[redacted]

État Daté

Mutation à titre onéreux

Propriétaire cédant : M. [redacted]
Lots concernés : 4, 80
Date supposée de la vente : 29 janvier 2026

Immeuble sis à :
155 BOULEVARD DE STRASBOURG
155 Bd de Strasbourg
94130 - NOGENT SUR MARNE

Maître,

Nous accusons réception de votre demande de renseignements en vue de la vente susvisée et vous prions de bien vouloir trouver, sous ce pli :

- L'état daté dûment complété,
- Le relevé d'identité bancaire du syndicat
- Le carnet d'entretien de la copropriété
- L'état descriptif de division et des modificatifs publiés
- Copie du dossier technique amiante, le cas échéant,
- Copie du constat des risques d'exposition au plomb, le cas échéant,
- Copie du rapport termites, le cas échéant,
- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que leurs modificatifs publiés,
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années, (lorsque disponibles)

Nous vous remercions de nous tenir informé en cas de modification de la date supposée de la vente, afin que nous puissions vous adresser un état rectifié.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

[redacted]
Syndic de la copropriété "155 BOULEVARD DE STRASBOURG"
Edité à Paris, le 15 décembre 2025

Immeuble sis à :
155 BOULEVARD DE STRASBOURG
155 Bd de Strasbourg
94130 - NOGENT SUR MARNE

Propriétaire cédant :
M. [redacted]

Lots concernés :
4, 80

Type de mutation :
☐ à titre gratuit
☑ à titre onéreuse

I- Partie financière

1. Etat Daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
2. Situation individuelle du copropriétaire cédant

II - Partie administrative et renseigements complémentaires

III - Annexe : textes applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée
- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 19-1
- Article 20

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié
- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

IV - Précision sur le Certificat de l'article 20

Date de la demande : 12 décembre 2025

Office notarial :
[redacted]

A délivrer par le syndic :
[redacted]
15 rue Lacharrière
75011 Paris

Date : 15 décembre 2025
État : non délivré

Partie financière

État daté : Article L721-2 du CCH

1ère partie : Sommes dues par le copropriétaire cédant pour le(s) lot(s) objet(s) de la mutation

A) Au Syndicat, au titre :

1. Des provisions exigibles	
Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	22 889.96 €
Dans le fonds de travaux	599.03 €
Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	198.90 €
2. Des charges impayées sur les exercices antérieurs	
(D. art. 5. 1° a)	0.00 €
3. Des sommes devenues exigibles du fait de la future 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. Avances constituant la réserve (avances de trésorerie) (D. art.35. 1°)	0.00 €
4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales)(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4°)	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 devenues exigibles du fait de la future vente	
Intérêts, condamnations	0.00 €
Prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)(L. art. 26-6 loi de 1965)	0.00 €
6. Des honoraires du syndic afférent à la mutation	
Frais État daté pour mutation totale des lots 4, 80 - M. [redacted] - 15/12/2025	380.00 €

Sous-total A):

.....	24 067.89 €

B) À des tiers, au titre :

D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00 €

Total A)+B) :

.....	24 067.89 €

2ème partie : Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour le(s) lot(s) objet(s) de la future mutation

Au titre :

A) Des avances percues (d. Art. 5. 2° a) :

A1. Avances constituant la réserve

(D. art. 35 1°) ..... 434.01 €

A2. Avances nommées provisions (Provisions spéciales)

(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4°) ..... 62.50 €

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 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)

..... 496.51 €

Avances & modalités de remboursement

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic précise que les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte sont les suivantes :

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit la somme de ..... 496.51 €

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

3ème partie : Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour le(s) lot(s) objet(s) de la future mutation

Au syndicat, au titre :

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

Avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 °)	434.01 €
Avances nommées provisions (Provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4°)	62.50 €
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

A) Dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Lot 4	Charges courantes	1 avril 2026	7.54 €
Lot 80	Charges courantes	1 avril 2026	861.05 €
Lot 4	Charges courantes	1 juillet 2026	7.54 €
Lot 80	Charges courantes	1 juillet 2026	861.05 €
Lot 4	Charges courantes	1 octobre 2026	7.56 €
Lot 80	Charges courantes	1 octobre 2026	861.05 €

Total A ..... 2 605.79 €

B) Dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c)

Lot 4	AG 07/07/25 - Réso 20 Vote d'une provision pour le paiement des honoraires de l'avocat	1 mars 2026	2.73 €
Lot 80	AG 07/07/25 - Réso 20 Vote d'une provision pour le paiement des honoraires de l'avocat	1 mars 2026	105.46 €

Total B ..... 108.19 €

C) Dans les avances de trésorerie

Total C ..... 0.00 €

D) Dans les provisions spéciales

Total D ..... 0.00 €

E) Fonds de travaux

Lot 4	Fonds de travaux	1 avril 2026	1.02 €
Lot 80	Fonds de travaux	1 avril 2026	39.40 €
Lot 4	Fonds de travaux	1 juillet 2026	1.02 €
Lot 80	Fonds de travaux	1 juillet 2026	39.40 €
Lot 4	Fonds de travaux	1 octobre 2026	1.02 €
Lot 80	Fonds de travaux	1 octobre 2026	39.43 €

Total E ..... 121.29 €

Total A)+B)+C)+D)+E):

..... 2 835.27 €

Annexe à la 3ème partie : Informations

A) Quote part pour le(s) lot(s) objet(s) de la future mutation :

	AU TITRE DU BUDGET PREVISIONNEL	
	QUOTE-PART APPELÉE	QUOTE-PART RÉELLE
Exercice N-1	-	-
Exercice N-2	3 690.74 €	3 452.66 €

	AU TITRE DES DÉPENSES HORS BUDGET (D. ART. 44)	
	QUOTE-PART APPELÉE	QUOTE-PART RÉELLE
Exercice N-1	-	-
Exercice N-2	638.46 €	594.24 €

Informations diverses

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

Existence d'un impayé copropriétaire (hors lot·s objet•s de la mutation) ..... 7 578.88 €

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

Existence d'une dette ..... 16 362.19 €

Existence d'un fonds de travaux

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s) cédé(s) ..... 375.10 €

Montant total de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son ou ses lots cédés .....

Lot 4	Appel de fonds N°4/4 - Provisions fonds de travaux	1 octobre 2025	1.02 €
Lot 80	Appel de fonds N°4/4 - Provisions fonds de travaux	1 octobre 2025	38.86 €

B) Procédures en cours :

Pas de procédures en cours

C) Autres renseignements comptables susceptibles d'intéresser les parties :

Pas de renseignements

D) État d'avancement de la situation technique et financière des travaux :

LOT	BUDGET POUR LE LOT	BUDGET APPELÉ	FINANCEMENT	RESTE A APPELER	RELIQUAT
Reprise d'étanchéité sur la bordure droite sous le porche du parking - Budget total voté par la copropriété le 15/06/2022 : 11 255.00 € - Réalisé : 0.00 €					
4	6.46 €	6.46 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
80	249.87 €	249.87 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
AG 10/06/24 - Réso 14 Travaux de remplacement de 16 plafonniers - Budget total voté par la copropriété le 10/06/2024 : 4 500.90 € - Réalisé : 4 532.00 €					

LOT	BUDGET POUR LE LOT	BUDGET APPELÉ	FINANCEMENT	RESTE A APPELER	RELIQUAT
4	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
80	107.12 €	107.12 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
AG 07/07/25 - Réso 23 Vote de la mise en conformité de l'équipement incendie - Budget total voté par la copropriété le 07/07/2025 : 912.00 € - Réalisé : 0.00 €					
4	0.52 €	0.00 €	0.52 €	0.00 €	0.00 €
80	20.25 €	0.00 €	20.25 €	0.00 €	0.00 €
AG 07/07/25 - Réso 20 Vote d'une provision pour le paiement des honoraires de l'avocat - Budget total voté par la copropriété le 07/07/2025 : 9 500.00 € - Réalisé : 8 676.96 €					
4	5.45 €	2.72 €	0.00 €	2.73 €	0.00 €
80	210.91 €	105.45 €	0.00 €	105.46 €	0.00 €
AG 07/07/25 - Réso 22 Vote des travaux de reprise de l'étanchéité du balcon de Mr Gaymard - Budget total voté par la copropriété le 07/07/2025 : 3 983.65 € - Réalisé : 0.00 €					
4	2.29 €	2.29 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €
80	88.44 €	88.44 €	0.00 €	0.00 €	0.00 €

Situation individuelle du copropriétaire cédant : sommes exigibles dont le règlement entrainera la délivrance du certificat de l'article 20.

Pour une date de signature le 29 janvier 2026

1. Solde concernant le(s) lot()s objet(s) de la mutation	24 067.89 €

Total à régler

Merci d'adresser le règlement à l'ordre du syndicat de la copropriété "155 BOULEVARD DE STRASBOURG"

24 067.89 €

Certificat de l'Article 20 daté, signé et joint au présent état daté (validité 1 mois) ?

☐ oui ☑ non

Partie administrative

Renseignements complémentaires sur la copropriété

1. Assurances

Assurance pour toute la copropriété

Garantie multi-risques habitation oui
Garantie incendie non
Garantie dégât des eaux non
Garantie responsabilité civile du syndicat non
Garantie responsabilité civile du syndic non
Garantie protection juridique non
Garantie reconstruction non
Garantie perte de charge non

Police : IMG 000111 008

Compagnie d'assurance : APRIL IMMOBILIER - APRIL

Date d'effet : 1 décembre 2025

2. Modifications du règlement de copropriété

Existence de modifications dans le règlement de copropriété : Non

Il n'existe aucune modification du règlement déposée chez un notaire

Existence de modifications dans le règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées : non

Le règlement a été adapté pour satisfaire à la loi ALUR (L. art. 49) : non

3. Assemblée générale

Date de la dernière Assemblée Générale : 7 juillet 2025

Date de la prochaine Assemblée Générale : Non renseignée

4. Syndic

Syndic professionnel : oui

Le syndic bénéficie d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 : non

5. Patrimoine du syndicat des copropriétaires

Le syndicat possède un patrimoine : non

Passif (emprunt) du syndicat : pas de passif

La mutation entraîne l'exigibilité de cette somme : non

6. Ouverture de crédit-emprunt

Pas de crédit-emprunt

7. Mesures administratives

L'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril : non

L'immeuble fait l'objet d'une déclaration d'insalubrité : non

L'immeuble fait l'objet d'une injonction de travaux : non

L'immeuble fait l'objet d'une injonction de payer : non

L'immeuble fait l'objet d'une inscription ou de classement comme monument historique : non

8. ASL - AFUL - Union des syndicats

L'immeuble dépend du périmètre d'une Association Syndicale (ASL), d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats : non

La copropriété comporte un ou plusieurs syndicats secondaires : non

9. Copropriété en difficulté

Existence d'une procédure en cours visant à placer le syndicat 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

10. Autres

Autres renseignements susceptibles d'intéresser les parties dans le cadre de l'opération projetée :

Pas de renseignements

Partie administrative

État sanitaire de la copropriété : Bâtiment Principal

Date de contruction de l'immeuble : inconnu

1. Carnet d'entretien : joint

Immeuble de grande hauteur : non

2. Amiante :

Immeuble soumis à la réglementation sur l'amiante (pour les immeubles dont le permis de construire a été déposé avant le 1er juillet 1997) : oui

2.1 Des recherches ont été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante : oui

2.2 Les recherches effectuées ont conclu à l'absence d'amiante : oui

2.3 Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a été effectué : oui, le rapport est joint

3. Plomb (état des risques d'accessibilité au plomb) :

Textes applicables : Article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 09/06/1999 arrêté du12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)

Immeuble soumis à la réglementation sur le plomb (pour les immeubles construits avant 1949) : oui

3.1 Des recherches ont été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de plomb sur les parties communes : oui

3.2 Les recherches effectuées ont conclu à l'absence de plomb : non

3.3 Un rapport existe : oui, le rapport est joint

3.4 Il y a des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) : non

4. Termites / état parasitaire des parties communes :

Textes applicables : Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 - décret n° 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux

Immeuble soumis à la réglementation sur les termites / état parasitaire des parties communes (pour les immeubles en zone définie par arrêté local) : non

Un rapport existe : non

5. Autres risques sanitaires éventuellement connus dans l'immeuble :

Legionnella, Radon Mérule, etc : non

Partie annexe

Contenu : Récapitulatif des textes applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée
- Article 18 alinéas 5 et 6
- Article 19-1
- Article 20

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié
- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

Partie annexe

Contenu : Récapitulatif des pièces à annexer à l'avant-contrat en complément des diagnostics techniques et en vue d'ouvrir le délai de rétractation (loi SRU)

☑ Copie du constat des risques d'exposition à l'amiante,
☑ Copie du constat des risques d'exposition au plomb,
☑ Copie du procès verbal de la dernière assemblée générale, (lorsque disponible)
☑ Le relevé d'identité bancaire du syndicat