



VINDICIS
25 RUE GRANDE - BP 128
04101 MANOSQUE
Tél: 04 92 79 36 07
Fax:
Mail : accueil@vindicis.fr

R.C.S.MANOSQUE 522 299 460 I.R. 65 522 299 460 Capital de 25 000,00 Euros
CARTE PROFESSIONNELLE CPI 0402 2018 000 033 920 délivrée par la CCI des Alpes de Haute-Provence
Garantie 2.500.000,00 - RCP Generali IARD

Rendez-vous sur www.vindicis.fr

LE DOMAINE DU PHARE (0187)
21 RUE AUSONE
33123 LE VERDON SUR MER

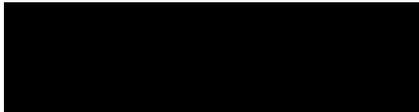
A MANOSQUE, le 10/10/2023

Nos ref. : 0187-0006 LE DOMAINE DU PHARE (0187) 

Cher Maître,

Suite à votre demande du 12/09/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 10/11/2023, concernant :

Copropriétaire cédant



Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AA5110309 Le 28/08/2020

LE DOMAINE DU PHARE
21 RUE AUSONE
33123 LE VERDON SUR MER

Lots Duplex(0008), Parking(0125),

Totalisant ensemble : 109/10111 tantièmes généraux

NB

PJ

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

Le syndic.
Représenté par Monsieur GUENOT Nicolas

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

- I - PARTIE FINANCIERE

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

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)	837,68
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1° b)	202,07

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1° c) 5 436,94

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°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
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

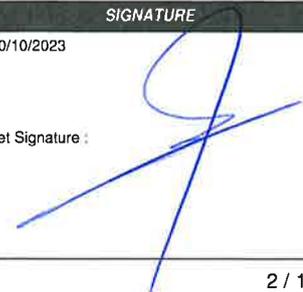
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 360,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

TOTAL (A + B) **6 836,69**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

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°)	119,10
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- 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	0,00
---	------

TOTAL (A + B + C) **119,10**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

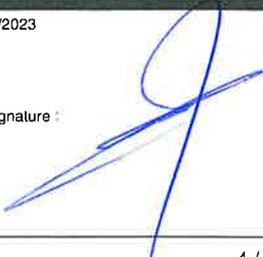
1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3° a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	119,10
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- 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)	
01/01/2024 1er Ech APPEL DE FONDS	210,97
01/04/2024 2ie Ech APPEL DE FONDS	210,97
01/07/2024 3ie Ech APPEL DE FONDS	210,97
01/10/2024 4ie Ech APPEL DE FONDS	210,97
- 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)	
01/01/2024 3ie Ech APPEL DE FONDS	69,40
01/04/2024 4ie Ech APPEL DE FONDS	69,40

TOTAL **1 101,78**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

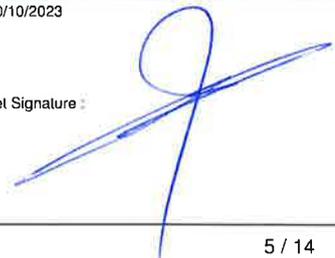
Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 119,10
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

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

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

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 01/01/2022 - 31/12/2022	865,48	888,84	177,67	111,38
EXERCICE N-2 01/01/2021 - 31/12/2021	868,60	914,30	49,46	79,46

B/ PROCEDURES EN COURS :

Quelques procédures en recouvrement de charges.

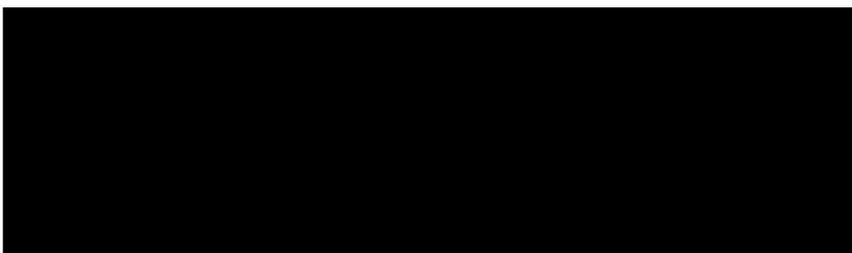
Une assignation a été délivrée au syndic en vue de faire annuler l'Assemblée Générale du 31 mai 2021 et de faire désigner un administrateur judiciaire pour gérer la copropriété.

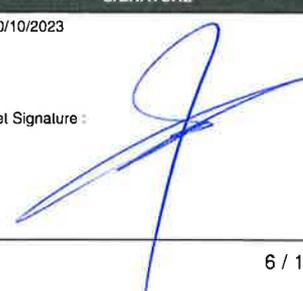
L'Assemblée Générale de novembre 2021 est également contestée.

Une procédure a également été engagée par le syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur Constant qui réside en résidence principale sur site et a élu domicile sur le Domaine du Phare, en contravention avec la définition légale d'une résidence de tourisme.

Divers contentieux de recouvrement.

B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.

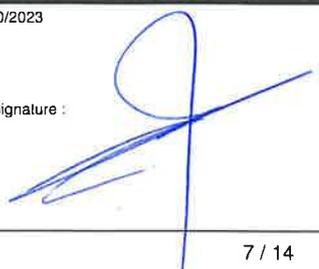


SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

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.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 41 134,14 €

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

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI

Montant : 4 219,67 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 10/10/2023

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS OUI

Montant : 532,07 €

QUOTE-PART DES LOTS VENDUS

Montant : 5,74 €

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

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 : 10/11/2023

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)	6 836,69
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	0,00
TOTAL	6 836,69

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

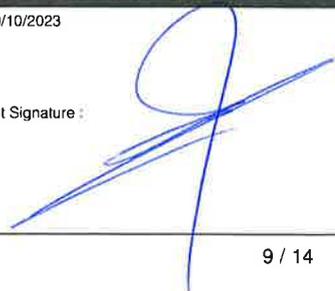
NON

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 syndicat

Compte : 19106 00841 4368277763055 CREDIT AGRICOLE PCA
- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106008414368277763055

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : VINDICIS
25 RUE GRANDE - BP 128
04101 MANOSQUE
- Tel. : 04 92 79 36 07
- Fax. :
- Carte Professionnelle : CPI 0402 2018 000 033 920 RC : MANOSQUE 522 299 460
- Garantie de : 2.500.000,00 Délivrée par CEGC SOCAMAB - 128 rue la Boetie PARIS
- Désigné le : 28/08/2020
- Période du : 29/08/2020 au 28/08/2021
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
- Compte : 19106 00841 4368277763055 CREDIT AGRICOLE PCA
- Iban : BIC AGRIFRPP891 IBAN FR7619106008414368277763055

Exercice comptable du 01/01/2023 au 31/12/2023

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale :

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DESTINATION

Règlement de copropriété et état descriptif de division établi au terme d'un acte sous seing privé déposé au rang des minutes de Maître VIALLENEIX, Notaire associé à Pamiers, publié au Bureau des Hypothèques de LESPARRÉ le 5 janvier 2007, volume 2007P n° 137.

Un modificatif a été adopté avec suppression du lot 145 et création des lots 146 à 148.

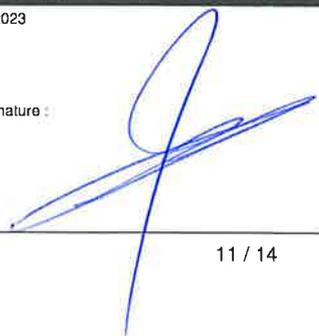
DESTINATION :

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

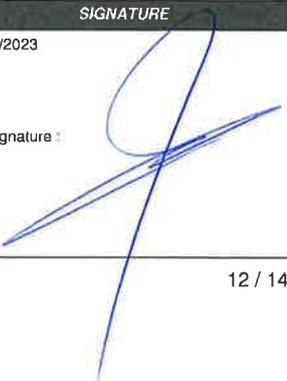
Le groupe d'immeubles est destiné à usage de résidence de tourisme classée.
L'état descriptif de division a valeur contractuelle et détermine l'affectation particulière de chaque lot.

Le règlement de copropriété explicite que la suppression ou la modification de la Résidence de Tourisme nécessitera le vote unanime de tous les copropriétaires pendant la durée des baux commerciaux, en raison des conséquences fiscales qui pourraient résulter d'un changement de destination avant l'expiration de ces baux.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

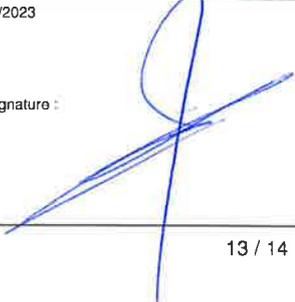
IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

- IV - ASSURANCES

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDIGIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

B) ETAT SANITAIRE

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cache et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
LE DOMAINE DU PHARE 21 RUE AUSONE 33123 LE VERDON SUR MER		8,125,	

- 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 :

6 836,69

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 MANOSQUE

LE 10/10/2023

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 12/09/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC VINDICIS 25 RUE GRANDE - BP 128 04101 MANOSQUE Tel: 04 92 79 36 07	Date : 10/10/2023 Cachet et Signature : 