



CABINET LVS

Syndic de Copropriétés

13 RUE PRATO 06506 - MENTON CEDEX
Standard: 04.93.35.85.24 - Fax: 04.92.41.86.99
E-mail: contact@cabinetlvs.com
Site: <http://www.cabinetlvs.com>

RC NICE B 384 607 434 Carte prof. CPI 0605 2016 000 005 617 Délivré par CCI NICE NCA Siret 38460743400020 APE 6832A TVA INTRA: FR0436-807434

PARC SAINT ROMAN (0436)
24 AVENUE VARAVILLA
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

MENTON, 30/01/2026

Maitre SPITZ
17 RUE DE LA PREFECTURE
06300 NICE

VENTE AVOVENTES

Nos ref. : 0436-0002 PARC SAINT ROMAN (0436) AVOVENTES

Vos ref. tél. : Tel.04.93.13.39.39

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 27/01/2026, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 07/05/2026, concernant :

Powered by ICS

Copropriétaire cédant

AVOVENTES

Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AG3735552 Le 07/10/2020

PARC SAINT ROMAN
24 AVENUE VARAVILLA
ROUTE PRIVEE DU PARC
06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN

Lots Villa ind(0013),

Totalisant ensemble : 2940/9120 tantièmes généraux

NB

PJ

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

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PARC SAINT ROMAN 24 AVENUE VARAVILLA ROUTE PRIVEE DU PARC 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN		13,	

- 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)	10 994,12
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	2 951,00

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)	44 046,22
---	------------------

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	427,85
---	---------------

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	378,00
---	---------------

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

TOTAL (A + B)	58 797,19
------------------------	------------------

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 : 27/01/2026 Maitre SPITZ 17 RUE DE LA PREFECTURE 06300 NICE Tel: 04.93.13.39.39	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET L.V.S 13 RUE PRATO BP 208 06506 MENTON CEDEX Tel: 04.93.35.85.24 Fax: 04.92.41.86.99	Date : 30/01/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PARC SAINT ROMAN 24 AVENUE VARAVILLA ROUTE PRIVEE DU PARC 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN		13,	

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°)	3 443,40
- 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)	3 443,40
----------------------------	-----------------

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 27/01/2026 Maitre SPITZ 17 RUE DE LA PREFECTURE 06300 NICE Tel: 04.93.13.39.39	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET L.V.S 13 RUE PRATO BP 208 06506 MENTON CEDEX Tel: 04.93.35.85.24 Fax: 04.92.41.86.99	Date : 30/01/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PARC SAINT ROMAN 24 AVENUE VARAVILLA ROUTE PRIVEE DU PARC 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN	13,		

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°)	3 443,40
- 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)	
01/07/2026 Lot 13 3eme Provision ART 14-I	1 913,80
01/10/2026 Lot 13 4eme Provision ART 14-I	1 913,80
- 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)	
01/07/2026 Lot 13 3eme COTisation ALUR	116,86
01/10/2026 Lot 13 4eme COTisation ALUR	116,86

TOTAL **7 504,72**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 27/01/2026 Maitre SPITZ 17 RUE DE LA PREFECTURE 06300 NICE Tel: 04.93.13.39.39	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET L.V.S 13 RUE PRATO BP 208 06506 MENTON CEDEX Tel: 04.93.35.85.24 Fax: 04.92.41.86.99	Date : 30/01/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PARC SAINT ROMAN 24 AVENUE VARAVILLA ROUTE PRIVEE DU PARC 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN		13,	

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
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 3 443,40
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 : 27/01/2026 Maitre SPITZ 17 RUE DE LA PREFECTURE 06300 NICE Tel: 04.93.13.39.39	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET L.V.S 13 RUE PRATO BP 208 06506 MENTON CEDEX Tel: 04.93.35.85.24 Fax: 04.92.41.86.99	Date : 30/01/2026 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
PARC SAINT ROMAN 24 AVENUE VARAVILLA ROUTE PRIVEE DU PARC 06190 ROQUEBRUNE CAP MARTIN		13,	

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	9 213,68	5 845,52	784,97	842,72
EXERCICE N-2 01/01/2023 - 31/12/2023	10 710,92	5 410,03	22 612,00	22 480,61

B/ PROCEDURES EN COURS :

B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.

- Dossier du 12/04/2023
- Dossier du 01/07/2025

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.

Dans le cas où il existerait des compteurs défalcatours d'EF+EC ainsi que de chauffage. Le relevé de ceux-ci n'est pas opposable au Syndic.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 27/01/2026 Maitre SPITZ 17 RUE DE LA PREFECTURE 06300 NICE Tel: 04.93.13.39.39	DELIVRE PAR LE SYNDIC CABINET L.V.S 13 RUE PRATO BP 208 06506 MENTON CEDEX Tel: 04.93.35.85.24 Fax: 04.92.41.86.99	Date : 30/01/2026 Cachet et Signature :