

Résidence Le Prieuré 1

Vente de la loge

Lors de la prochaine Assemblée Générale du Jeudi 2 Avril 2026 à 17h30 à la Maison Diocésaine, les copropriétaires seront appelés à se prononcer sur la vente en direct de la loge au rez de chaussée à droite au bâtiment R1.

L'appartement de 69 m² de type T3 avec 2 chambres et cuisine indépendante, traversant, exposé NO/SE, avec une cave, un parking et la jouissance d'un jardin privatif de 70 m², serait mis en vente en l'état.

Dans le cadre des travaux de Rénovation énergétique les 2 baies vitrées et la VMC seraient changées, l'isolation extérieure réalisée.

Le produit de la vente serait réparti aux tantièmes généraux.

1 - Détermination du prix de mise en vente :

En Août 2025, 2 agences immobilières ont évalué le bien en l'état à :

230 000 € minimum

La quote-part des travaux de rénovation et frais divers de 18 000 € seraient à rajouter à ces évaluations :

230 000 € + 18 000 € = 248 000 € soit 3 594 €/m²

2 – Procédure de mise en vente :

- Les copropriétaires se prononcent en AG sur le **prix plancher de 248 000 €**, net vendeur, les frais d'acquisition sont à la charge de l'acquéreur.
- La vente se fait en direct : les propositions d'achat sont reçues par courrier ou par mail par un Commissaire de Justice **avec surenchères en 2 tours.**
- **Au terme des 2 tours, la meilleure offre est retenue.**

3 – Calendrier :

- **21 et 22 Mars 2026** : Visite du logement de 10h à 17h.
- **02 Avril 2026** : Assemblée Générale des Copropriétaires
- **27 et 28 Juin 2026** : Visite du logement de 10h à 17h.
- ➡ **Du 1er au 10 Juillet 2026 minuit** : **1er TOUR** pour enchères.
- **22 Juillet 2026** : Le Syndic communique les résultats aux enchérisseurs par mail.
- ➡ **Du 27 au 31 Juillet 2026 minuit** : **2ème TOUR** pour surenchères.
- **12 Août 2026** : La meilleure proposition d'achat est retenue.
- **7 Septembre 2026** : Signature du compromis étude Notaire
- **7 Décembre 2026** : Signature possible de l'acte de vente définitif étude Notaire.

Résidence Le Prieuré 1

31 Bis, Avenue St Lazare – 34000 – MONTPELLIER
Quartier prisé BEAUX ARTS / AIGUELONGUE / ST LAZARE

**Proximité centre-ville – Tram, bus et Commerces 5 minutes à pied –
Ecoles et crèches – Parc Méric/Lez – Parc Edith Piaf –
Accès autoroutes et aéroport.**

**Dans Résidence année 1974 recherchée et bien entretenue,
Avec parkings privatifs et visiteurs, parc et piscine sécurisée,
Accès par portails automatiques et interphonie,**

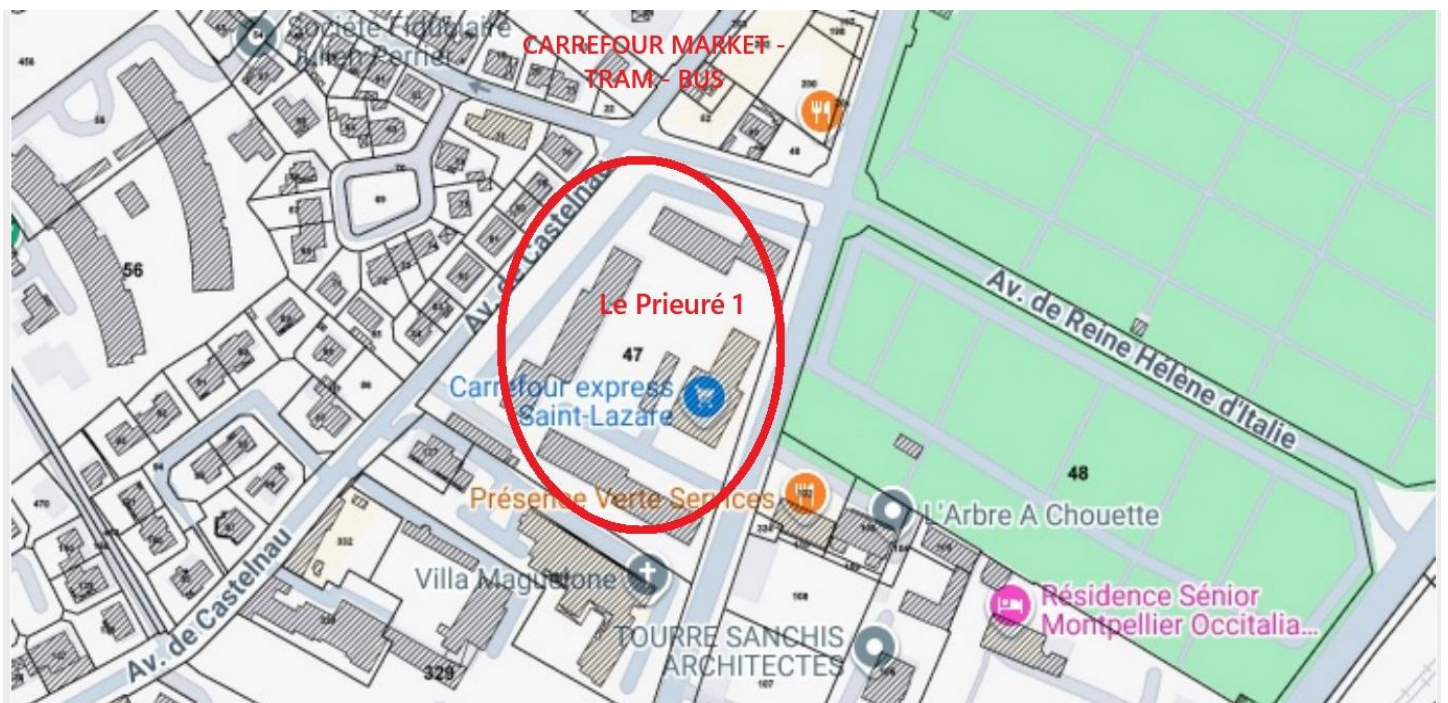
Vente en direct d'un T3 traversant en RDC (Pas de frais d'agence)

**2 chambres + Séjour + Cuisine indépendante
69 m² + Terrasse et Jardin jouissance privative 75 m² + Loggia
+ Une cave + Un parking attribué qui sera prééquipé en 2026
Pour borne de recharge véhicule électrique.**

Très lumineux - Traversant – Exposition NO/SE

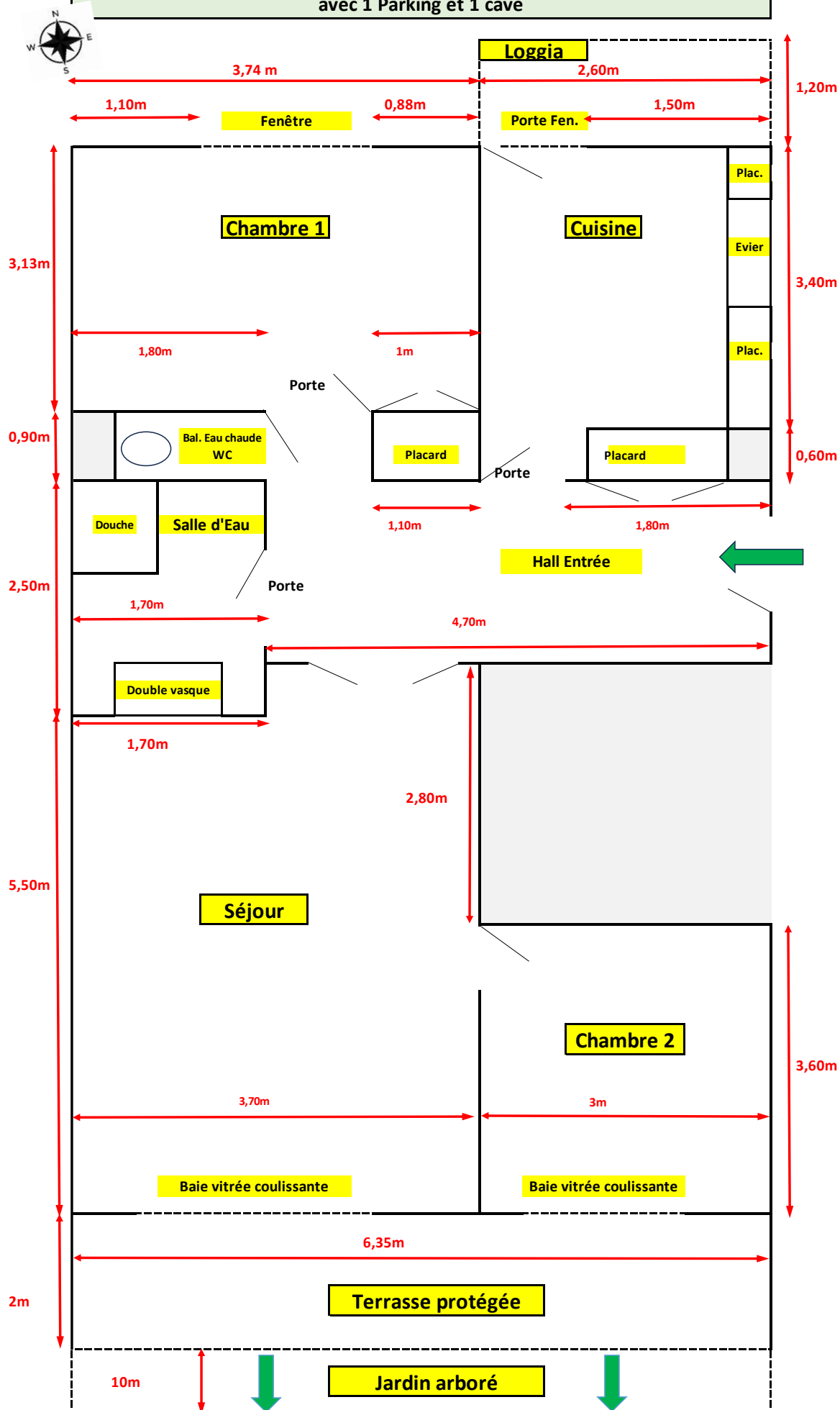
**L'appartement bénéficiera des travaux de la
Rénovation énergétique de la Résidence en 2026/2027 :
2 baies vitrées coulissantes nouvelle génération –
Isolation thermique des façades – Changement de la VMC.
Faibles charges mensuelles.**

Situation géographique



Plan du logement

Appartement T3 en Rez de Chaussée traversant : 69 m² - Jardin Privatif 75 m²
avec 1 Parking et 1 cave



Les points forts de la Résidence :

- Quartier prisé Beaux-Arts / Aiguelongue / St Lazare : Proximité Tram et bus – Commerces - Ecoles et crèches – Centre-ville – Accès direct Autoroutes – Aéroport.
- Résidence sécurisée par portails contrôlés – Interphonie avec platines équipées de caméras.
- 170 Parkings privatifs numérotés + 30 Parkings visiteurs.
- 26 garages fermés pré équipés pour bornes de recharge véhicules électriques
- 2026 : Parkings extérieurs pré équipés pour bornes de recharge véhicules électriques.
- Aire de jeux enfants avec toboggan.
- Télérelève des compteurs d'eau.
- Equipement de la fibre optique + Antenne TNT.
- Piscine ouverte de 8h30 à 21h de Mi-Mai à début Octobre - 20 semaines par an - Sécurisée par moyens d'accès et présence d'un vigile.
- Parc arboré entretien bimensuel.
- Pas de frais d'ascenseur ni gardien.
- Entretien régulier – Respect des budgets de fonctionnement votés - Maitrise des dépenses :

➤ <u>Maitrise des dépenses</u> : Evolution Budgets de fonctionnement 2020 / 2024				
	Voté	Dépenses	Solde positif	Total restitué aux copropriétaires en fin d'exercice
2020	218 700 €	207 300 €	11 400 €	102 000 €
2021	219 300 €	202 850 €	16 450 €	
2022	221 000 €	206 000 €	15 000 €	
2023	233 300 €	206 200 €	27 100 €	
2024	235 300 €	234 600 €	700 €	
2025	241 226 €	209 800 €	31 400 €	

- Faibles charges mensuelles : 120 € en moyenne pour ce lot.
- Occupation : Propriétaires occupants : 62 % - Propriétaires bailleurs : 38 %
- Fonctionnement :
 - Lien intergénérationnel Résidents : Groupe WhatsApp - Animations et apéritifs partagés : Fête des voisins – Fête de la musique – Halloween - Boite à Livres – Accueil des nouveaux Résidents – Relais bâtiments.
 - 6 à 8 Réunions annuelles du Conseil Syndical.
 - Suivi quotidien possible en relation avec la Chargée de Copropriété.
 - Permanence avec le Syndic chaque 2 mois suivi d'un compte rendu transmis à tous les copropriétaires + affichage dans les halls des bâtiments.
 - Stabilité et fidélisation des entreprises.
 - Etroite collaboration entre le Syndic disponible et réactif et le Conseil Syndical impliqué.

Travaux de Rénovation Energétique votés en 2025 – Réalisation prévue 2026/2027.

- DPE collectif de départ : Classe D – Objectif après travaux : Classe B.
- Isolation et ravalement des façades
- Réfection et isolation des toits terrasses
- Changement des baies vitrées coulissantes antérieures à 2014
- Changement VMC.
- Peinture des cages d'escaliers.

**Projection sur 15 à 20 ans : Les travaux de Rénovation sont couverts par la garantie décennale
Plus de gros travaux collectifs à prévoir avant 15 à 20 ans.**

2027/2028 : la Résidence du Prieuré 1 atteint un niveau

De rénovation et de modernisation loin devant des Résidences comparables dans le secteur.