>1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :</b>				
- Avances constituant la réserve				18.40
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
- Avances représentant un emprunt				0.00
<b>2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
- Dans le budget prévisionnel		01/07/2026		39.64
		01/10/2026		39.64
		01/01/2027		39.64
				0.00
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				0.00
				0.00
<b>3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
				0.00
				0.00
				0.00
<b>A) Partie 3 : ANNEXE</b>				
<b>A/ QUOTE PART</b>				
	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre du <b>DEPENSES HORS BUDGET</b>	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
<b>N-1</b>	<b>161.27</b>	<b>196.12</b>	<b>8.02</b>	<b>0.00</b>
<b>N-2</b>	<b>161.27</b>	<b>180.69</b>	<b>585.73</b>	<b>0.00</b>
<b>D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX</b>				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				21.00

## Lot concerné: 2eme sous sol box n. 65 (1172)

<b>B) PARTIE 1</b>				
<b>A/ AU SYNDICAT, AU TITRE</b>				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				671.67
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				806.62
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				92.87
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
4.1 - Avances constituant la réserve				3.29
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt				0.00
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux				24.69
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
7 - Honoraires du syndic				
<b>SOUS TOTAL A/</b>				<b>1599.14</b>
<b>B/ A DES TIERS, AU TITRE</b>				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
<b>TOTAL (A/ + B/) :</b>				<b>1599.14</b>
<b>B) PARTIE 2</b>				
<b>A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :</b>				
A1 - Avances constituant la réserve				18.40
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
A3 - Avances représentant un emprunt				0.00
<b>B/ DES PROVISIONS, AU TITRE</b>				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
<b>C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE</b>				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				0.00
<b>TOTAL (A/ + B/ + C/) :</b>				<b>18.40</b>
<b>B) PARTIE 3</b>				
<b>1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :</b>				
- Avances constituant la réserve				18.40
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
- Avances représentant un emprunt				0.00
<b>2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
- Dans le budget prévisionnel	01/07/2026			39.64
	01/10/2026			39.64
	01/01/2027			39.64
				0.00
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				0.00
				0.00
<b>3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE</b>				
				0.00
				0.00
				0.00
<b>B) Partie 3 : ANNEXE</b>				
<b>A/ QUOTE PART</b>				
	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre du <b>DEPENSES HORS BUDGET</b>	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
<b>N-1</b>	<b>161.27</b>	<b>196.12</b>	<b>8.02</b>	<b>0.00</b>
<b>N-2</b>	<b>161.27</b>	<b>180.69</b>	<b>585.73</b>	<b>0.00</b>
<b>D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX</b>				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				21.00

- 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°: 1H0292117

Date : 01/03/2020

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : COURTAGE DE FRANCE 17 RUE GRIGNAN 13006 MARSEILLE

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : SADA ASSURANCES 4 RUE SCATISSE 30934 NIMES CEDEX 09

- 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 : 27 novembre 2024
- Date ou période (avant le ) de la prochaine Assemblée Générale : Novembre

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

#### **A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation : **29/11/2023**
- 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).

#### **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 ?

#### **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 :

- 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



- 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 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.