

Dossier Vente

A Narbonne Plage, le 05/03/2025

SCP ARNAL- DERVIEUX- FERRET

5 Quai Victor Hugo
CS 50622
11100 NARBONNE CEDEX

VENTE COGNARD/HAMEAU

Nos ref. : 0020-0068 CLOS BEAULIEU (0020) COGNARD DIDIER

Vos ref. : 1019563/Aurélie PEREZ

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 25/02/2025, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 13/03/2025, concernant :

Powered by **iCS**

Copropriétaire cédant

Mme et M. COGNARD DIDIER
18 RUE DU COLOMBIER
71600 PARAY LE MONIAL

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AA9058025

CLOS BEAULIEU
8 AVENUE DES GOELANDS
11560 SAINT PIERRE LA MER

Lots Pavil/Villa(0053),

Totalisant ensemble : 64/3051 tantièmes généraux

NB

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 J. MASSOT ET P.RIGAUD


IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
CLOS BEAULIEU 8 AVENUE DES GOELANDS 11560 SAINT PIERRE LA MER	Mme et M. COGNARD DIDIER 18 RUE DU COLOMBIER 71600 PARAY LE MONIAL	53,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT CONTRAT

- I - PARTIE FINANCIERE

- II - RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement de copropriété et ses modificatifs publiés
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Le présent document (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 25/02/2025 SCP ARNAL- DERVIEUX- FERRET 5 Quai Victor Hugo CS 50622 11100 NARBONNE CEDEX Ref : 1019563/Aurélie PEREZ Dossier no : Clerc no :	AGENCE DES KARANTES PLACE DES KARANTES 11100 NARBONNE PLAGES Tel: 04 68 49 82 25 Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Ref : 0020-0068 CLOS BEAULIEU (0020) COGNARD DIDIER Dossier no : Contact syndic :	Date : 05/03/2025 Cachet et Signature : <div style="text-align: center;">  <p>SARL AGENCE IMMOBILIERE DES KARANTES Place des Karantes 11100 NARBONNE PLAGES Tél. 04 68 49 82 25 Fax 04 68 49 23 72 Siret : 342 961 646 00011</p> </div>

(1) Rayer la mention inutile

- I - PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1ère PARTIE

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

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	0,00
1.2 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) 0,00

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

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	-38,77
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	-373,59
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 380,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

TOTAL (A + B) -32,36

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

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

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	38,77
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	373,59
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

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
---	------

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

TOTAL (A + B + C) **412,36**

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 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de 412,36

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

3ème 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°)	38,77
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	373,59
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) 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)	
01/07/2025 BUDGET 2025 2e semestre	301,65
- 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)	
01/01/2026 FONDS TRAVAUX 2026	39,35

TOTAL **753,36**

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/01/2024 - 31/12/2024	528,26	565,70		-8,35
EXERCICE N-2 01/01/2023 - 31/12/2023	518,80	530,43	21,74	21,74

B/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI
Montant : 1 507,36 €

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

EXISTENCE D'UNE DETTE NON

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 05/03/2025

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI
Montant : 14 164,73 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS
Montant : 297,13 €

DERNIERES COTISATIONS VERSEES
Montant : 40,19 €

ATTESTATION :

MONSIEUR HAMEAU Sébastien Nicolas
N'est (Ne sont) pas copropriétaire(s) dans l'immeuble concerné par la mutation.