

Numéro 7 – le 05 septembre 2013



Les dernières actualités de votre résidence

- Le taux d'occupation des logements à ce jour est de 95%.
- Les barres de seuils au 2ème étage du bâtiment F ont été remplacées en août 2013.
- Un nouvel appareil de musculation a été mis en place en avril 2013.
- Un portillon ouvrant à l'aide d'un code, à l'entrée du terrain de tennis a été mis en place en avril 2013.
- Un nouveau groom sur le portillon d'entrée de la résidence a été mis en place en avril 2013.

Zoom sur : Comment réaliser une vente ?

La procédure est la suivante:

Le vendeur ou le notaire doit demander au syndic de copropriété la délivrance d'un état daté indiquant :

- les éventuelles sommes restant dues par le vendeur,
 - les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du vendeur (avances),
 - les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire (les provisions pour charges courantes et les provisions pour travaux décidés par l'assemblée).
- L'état daté est très important pour l'information préalable de l'acquéreur. Il est recommandé de ne pas accepter de signer un acte de vente en l'absence de ce document.

Au moment de la vente, le vendeur doit présenter au notaire un certificat du syndic attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Si le vendeur ne présente pas ce certificat, le notaire doit en avertir le syndic par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de 15 jours à compter de la date du transfert de propriété.

Le syndic dispose alors de 15 jours, à compter de la réception de ce courrier, pour faire opposition par acte d'huissier au versement du prix de vente afin d'obtenir la rétention par le notaire des sommes restant dues par prélèvement sur le prix de vente, à défaut d'autorisation du vendeur pour en effectuer le paiement au syndicat.

Si le vendeur s'oppose à ce versement, le syndic doit saisir la juridiction compétente.

La réalisation de la vente:

Après la signature de l'acte de vente, le transfert de propriété doit être notifié sans délai au syndic par le notaire ou par le vendeur et l'acquéreur. La notification doit indiquer la désignation du lot vendu et les nom, prénom et domicile de l'acquéreur et, le cas échéant, du mandataire commun lorsqu'il existe plusieurs acquéreurs en indivision.

L'acquéreur du lot n'acquiert la qualité de copropriétaire qu'à compter de la date de réception de la notification par le syndic. À cette même date, le vendeur perd cette qualité.

En l'absence de notification au syndic, le vendeur reste tenu de payer les provisions et charges devenant exigibles après la signature de l'acte de vente, et l'acquéreur est propriétaire du lot sans être copropriétaire.

Conséquences sur le paiement des charges en cours

Toute provision sur charges courantes est due, à l'égard du syndicat, par la personne qui est copropriétaire à sa date d'exigibilité.

Lorsque des travaux ont été votés avant la vente, le paiement d'une provision sur le coût de ces travaux appartient à celui qui est copropriétaire à sa date d'exigibilité fixée par la décision de l'assemblée et indiquée dans l'état daté.

Qu'il s'agisse des provisions sur charges courantes ou des provisions sur travaux votés, un accord entre le vendeur et l'acquéreur peut toutefois en décider autrement dans l'acte de vente. Cet acte n'a toutefois d'effet qu'entre le vendeur et l'acquéreur, il ne s'impose pas au syndic de copropriété. Il est donc conseillé de veiller à ce que les clauses relatives à la répartition des dépenses (charges, financement des travaux non encore exécutés...) soient les plus précises possible afin d'éviter tout litige.

Qu'il s'agisse des provisions sur charges courantes ou des provisions sur travaux votés, le trop ou moins perçu sur les charges, révélé par l'approbation des comptes, est crédité ou débité sur le compte de celui qui est copropriétaire à la date de l'approbation des comptes par l'assemblée.

News du groupe Sporting

Les ventes réalisées sur votre résidence :

Des appartements de type T1 pour un montant entre 55 000? et 60 000? net

vendeur environ.

Des appartements de type T2 (35m²) pour un montant de 68 000? net vendeur environ.

Des appartements de type T2 (50m²) pour un montant de 85 000? net vendeur environ.

Des appartements de type T3 pour un montant entre 105 000? et 115 000? net vendeur environ

Sporting Promotion a le plaisir de vous présenter son nouveau programme situé à Toulouse : SPORTING VILLAGE 5, éligible en loi Duflot et accession à la propriété. Logements disponibles du T1 au T4.

Pour tout renseignement vous pouvez nous contacter au 05 34 40 50 90 ou par mail à contact@sporting-promotion.fr