



# CABINET LVS

Syndic de Copropriétés

13 RUE PRATO 06506 - MENTON CEDEX  
Standard: 04.93.35.85.24 - Fax: 04.92.41.86.99  
E-mail: [contact@cabinetlvs.com](mailto:contact@cabinetlvs.com)  
Site: <http://www.cabinetlvs.com>

RC NICE B 384 607 434 Carte prof. CPI 0605 2016 000 005 617 Délivré par CCI NICE NCA Siret 38460743400020 APE 6832A TVA INTRA: FR0436-807434

**PARC SAINT ROMAN (0436)**  
24 AVENUE VARAVILLA  
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

MENTON, 30/01/2026

**Maitre SPITZ**  
17 RUE DE LA PREFECTURE  
06300 NICE

## VENTE AVOVENTES

**Nos ref. :** 0436-0002 PARC SAINT ROMAN (0436) AVOVENTES

**Vos ref. tél. :** Tel.04.93.13.39.39

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 27/01/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 07/05/2026, concernant :

Powered by ICS

**Copropriétaire cédant**

AVOVENTES

**Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AG3735552 Le 07/10/2020**

**PARC SAINT ROMAN**  
24 AVENUE VARAVILLA  
ROUTE PRIVEE DU PARC  
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

**Lots** Villa ind(0013),

**Totalisant ensemble : 2940/9120 tantièmes généraux**

**NB**

**PJ**

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.  
Représenté par

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN | 13,                   |             |                  |

## D/ INFORMATIONS DIVERSES

### Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE

OUI

Montant : 103 223,58 €

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

EXISTENCE D'UNE DETTE

OUI

Montant : 4 957,17 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 30/01/2026

### Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS

OUI

Montant : 3 817,40 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 1 230,61 €

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN | 13,                   |             |                  |

## 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 : 07/05/2026**

|                                                                                                                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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) | 58 797,19        |
| 2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20                                                                                     | 0,00             |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                                                                                                 | <b>58 797,19</b> |
| <b>3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)</b>                                                                                               |                  |

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. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

#### **- Compte bancaire séparé au nom du syndic**

Compte : 30003 03267 0002005687165 SOCIETE GENERALE  
- Iban : BIC SOGEFRPP IBAN FR7630003032670002005687165

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN |                       | 13,         |                  |

## - II - PARTIE ADMINISTRATIVE

### A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

#### - I - SYNDIC

- Syndic professionnel : CABINET L.V.S  
13 RUE PRATO BP 208  
06506 MENTON CEDEX
- Tel. : 04.93.35.85.24
- Fax. : 04.92.41.86.99
- Carte Professionnelle : CPI 0605 2016 000 005 617 RC : NICE B 384 807 434
- Garantie de : 5 280 000 EUR Délivrée par GALIAN ASSURANCES 89 RUE DE LA BOETIE 75008 PARIS
- Désigné le : 04/12/2025
- Période du : 01/01/2026 au 31/12/2027
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
  - Compte : 30003 03267 0002005687165 SOCIETE GENERALE
  - Iban : BIC SOGEFRPP IBAN FR7630003032670002005687165

**Exercice comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025**

#### - II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 04/12/2025
- Date de la prochaine assemblée générale 12-2026

#### - III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

##### Règlement de copropriété - EDD

RC déposé le 25.11.1952, par Maître MOUNNIER, notaire à l'étude de BEAUSOLEIL et enregistré à VILLEFRANCHE/MER le 27.11.1952.

Modificatif déposé par Maître MOUNNIER, le 06.04.1959 à NICE II, Vol.1201 n°26.

Modificatif déposé ar Maître MOUNNIER, le 10.06.1963 à NICE II, Vol.1631 n°11

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN | 13,                   |             |                  |

Modificatif déposé par Maître MOUNNIER, le 10.06.1963 à NICE II, Vol.1631 n°12.

Modificatif établi par Maître LECUYER, notaire en L'Etude MOUNNIER-LECUYER à Beausoleil.

### **travaux votés**

Assemblée Générale du 24.11.2022 :

- Refection de la route (résolution 16 à 2%)
- Creation d'un local à poubelle en bas de la route (résolution 18 à 2%)

Assemblée Générale du 29.06.2023:

- Travaux divers Route:
- \* Remplacement tampon et grille EP
- . Reprise caniveau
- . Décaissement place parking
- . Réglage fin support
- . Enrobé

- Remplacement 2 caméras
- Remplacement parlophones

Assemblée Générale du 24.10.2024:

- Purge maçonnerie, éradication racines sur mur de soutènement copro

Assemblée du 04.12.2025

- Travaux Elagage arbre et haies/

### **Assemblée générale**

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN |                       | 13,         |                  |

Prochaine assemblée :

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN | AVOVENTES             | 13,         |                  |

#### **- IV - ASSURANCES**

##### **HA00149020N BRIS DE GLACE**

**Tacite reconduction**  
**Bris de glace**

**Souscrit auprès de**

**ASCOMA JUTHEAU ET HUSSON**  
24 BDL PRINCESSE CHARLOTTE  
98000 MONACO  
Téléphone 37797 97 22 22

##### **3385275104 RESPONSABILITE CIVILE**

**Tacite reconduction**  
**Responsabilité civile**

**Souscrit auprès de**

**ASCOMA JUTHEAU ET HUSSON**  
24 BDL PRINCESSE CHARLOTTE  
98000 MONACO  
Téléphone 37797 97 22 22

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN | 13,                   |             |                  |

B) ETAT SANITAIRE

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |

| IMMEUBLE SIS A :                                                                               | COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS | TYPE DE MUTATION |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|------------------|
| PARC SAINT ROMAN<br>24 AVENUE VARAVILLA<br>ROUTE PRIVEE DU PARC<br>06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN |                       | 13,         |                  |

## - IV - NON DELIVRANCE DU 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 débiteur de la somme de :

58 797,19

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 MENTON CEDEX

LE 30/01/2026

| SUR LA DEMANDE DE                                                                                                                              | DELIVRE PAR LE SYNDIC                                                                                                                            | SIGNATURE                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| OFFICE NOTARIAL<br>Date de la demande : 27/01/2026<br><br>Maitre SPITZ<br>17 RUE DE LA PREFECTURE<br><br>06300 NICE<br><br>Tel: 04.93.13.39.39 | DELIVRE PAR LE SYNDIC<br><br>CABINET L.V.S<br>13 RUE PRATO<br>BP 208<br><br>06506 MENTON CEDEX<br><br>Tel: 04.93.35.85.24<br>Fax: 04.92.41.86.99 | Date : 30/01/2026<br><br>Cachet et Signature : |