

DIRE

L'an deux mille vingt-cinq et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de VILLEFRANCHE
SUR SAONE et par-devant nous, Greffier,

Maître Catherine FRECAUT
15 rue de Villars
69400 Villefranche-sur-Saône

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Etat daté

Et Maître FRECAUT, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.

IMMEUBLE SIS A : LE BELIGNY 99 IMPASSE PIERRE LOUVET 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE N° D'IMMATRICULATION : AA7697030	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : 310 CHEMIN DU CALICE 01120 LA BOISSE	N° DES LOTS LT000396, LT000435, LT000339, LT000650	MUTATION A TITRE ONEREUX ☒ OU A TITRE GRATUIT ☐
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 22/01/2026			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES

A) ÉTAT DATÉ (article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ère} Partie : sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

2^{ème} Partie : sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

3^{ème} Partie : sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART. 20 (à joindre)

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années

Date de la demande : 10/12/2025 Office Notarial : BJA 2 RUE LOUIS DAVID 75116 PARIS Référence : Dossier N° : Clerc :	Délivré par le Syndic : 573 RUE FRANCOIS GIRAUD BP 413 69652 VILLEFRANCHE SUR SAONE CEDEX Représentant : - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Référence : MU0852828 Dossier N° : Contact syndic : Monsieur	Date : 19/12/2025 Cachet et signature :
---	--	--

(1) Rayer la mention inutile

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 (<i>D. art. 5. 1° a</i>).....	5 673,68
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D. art.. 5.1° b</i>)	1 731,20

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(<i>D. art 5. 1° c</i>)	7 105,97
---------------------------------	----------

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (<i>D. art. 5. 1° d</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. avances représentant un emprunt (<i>D. art. 45-1 alinéa 4</i>) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
---	------

5 - des cotisations annuelles au fonds travaux

440,21

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00
---	------

- autres causes telles que condamnations.....	0,00
---	------

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

380,00 TTC dont TVA (63,33)

SOUS TOTAL

15 331,06

B/ A DES TIERS, AU TITRE

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic.....	0,00
--	------

TOTAL (A + B).....	15 331,06
---------------------------	-----------

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) :**

287,82

A1 - avances constituant la réserve
(D. art. 35.1°).....

287,82

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....

0,00

A3 - 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 TOUT BUDGET (D. art. 5. 2° b) :

- provisions encaissées sur tout budget 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)..... 287,82

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.....

287,82

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.....

0,00

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

(1) Cocher la case correspondante

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)**

287,82

- avances constituant la réserve

(D. art. 35. 1°)

287,82

- 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	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/02/2026, Appel charges mois 2 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/03/2026, Appel charges mois 3 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/04/2026, Appel charges mois 4 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/05/2026, Appel charges mois 5 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/06/2026, Appel charges mois 6 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/07/2026, Appel charges mois 7 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/08/2026, Appel charges mois 8 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/09/2026, Appel charges mois 9 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/10/2026, Appel charges mois 10 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/11/2026, Appel charges mois 11 2026	Montant	154,56 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/12/2026, Appel charges mois 12 2026	Montant	155,29 €

- dans le Fonds Travaux

Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/02/2026, Appel charges mois 2 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/03/2026, Appel charges mois 3 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/04/2026, Appel charges mois 4 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/05/2026, Appel charges mois 5 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/06/2026, Appel charges mois 6 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/07/2026, Appel charges mois 7 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/08/2026, Appel charges mois 8 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/09/2026, Appel charges mois 9 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/10/2026, Appel charges mois 10 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/11/2026, Appel charges mois 11 2026	Montant	11,20 €
Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2026 31/12/2026, 01/12/2026, Appel charges mois 12 2026	Montant	11,26 €
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)			
Date d'exigibilité		Montant	
TOTAL			2 111,97

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1 699,27	1 838,03	1 179.77	1179.77
Exercice (N-2)	1 519,20	1 567,07	2 910.68	2 910.68

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?

☒ oui☐ non

Si oui :

- Objet des procédures :

- 1) SAISIE IMMOBILIERE MESTRE
- 2) ECHEANCIER KIRAN MUKREMIN
- 3) SAISIE ATTRIBUTION BRODIER
- 4) SALI SAISIE IMMOBILIERE EN COURS
- 5) ARAAR RECOUVREMENT DE CHARGES
- 6) ASSIGNATION DULU AHMET
- 7) ASSIGNATION GARES
- 8) ASSIGNATION GOZALAN
- 9) [REDACTED] SAISIE IMMOBILIERE EN COURS
- 10) SCI MEZO-BRISAS ASSIGNATION

- Etat des procédures :

1) Saisie immobilière en vue de la vente : fixation de la mise à prix de l'appartement de Mme MESTRE Manuel - 21 impasse Pierre Louvet

2) Echéancier en cours pour l'antériorité du paiement de la dette

3)

4) SAISIE IMMO SALI RECOUVREMENT CHARGES ATTENTE VERSEMENT DES FONDs

5) Le jugement a condamné Monsieur LARBI ARAAR et Madame HADDOUDA ABABSA à payer:

- 2803.34 euros au titre des charges selon le décompte du 03.03.2022 avec intérêts au taux légal à compter du 25.03.2022

- 250 euros à titre de dommages et intérêts

Nouvelle procédure en cours à compter de mai 2023

- 250 euros d'article 700

- les dépens

La décision est assortie de l'exécution provisoire.

Nous réclamions la somme de 3137.43 euros selon décompte du 03.03.2022.

6) ASSIGNATION 27 05 2025 DULU AHMET DEVANT LE TRIBUNAL DE VILLEFRANCHE

7) ASSIGNATION GARES RECOUVREMENT DE CHARGES

8) ASSIGNATION GOZALAN RECOUVREMENT DE CHARGES

9) [REDACTED] SAISIE IMMOBILIERE EN COURS

10) SCI MEZO-BRISAS ASSIGNATION RECOUVREMENT DE CHARGES

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.

La quote part du fonds ALUR pour les lots s'élève à 166.31€

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 :****22/01/2026**

- 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)

15 331,06

- 2 - Montant concernant les lots non concernés par la
mutation : lots n°

TOTAL**15 331,06**

- 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.

IMMEUBLE SIS A : LE BELIGNY 99 IMPASSE PIERRE LOUVET 69400 VILLEFRANCHE SUR SAONE	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : CP1270304 M. [REDACTED] [REDACTED] CHEZ MME [REDACTED] [REDACTED]	N° DES LOTS LT000396, LT000435, LT000339, LT000650	MUTATION A TITRE ONEREUX ☒ OU A TITRE GRATUIT ☐
---	---	---	---

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 VILLEFRANCHE SUR SAONE CEDEX 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 : **15 331,06 €**

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 VILLEFRANCHE SUR SAONE CEDEX LE 19/12/2025

Date de la demande : 10/12/2025 Office Notarial : BJA 2 RUE LOUIS DAVID 75116 PARIS Référence : [REDACTED] Dossier N° : Clerc :	Délivré par le Syndic : [REDACTED] 573 RUE FRANCOIS GIRAUD BP 413 69652 VILLEFRANCHE SUR SAONE CEDEX Représentant : - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Référence : MU0852828 Dossier N° : Contact syndic : Monsieur [REDACTED]	Date : 19/12/2025 Cachet et signature :
---	---	--

(1) Rayer la mention inutile