

Votre Gestionnaire  
HALOT ASTRID -

DEAUVILLE le 22/12/2023

Immeuble (0668) : PAVILLON FLEURI  
4 RUE DU GENERAL LECLERC  
14910 BLONVILLE SUR MER

Nos ref. : 0668-0004 PAVILLON FLEURI (0668) MARIANNE

Cher Maître,

Suite à votre demande du 22/12/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 02/01/2024, concernant :

**Copropriétaire cédant**

Madame\* MARIANNE  
4 BOULEVARD JEAN MERMOZ  
92200 NEUILLY SUR SEINE

**Copropriété Non immatriculée au registre des copropriétés**

PAVILLON FLEURI  
4 RUE DU GENERAL LECLERC  
14910 BLONVILLE SUR MER

Lots Parking(0033), Appartement T3(0035),

**Totalisant ensemble : 536/10020 tantièmes généraux**

**NB** En raison du contexte actuel de forte incertitude et d'inflation, il est probable qu'une régularisation de charges conséquente ait lieu en fin d'année, ainsi qu'une réactualisation du budget de l'exercice N+1. En présence de compteurs individuels, il appartient aux parties de procéder à un relevé contradictoire au moment de la vente. En notre qualité de syndic, nous appliquerons les dispositions des articles 6-2/3° et 6-3 du décret du 17/03/1967, intégralement reproduis ci-après. Article 6-2/3° : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. Article 6-3 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

**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 Madame HALOT ASTRID



**Citya Côte Fleurie - Accueil 02 31 98 22 23 - FAX 02 31 98 24 00**  
4 rue de l'avenir 14800 Deauville

SARL Citya Côte Fleurie au capital de 10 000 € - RCS LISIEUX 751 227 984  
Carte Pro délivrée par CCI de l' Eure et du Calvados n° 1401 3016 000 016 113  
Garantie Financière CALIAN 187 rue La République 75008 Paris - ORIAS n° 18001605

RENNES - NANTES - CAEN - ANGERS - BREST - NICE - LYON  
■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PAVILLON FLEURI 4 RUE DU GENERAL LECLERC 14910 BLONVILLE SUR MER	Madame* MARIANNE BOULEVARD JEAN MERMOZ 92203 NEUILLY SUR SEINE	33,35.	

## - 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)	3 959,19
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°)	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 11 440,75

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 )** **15 779,94**

**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 : 22/12/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA - COTE FLEURIE 4 RUE DE L'AVENIR  14600 DEAUVILLE  Tél: 02 31 98 22 23 Fax: 02 31 98 24 00	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 5px;">  CITYA CÔTE FLEURIE         </div> Date : 22/12/2023 4 Rue de l'Avenir 14600 DEAUVILLE Tél. 02 31 98 22 23 - Fax 02 31 98 24 00 SARL au capital de 10 080 € - RCS LISIEUX 751 227 864 Cartes professionnelles : T906/2012 et G402/2012 délivrées par la Préfecture du Calvados - TVA intracommunautaire : FR 29 751 227 984

**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 PERÇUES (D.art. 5 2° a)**

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	213,97
- 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

**TOTAL ( A + B + C ) 213,97**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 22/12/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA - COTE FLEURIE 4 RUE DE L'AVENIR  14800 DEAUVILLE  Tél: 02 31 98 22 23 Fax: 02 31 98 24 00	<div style="text-align: right;">             Date : 22/12/2023              4 Rue de l'Avenir              14800 DEAUVILLE              Tél. 02 31 98 22 23              Fax 02 31 98 24 00              SARL au capital de 10 000 € - RCS LISIEUX 751 227 984              Cartes professionnelles : 1558/2012 et 2402/2012 délivrées par la              Préfecture de Calvados - N° 1558/2012 et 2402/2012              FR 20-751 227 984           </div>

**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°)	213,97
- 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)	
01/04/2024 4/4 APPEL DE FONDS	391,84
- 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)	
01/04/2024 FONDS TRAVAUX ALUR	19,61

**TOTAL** **625,42**

 <b>CITYA CÔTE FLEURIE</b>		
<b>SUR LA DEMANDE DE</b>	<b>DELIVRE PAR LE SYNDIC</b>	<b>SIGNATURE</b>
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 22/12/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA - CÔTE FLEURIE 4 RUE DE L'AVENIR  14800 DEAUVILLE  Tel: 02 31 98 2223 Fax: 02 31 93 24 00	Date : 22/12/2023 4 Rue de l'Avenir 14800 DEAUVILLE Tél. 02 31 98 22 23 Fax 02 31 93 24 00 SARL au capital de 100000 € - RCS LISIENS 751 227 984 Cartes professionnelles : 7998201 - 74 226 12 délivrées par la Préfecture du Calvados - TVA intr : FR 29 751 227 984

IMMEUBLE SIS A :	CO PROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PAVILLON FLEURI 4 RUE DU GENERAL LECLERC 14910 BLONVILLE SUR MER	Madame DONNEVE MARIANNE 4 BOULEVARD JEAN MEHMOZ 92200 NEUILLY SUR SEINE	33,35,	

## 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 213,97  
 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  
 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 : 22/12/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA - COTE FLEURIE 4 RUE DE L'AVENIR  14800 DEAUVILLE  Tel: 02 31 98 22 23 Fax: 02 31 98 24 00	Date : 22/12/2023 4 Rue de l'Avenir 14800 DEAUVILLE Tél. 02 31 98 22 23 - Fax 02 31 98 24 00 SARL au capital de 10 000 € - RCS LISIEUX 751 227 984 Cartes professionnelles : 1936/2012 et 6402/2012 délivrées par la Préfecture du Calvados - TVA intracommunautaire: FR 29 751 227 984

**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
<b>EXERCICE N-1</b> 01/07/2022 - 30/06/2023	1 315,40	1 508,11	0,00	
<b>EXERCICE N-2</b> 01/07/2021 - 30/06/2022	1 194,00	1 167,83	0,00	

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t'il des procédures en cours : OUI

- Objet des procédures :

- Annulation Assemblée Générale du 19/10/2019 (00219361) :

Dossier suivi par le cabinet GRIFFITHS DUTEIL Associés.

Cette affaire a été plaidée à l'audience du 12 décembre 2022. Un jugement a été rendu le 13 février 2023, déboutant Madame \*\* au versement de 1 500 EUROS correspondant à sa condamnation au titre de l'Article 700.

- Annulation Assemblée Générale du 10/10/2020 (2220394) :

Un jugement en date du 13 mai 2022 a été rendu par lequel le Syndicat des Copropriétaires a obtenu :

- Le rejet de la demande d'annulation des résolutions 19 et 20

- La condamnation Madame \*\* à verser la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700

- Le rejet de la demande de Madame \*\* de la non participation à la dépense communes des frais de procédure

- Condamnation de Madame \*\* au entier des dépens.

Madame \*\* a interjeté appel du jugement. Le cabinet LEXO a été mandaté pour défendre les intérêts du Syndicat des Copropriétaires à la Cour d'Appel.

L'appel interjeté par Madame \*\* a été radié et Madame \*\* condamnée à la somme complémentaire de 1 500 euros.

- Annulation Assemblée Générale du 19/11/2021 (2220181) :

Madame \*\* a assigné le Syndicat des Copropriétaires en vue d'annuler des résolutions de l'Assemblée Générale du 19/11/2021.

Le cabinet LEXO a été missionné afin de défendre les intérêts du Syndicat des copropriétaires.

L'affaire a été renvoyée à la mise en état du 06/09/2023 pour nos conclusions d'incident.

- Réitéré Tribunal Judiciaire (recouvrement de charges Madame \*\* (2220345)

Deux ordonnances ont été rendues le 19/05/2022.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 22/12/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA - COTE FLEURIE 4 RUE DE L'AVENIR  14800 DEANVILLE  Tél: 02 31 98 22 23 Fax: 02 31 98 24 00	Date : 22/12/2023 COTE FLEURIE 4 Rue de l'Avenir 14800 DEANVILLE Gachet et Signature Tél. 02 31 98 22 23 Fax 02 31 98 24 00 SARL au capital de 100000 € Cartes professionnelles : 751 227 984 RCS LISIEUX 751 227 984 Préfecture du Calvados N° de TVA : FR 25 751 227 984

La première annulant l'assignation délivrée le 13/10/2020 par IFNOR, la deuxième condamnant Madame a réglé au titre du solde des charges restant du 950,17 €, 3 000 € de dommages et intérêts et 1 000 € au titre des frais irrépétibles et dépens.

Madame a interjeté appel de ces décisions.

Une nouvelle décision qui est globalement favorable a été rendue. Cette décision a été signifiée.

- Pourvoi en Cassation (2200348) :

Un arrêt a été rendu cassant partiellement l'arrêt de Cour d'Appel rendu le 18/06/2019.

- Assignation délivrée par le SDC dans le but de la suppression des aménagements non-autorisés (2230171) : Le syndicat des copropriétaires à mandaté Maître BAUGE du cabinet SALMON ET ASSOCIES pour défendre ses intérêts. Une assignation a été délivrée à

Madame \*. Cette procédure a été renvoyée au 07 septembre 2023 pour les conclusions de Madame DONNEVE.

- Etat des procédures : En cours

## B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.

- Dossier du 01/01/2023 Concernant Madame\* MARIANNE

- Dossier du 01/01/2023 Concernant S.C.I LSM

**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 : 22/12/2023	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA - COTE FLEURIE 4 RUE DE L'AVENIR  14600 DEAUVILLE  Tél: 02 31 98 22 23 Fax: 02 31 98 21 00	Date : 22/12/2023 4 Rue de l'Avenir 14600 DEAUVILLE Tél. 02 31 98 22 23 Fax 02 31 98 24 00 SARL au capital de 100000 € Cartes prises en compte : 12012 d'Adresses papiers Préfecture de Calvados - FR 28 751 227 984