

# AHBL AVOCATS

Société à Responsabilité Limitée d'Avocats  
Tél : 05 56 48 54 66 – Fax : 05 56 48 95 21  
[contact@ahbl-avocats.fr](mailto:contact@ahbl-avocats.fr) –  
<http://www.ahbl-avocats.fr>  
Case 793

Réfs cabinet. 230:

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX  
JEX - SAISIE IMMOBILIERE –  
REFERENCE GREFFE : 24/00125

DIRE

Aujourd'hui, le

23 JAN. 2025

DEUX MILLE VINGT-CINQ

JUGE DE L'EXECUTION

A comparu, au Greffe du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX,

**Maître Gwendal LE COLLETER**, membre de la SARL AHBL AVOCATS, demeurant 56 Avenue de la République - 33200 BORDEAUX, Avocat au Barreau de BORDEAUX, et celui de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES, lequel a dit :

- 1) Annexer au cahier des conditions de la vente déposé le 14 octobre 2024, les documents suivants :
  - La Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux à la date du 31/12/2020, visée par la mairie du TAILLAN MEDOC le 27 juillet 2021 ;
- 2) Compléter ledit Cahier des Conditions de la vente en précisant qu'eu égard à la date d'achèvement des travaux fixée au 31/12/2020, les biens dont la vente est poursuivie auront été achevés depuis moins de cinq ans à la date du 3 avril 2025, à laquelle l'adjudication des lots saisis a été fixée, ce qui est susceptible d'avoir une influence sur la soumission de leur mutation au régime de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA), aspect sur lequel il incombe à l'adjudicataire de se renseigner.

Il est par ailleurs rappelé que, conformément à l'article 17 des Conditions Générales du Cahier des Conditions de la Vente, si les biens vendus sont soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes

De tout quoi, le comparant a requis acte, à lui octroyé, et a signé avec nous greffier soussigné.

# CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)  
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

## THE ONE



### ADRESSE DE L'IMMEUBLE

3 Chemin du Four à chaux  
33320 LE TAILLAN-MEDOC

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement à été établi par Maître :

Le :

### MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires
----------------------	---------	--------------

**DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE****Construction**

Année de construction :	2021
Nbre de bâtiments :	4
Nbre d'étages :	1
Type toiture :	Tuiles plates

**Copropriété**

Oui /Non : NON

**Equipements à usage communs**

Espaces verts : OUI  
Interphone : OUI

**Assurances**

Souscrite par le syndicat au titre de travaux : NON  
Au titre de la construction d'origine : OUI  
Nom et adresse du courtier ou de l'agent : ASSURLOGIS - 260 RUE GUILLAUME  
DU VAIR - 13090 AIX EN PROVENCE  
Nom et adresse de la compagnie d'assurances : SADA ASSURANCES - 4 RUE  
SCATISSE - 30934 NIMES CEDEX 9  
Numero Police : 1H0322341  
Reconstruction valeur à neuf : OUI  
Multirisques : OUI  
Date du contrat : 01/01/2022

**Règlement de copropriété**

Modification de règlement non publié : NON  
Reglement Adapté à la loi SRU : OUI

**Syndic**

Syndic Professionnel : OUI

**Carnet d'entretien**

Existence : OUI

Type d'immeuble IGH : NON

**Amiante**

Soumis à réglementation : NON

Repérage complémentaire et DTA à jour : NON

**Plomb**

Immeuble édifié avant 1949 : NON

**Autres risques sanitaires**

Risques traités : NON

Legionellose, radon, merules : NON

**Diagnostic de performance énergétique**

Contrat performance énergétique : NON

Plan de travaux d'économie : NON

Immeuble concerné : NON

**Ascenseur**

Présence d'ascenseurs : NON

**Piscine**

Existence d'une piscine : NON

**Mesures administratives**

Arrêté de péril :	NON
Déclaration d'insalubrité :	NON
Injonction de travaux :	NON
Interdiction d'habiter :	NON
Classement comme monument historique :	NON
Injonction de ravalement de façade :	NON
Plan de sauvegarde OPAH :	NON

**Installations classées ICPE**

Existence installation classée :	PEUTETRE
----------------------------------	----------

**Données techniques sur le bâti**

Type d'énergie utilisée :	Gaz naturel
Type de chauffage :	Individuel

**Procédures en cours**

Procédure en cours :	NON
----------------------	-----

**Documents à transmettre avec le pré-Etat Daté**

Etat descriptif de division :	OUI
PV des AG des trois dernières années :	NON
Diagnostic technique global :	NON
Fiche synthétique technique :	OUI
Carnet d'entretien :	OUI

**Diagnostic technique global**

Fiche synthétique technique copropriété :	OUI
Plan pluriannuel des travaux :	NON

Existence : NON

**Audit énergétique**

Decisions en AG : NON

Chauffage collectif et copro +50 lots : NON

Audit énergétique : NON

**Assainissement**

Assainissement collectif : OUI

**RENSEIGNEMENTS DIVERS**

Nombres de lots principaux : 14  
Nombres de lots secondaires : 12  
Date de dernière assemblée générale : 29/02/2024

Coordonnées bancaires :  
BIC : CMCIFRPPXXX  
IBAN : FR7610096185710004095980186

Nom banque : CIC

Adresse de la banque :

CIC

**BATIMENTS**

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
--------	--------	---------------------------------------

**OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE**

**ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE**

7/21

Raison sociale : SOCIETE NATIONALE DE GESTION

Adresse :

1015 Rue Du Lieutenant Parayre  
CS 40408

13591 Aix En Provence Cedex 3 Tel : 04.42.90.45.45 Fax : 0442904546  
Site : 44465595500292 / Carte professionnelle Gestion et Transaction : 131020160000012854  
Email : caroline.berreau@sng-immobilier.com Site :

Numero de mandat syndic : 0015

Durée du mandat de syndic : 24 mois

Date de début du mandat syndic : 24/10/2023

Date de dernier renouvellement : 24/10/2023

Exercice Comptable : du 01/07/2023 au 30/06/2024

**SERVICE SYNDIC**

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	.....IL
Gestionnaire		06.81.18.12.22.		ng-immobilier.com
Comptable	LCOM-1A2	04.42.90.45.45.		compta2@sng-immobilier.com

# CONSEIL SYNDICAL

8/21

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL
Membre du Conseil Syndical	GERVAIS Angelique et Damien			t@orange.fr

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la construction du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 500,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 800,00 euros.

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL	DATE SIGNATURE
----------	-----	-----------	----------	------	----------------

## EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	TELEPHONE	PORTABLE	MAIL	DATE SIGNATURE
----------	-----	-----------	----------	------	----------------

CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque Immeuble	Assureur SADA assurances groupe Devk Adresse : 260, Rue Guillaume du Vair SADA assurances groupe Devk A château de la Plolire 13090 Aix en provence 04.42.59.15.		09/06/2021	1H0322341	08/06/2022
Assurance multirisque Immeuble	Assureur PROTECTION JURIDIQUE - ALSINA Adresse : PROTECTION JURIDIQUE - ALSINA		08/11/2022	0322XC0037 75	08/11/2023

**CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES**

12/21

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE NUMERO	DATE ECHEANCE
Assurance dommage ouvrage	ASSU MULTIRISOU CYTIS ASSURANCES Adresse : 28 Avenue Henri Guillaumet 31500 TOULOUSE		01/01/2020	14565889	01/01/2030

GARANTIE

NATURE

FOURNISSEUR

OBSERVATION

DATE SIGNATURE

POLICE

DATE ECHÉANCE

# CONTRATS

14/21

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHÉANCE
Maintenance ascenseur	ILEX AVIGNON Adresse : 65 Rue LAWRENCE DURELL BP 61508 84916 AVIGNON CEDEX 9 Mail : <a href="mailto:ilexascenseurs.com">ilexascenseurs.com</a> Téléphone : 0490888410		16/09/2021	ILEX CONTRATS MAINTENAN CE ASCENSEUR	16/09/2024
Entretien parties communes	PROX HYDRO TOULOUSE Adresse : 79 Chemin de Paysat BP 4160 31031 TOULOUSE CEDEX 4 Mail : <a href="mailto:@prox-hydro.fr">@prox-hydro.fr</a> Portable : 0615545210		16/09/2021	47956	16/09/2024
Contrat de Syndic	CABINET (HONO) SNG AIX Adresse : 1015 Rue DU LIEUTENANT PARAYRE 13090 AIX-EN-PROVENCE Mail : <a href="mailto:AVOVENTES@snsg-&lt;br/&gt;infrouteur.com">AVOVENTES@snsg- infrouteur.com</a> Fax : 0442904546 Téléphone : 04.42.80.45.45		13/07/2021	/	12/07/2023
Entretien maintenance portail	TELEPHONE COGELEC Adresse : 370 Rue DE MAUNIT 85290 MORTAGNE-SUR-SEVRE Mail : <a href="mailto:cogelec.fr">cogelec.fr</a> Téléphone : 0491570307		03/05/2021	/	03/05/2024
Entretien parties communes	EDEL Adresse : 47 Rue Jules Ferry 33210 LANGON Mail : <a href="mailto:contact@edelnetoyage.com">contact@edelnetoyage.com</a> Téléphone : 05 56 62 23 13		13/07/2021	/	12/07/2024
Entretien maintenance portail	ILEX - AQUITAINE Adresse : 7 Chemin de Montaucon 33127 MARTIGNAS-SUR-JALLE Mail : <a href="mailto:contact.33@ilexascenseurs.com">contact.33@ilexascenseurs.com</a> Téléphone : 05 47 74 18 55		16/09/2021	AC33090621/ 01	16/09/2024

Contrat de Syndic	CABINET (HONO) SNG AIX Adresse : 1015 Rue DU LIEUTENANT PARAYRE 13090 AIX-EN-PROVENCE Mail : @sng- immobilier.com Fax : 0442904546 Téléphone : 04 42 90 45 45			24/10/2022	/	24/10/2025
Entretien espaces verts	PINSON PAYSAGE Adresse : 57 Allée des Lettres Persanes 33650 LA BREDE Mail : @pinson-paysage.com			01/05/2022	21 04 0097	01/05/2024
Entretien SECURITE INCENDIE	Aqui-feu Adresse : 2 Allée Euro Médoc 33160 SAINT-AUBIN-DE-MEDOC Mail : accueil@aquifeu.fr Téléphone : 05 56 34 41 11			23/01/2023	/	23/01/2024

PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

NATURE DES TRAVAUX	DECISION D'A.G. DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION	PPT*
--------------------	-----------------------	-------------------------------	------	-------------------------	------

PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

NATURE DES TRAVAUX	DECISION D'A.G. DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*
--------------------	-----------------------	-------------------------------	------	------

PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

18/21

PPT : plan pluriannuel des travaux

NATURE DES TRAVAUX	DECISION D'AG DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*
--------------------	------------------	-------------------------------	------	------

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

19/21

\*PPT : plan pluriannuel des travaux

NATURE DES TRAVAUX	DECISION D'AG DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION	PPT*
--------------------	------------------	-------------------------------	------	----------------------	------

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

20/21

NATURE DES TRAVAUX	DECISION D'AG DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ppt*
--------------------	---------------------	-------------------------------	------	------

\*ppt : plan pluriannuel des travaux

**PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

21/21

NATURE DES TRAVAUX	DECISION DA.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	PPT*
*PPT : plan pluriannuel des travaux				



SNG

Copropriété :  
THE ONE  
3 Chemin du Four à chaux  
33320 LE TAILLAN-MEDOC

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU jeudi 29 février 2024

Le jeudi 29 février 2024 à 14:00, les copropriétaires de la résidence THE ONE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

Salle du Presbytère

Dans le parc du Presbytère Rue René Cassin  
33320 LE TAILLAN-MEDOC

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 0 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 0 sur 870.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 870.
- 7 copropriétaires votent par correspondance, soit 771 sur 870.

### Sont présents ou représentés :

NEANT

### Sont présents ou représentés en visioconférence :

NEANT

### Sont absents et non représentés :

### Ordre du jour :

- 1 - Election du président de séance
- 2 - Election du ou des Scrutateurs de la présente Assemblée(art24)
- 3 - Election du secrétaire de séance de la présente assemblée (art 24)
- 4 - Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023
- 5 - Ajustement du budget prévisionnel en cours
- 6 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025
- 7 - Désignation des membres du conseil syndical
- 8 - Procédure impayés
- 9 - Questions diverses(ras de vote)

### Résolutions :

**Résolution n°1 :** Election du président de séance  
L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance

VOTENT POUR	771 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (771 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2** :Election du ou des Scrutateurs de la présente Assemblée(art24)

Pour remplir les fonctions de scrutateur(s)/scrutatrice(s) de séance, l'assemblée générale élit M / MME : Absence de candidat

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du Président de séance et du/des scrutateur de séance, la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

VOTENT POUR

771 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (771 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°3** :Election du secretaire de séance de la présente assemblée (art 24)

Le secrétariat de l'assemblée est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967 .

VOTENT POUR

771 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (771 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°4** :Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023

Il est précisé que le budget établi pour cette période a été voté pour la somme de 16 542.00 euros et ce, lors de l'assemblée générale du 24/10/2022. Il est à observer un état de dépenses de 17 289.16€;

L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 , nécessaires à la validité de la décision. En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré décide d'approuver en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 17 289.16 euros .

VOTENT POUR

771 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (771 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°5** :Ajustement du budget prévisionnel en cours

Nous sommes dans l'obligation d'augmenter le budget prévisionnel en cours pour le mettre à 18 600€, faisant face aux impayés de la SCCV, des fournisseurs ne peuvent pas être payés actuellement.

Nous avons donc réactualisé les postes de dépenses.

L'assemblée générale, approuve le budget du 01/07/2023 au 30/06/2024 à 18 600€.

Le dernier appel de fonds de l'exercice soit du 01/04/2024 au 30/06/2024 sera donc un peu plus élevé que le précédent du fait de cette augmentation.

VOTENT POUR

681 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (681 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

90 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (90 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°6** : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 arrêté à la somme de 18 600 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

VOTENT POUR

681 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (681 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

90 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (90 tantièmes votant par correspondance)

ABSTENTION

NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

**Résolution n°7** : Désignation des membres du conseil syndical

Se porte candidat

L'assemblée générale désigne pour une durée de 1 année comme membre du conseil syndical.

VOTENT POUR

745 / 870 tantièmes (745 tantièmes votant par correspondance)

VOTENT CONTRE

NEANT

ABSTENTION

26 / 870 tantièmes (26 tantièmes votant par correspondance)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°8** : Procédure

Nous vous informons que

toujours des logements qui n'ont jamais été

livrés à des propriétaires, par conséquent nous teurs appétons des enarges qu'elle ne régle pas.

Des actions en recouvrement ont été faites, mais nous devons poursuivre ces actions devant un juge au tribunal.

Pour ce faire, Me BRUN a été saisie pour représenter

A ce jour, le solde de charges à devoir est de 17 209.07€.

Il faut prévoir un budget pour les avocats sur ce dossier (avocat principal, et postulant qui représentera au tribunal) à financer par la copropriété en attendant d'éventuels remboursements qui seront déterminés par le juge.

Nous proposons une provision d'un montant de 4000€, appelé sur la base de la CLE CHARGES COMMUNES GENERALES, qui sera appelée en 2 fois aux dates suivantes :

- 01/04/2024 à 50%

- 01/05/2024 à 50%

L'avocate en charge du recouvrement des charges va saisir le tribunal judiciaire au fond dans le cadre de cet impayé.

Nous vous ferons un état de la situation à l'assemblée générale de 2025.

VOTENT POUR

336 / 771 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 870) (336 tantièmes votant

par correspondance)  
NEANT

ABSTENTION

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Nous ne pourrions donc pas faire les appels de fonds dans le cadre de la procédure.

Cette résolution sera remise à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale, la procédure au fond est tout de même lancée pour recouvrer la dette.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 14h49.

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*



21/03/2024 10:24



Signé par OODRIVE SIGN

Signé par SNG SYNDIC

## oodrive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.

Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

[www.oodrive-sign.com](http://www.oodrive-sign.com)





SNG

**Copropriété :**

**THE ONE 3 Chemin du Four à chaux 33320 LE TAILLAN-MEDOC**

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU**

**Mardi 7 mai 2024**

Le mardi 7 mai 2024 à 9:30, les copropriétaires de la résidence THE ONE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

**VISIO CONFERENCE**

<https://us06web.zoom.us/j/87991859>

**343 ID de réunion: 879 9185 9343**

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'aunom de leurs mandants, qui indique que :

- 6 copropriétaires sont présents en visio, soit 319 sur 435.
- 2 copropriétaires votent par correspondance, soit 116 sur 435.

**Sont présents :**

**Sont en vote par correspondance :**

**Ordre du jour :**

- 1 - Election du président de séance
- 2 - Election de scrutateur
- 3 - Election du secrétaire de séance
- 4 - Création d'une clé de répartition excluant la
- 5 - Appel de fonds à la solidarité
- 6 - Questions diverses

**Résolutions :**

**Résolution n°1 : Election du président de séance**

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance :

VOTENT POUR 435 / 435 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 435) (116 tantièmes votant par correspondance, 319 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : Election de scrutateur**

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur :

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

VOTENT POUR	435 / 435 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 435) (116 tantièmes votant par correspondance, 319 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°3 : Election du secrétaire de séance**  
L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance

VOTENT POUR	435 / 435 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 435) (116 tantièmes votant par correspondance, 319 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°4 : Création d'une clé de répartition excluant la SCCV**

Résolution : Création d'une clé de répartition excluant la  
ne peut participer au vote de l'avance de solidarité, du fait qu'il ne peut dans le contexte être appelé de fonds pour régulariser sa propre dette, qui de plus engendrerai une dette plus conséquente.

De ce fait, nous vous proposons d'exclure la vote et de l'appel de fonds.

L'assemblée autorise le syndic à créer une clé de répartition, sous la base de la clé charge générale suivant le détail ci-dessous :

N° lot copro. Copropriétaire actuel

Cette clé de répartition ne sera utilisée uniquement pour cette avance de solidarité, et ne pourra être utilisée pour d'autres charges.

L'assemblée autorise la création de cette clé de répartition, et de voter la résolution suivante selon cette clé de répartition.

VOTENT POUR	435 / 435 tantièmes (116 tantièmes votant par correspondance, 319 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 26.

#### Résolution n°5 : Appel de fonds à la solidarité

Information : La situation financière de votre copropriété ne permet plus, à ce jour, de solder les factures des divers fournisseurs (eau, borne incendie, artisan, société d'espaces verts, électricité des parties communes). Nous avons demandé des reports et des échéanciers auprès de certains fournisseurs.

L'impayé de l'immatriculé (propriétaire) qui ne paie pas ses appels de fonds met la trésorerie en difficulté. L'augmentation légère du budget ne permet pas de couvrir les impayés.

Le contentieux a bien été lancé auprès de l'avocate, mais les délais des tribunaux pour ce type de procédure peuvent durer une année.

Nous avons donc calculé le montant des appels de fonds jusqu'à la prochaine clôture comptable que la copropriété devra payer d'ici le 30.06.2025. À ce jour, ils doivent la somme de 20 141.03€ avec l'appel de fonds du 01/04. Le montant de leur appel de fonds s'élève à 2336.60€ par trimestre, nous avons donc comptabilisé encore 4 appels de fonds soit un total de débit qui sera de 29 487.43€.

L'assemblée générale, après avoir entendu les explications données par le syndic, décide de faire un appel de fonds à la solidarité d'un montant de 35 000€, appelé sur la base des CHARGES COMMUNES GENERALES aux dates suivantes : 25% soit 8 750€ au 01/06/2024

25% soit 8 750€ au 01/07/2024

25% soit 8 750€ au 01/08/2024

25% soit 8 750€ au 01/09/2024

Nous avons budgétisé plus haut car le copropriétaire ne paiera pas sa quote-part d'appel de fonds, et pour également financer les frais d'avocats.

À défaut de validation en assemblée générale, nous serons dans l'obligation de déclarer la copropriété en faillite auprès du tribunal, afin de désigner un administrateur judiciaire.

VOTENT POUR	215 / 376 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 435) (90 tantièmes votant par correspondance, 125 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	161 / 376 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 435) (161 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	59 (Total tantièmes: 435) (26 tantièmes votant par correspondance, 33 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

**Résolution n°6 : Questions Diverses**

**L'intégralité des copropriétaires demandant à SNG de faire un geste commercial sur les honoraires sur l'année de 2024 au vu de la gestion de l'immeuble.  
Une réponse devra être adressée sous un mois.**

L'assignation auprès de l' **est lancée, Une première audience aura lieu le 24 Juin 2024.**

**Il sera transmis ce PV à l'avocate en charge du dossier afin qu'elle puisse inclure dans sa plaidoirie le fait que vous avez dû faire un appel de fonds à la solidarité.**

**Nous vous conseillons de vous rapprocher de vos protections juridiques à titre individuel afin de savoir si vous pouvez être indemnisé dans le cadre de la procédure.**

*© AVOVENTES.FR a souhaité que je fasse parvenir un message via le PV d'AG aux autres copropriétaires que vous trouverez ci-dessous :*

*Madame, Monsieur*

*Vous êtes co propriétaire d'un bien dans la résidence The One. Celui ci présente des « malfaçons », au minimum des défauts de conceptions, ce qui engendre dans mon logement des dégâts considérables .*

*Ces dégâts rendent sa location , et surtout sa revente impossible en l'état actuel .*

*J'avais déjà alerté un conseil dès la livraison du bien en mai 2021 ( effondrement du plafond de ma villa a près 1 mois d'exploitation ...)*

*N'ayant pas eu de retour de la gestion depuis environ 2 ans , je pensai le problème réglé. Ce n'est pas le cas .Je vais donc relancer la procédure.*

*A ce titre, si vous êtes impacté par ce problème , je vous propose une action commune , afin de limiter les frais .*

*Si vous êtes intéressés , par cette démarche , ou même pour un simple suivi , pourriez vous me fournir vos coordonnées de contact?*

*Cordialement*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 10H45.

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.*

»

THE ONE, AGO du 7 mai 2024

Page 4/5



18/05/2024 13:32



18/05/2024 13:32



18/05/2024 13:32

# © AVOVENTES.FR

## oodrive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.

Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

[www.oodrive-sign.com](http://www.oodrive-sign.com)





# SNG

société nationale  
de gestion



Copropriété :

THE ONE

3 Chemin du Four à chaux 33320 LE TAILLAN-MEDOC

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU Lundi 24 octobre 2022

Le lundi 24 octobre 2022 à 14 :00, les copropriétaires de la résidence THE ONE sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

MUNICIPALITE DU TAILLAN DU MEDOC  
71 Avenue de Soulac  
SALLE SITUEE A L'INTERIEUR D'UN ALGECO  
33320 LE TAILLAN-MEDOC

Pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants, qui indique que :

- 1 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 100 sur 870.
- 0 copropriétaires sont présents ou représentés en visioconférence, soit 0 sur 870.
- 5 copropriétaires votent par correspondance, soit 668 sur 870.

**Sont présents ou représentés :**

**Sont présents ou représentés en visioconférence :**

NEANT

**Sont en vote par correspondance :**

**Sont absents et non représentés :**

**Ordre du jour :**

- 1 - Election du président de séance
- 2 - Election du ou des Scrutateurs de la présente Assemblée(art24)
- 3 - Election du secrétaire de séance de la présente assemblée (art 24)
- 4 - Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022
- 5 - Désignation du syndic
- 6 - Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024
- 7 - Désignation des membres du conseil syndical
- 8 - Montant des marchés au-delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire
- 9 - Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)
- 10 - Avance permanente prévue au règlement de copropriété
- 11 - Questions diverses (Pas de vote)

THE ONE, AGO du 24 oct. 2022

Page 1/5

**Résolutions :**

**Résolution n°1 :** Election du président de séance

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance ....

est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	768 / 768 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**M. GERVAIS Damien est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°2 :** Election du secrétaire de séance de la présente assemblée (art 24)

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur...

Absence de candidat

VOTENT POUR	768 / 768 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Compte tenu du nombre de copropriétaires présents, la résolution n'a pas fait l'objet d'un vote.**

**Résolution n°3 :** Election du secrétaire de séance de la présente assemblée (art 24)

Le secrétariat de l'assemblée est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 mars 1967.

MARCELA Antonio est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	768 / 768 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**MARCELA Antonio est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°4 :** Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé à la vérification des dépenses engagées par le syndic. Il est précisé que le budget établi pour cette période a été modifié et voté pour la somme de 16 060 euros et ce, lors de l'assemblée générale du 13/07/2021. Il est à observer un état de dépenses de 17 704,53 euros] soit un différentiel de .J 644,53 € à répartir dès le prochain appel de fonds. L'assemblée générale n'a pas d'observation particulière à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice du 01/07/2021 au 30/07/2022, nécessaires à la validité de la décision. En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré décide d'approuver en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 17 704,53 euros.

VOTENT POUR	768 / 768 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°5 : Désignation du syndic**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de syndic le cabinet SNG représenté par  titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n°CPI 1310 2016 000 012 854, délivrée par la Chambre de commerce et de l'industrie de Marseille Provence Garantie Financière assurée par CEGC pour un montant de 8 100 000€, selon le contrat N° 27105SYN171.

Le syndic est nommé pour une durée de 36 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 24/10/2022 pour se terminer le 23/10/2025.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 2 880.00. EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice. L'assemblée générale des copropriétaires désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

VOTENT POUR	768 / 870 tantièmes (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.**

**Résolution n°6 : Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaire à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de **16542,00 EUROS TTC.**

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

VOTENT POUR	768 / 768 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.**

**Résolution n°7 : Désignation des membres du conseil syndical**

Se porte candidat(e) .....

L'assemblée générale désigne pour une durée de **1 an**  comme membre du conseil syndical.

est candidat(e) au poste de membre du conseil syndical

VOTENT POUR	768 / 870 tantièmes (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**est élu(e) membre du conseil syndical à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°8 :** Montant des marchés au de-là duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire

L'assemblée générale décide de **fixer à 500 €**, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

VOTENT POUR	712 / 712 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (612 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	56 (Total tantièmes : 870) (56 tantièmes votant par correspondance)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Résolution n°9 :** Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

L'assemblée générale décide de **fixer à 800 €**, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

VOTENT POUR	768 / 768 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (668 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.**

**Résolution n°10 :** Avance permanente prévue au règlement de copropriété

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967, décide que l'avance permanente de trésorerie prévue à la page 61, paragraphe 1 du règlement de copropriété sera fixée à 1/6 ème du budget prévisionnel. Ce montant sera réajusté de telle manière qu'il représente en permanence 1/6 ème du budget prévisionnel annuel.

**L'Assemblée Générale après en avoir délibéré décide que cette avance sera versée en 4 appels de fonds à partir du 1er janvier 2023 et sera appelée avec les ADF du budget prévisionnel en 4 fois à chaque trimestre.**

VOTENT POUR	686 / 742 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (586 tantièmes votant par correspondance, 100 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	56 / 742 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 870) (56 tantièmes votant par correspondance)
AI	26 (Total tantièmes : 870) (26 tantièmes votant par correspondance)

**Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.**

**Question n°11 :**  
Questions diverses (Pas de vote)

- \* Demande de [@AVOVENTES.FR](#) concernant la Q/P de la prestation nettoyage. Doit-il la régler puisqu'il habite dans un villa ?
- \* Apt d [@AVOVENTES.FR](#) problème électrique à l'intérieur du son logement, voir avec promoteur - réserves.
- \* Prévoir un lien zoom à la prochaine AG afin de sensibiliser plus de copropriétaires,
- \* [@AVOVENTES.FR](#) - Quel est l'avenir de cette construction avec des malfaçons évidentes, réponse du syndic : nous procéderons dorénavant à des déclarations DO systématiques lors de chaque désordre constaté.  
- A qui appartient les lots non occupés : réponse du syndic = au promoteur
- \* Relancer le promoteur sur les charges non réglées qui s'élèvent à 2 553.69 euros,
- \* Eclairage extérieur HS

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 09h29.

LE SCRUTATEUR

LE PRESIDENT

LE SECRETAIRE

© AVOVENTES.FR

*L'article 42, alinéa 2 et 3 de la loi du 10 juillet 1965, indique :*

*« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.*

*Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »*



25/10/2022 12:47



25/10/2022 09:31



24/10/2022 06:17

@AVOVENTES.FR

## ∞drive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.

Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

[www.oodrive-sign.com](http://www.oodrive-sign.com)



**LE DOCUMENT EST ÉLECTRONIQUEMENT  
SIGNÉ ET CERTIFIÉ PAR OODRIVE SIGN** 

Le dossier est un original électronique ayant une valeur probatoire

**IL EST ENREGISTRÉ SUIVANT LA RÉFÉRENCE**

8698f9310c8554ce09b3  
2862ad085241d0f868c2 

© Oodrive Sign



IMMEUBLE SIS A : THE ONE 3 Chemin du Four à chaux 33320 LE TAILLAN-MEDOC	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS : 2, 3, 4, 6, 7, 8	MUTATION À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGÉE POUR LA MUTATION : 03/04/2025			

DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.

**MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES**

- I -

**PARTIE FINANCIÈRE**

- A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).  
B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

**RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES**

- A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ  
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

**RÉCAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur les aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien / Diagnostic technique global
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 16/01/2025	Dé livré par le Syndic : SNG AIX 1015 Rue du Lieutenant Parayre CS40408 13591 Aix en Provence Cedex 3	Date : 14/02/2025
Office Notarial AHBL AVOCAT 56 Avenue DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AF7-896-295 Référence : 00015 Dossier n° P000009 Contact syndic:	Cachet et signature :
Référence : Dossier n° Clerc		

(1) Rayer la mention inutile

## PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).

1<sup>ÈRE</sup> PARTIE :

## SOMMES DÛES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

## A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

## 1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) .....	28022,81
- 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) .....	
--	--

## 4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....	0,00
4.2. avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) .....	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) .....	0,00

## 5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

(L. art 14-2 II) .....	0,00
------------------------	------

## 6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....	
- autres causes telles que condamnations .....	

## 7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document

380,00

## B/ À DES TIERS, AU TITRE :

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic .....	
---	--

SOUS-TOTAL ..... 0,00

TOTAL (A/ + B/) ..... 28402,81

**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU  
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU TITRE :**

**A/ DES AVANCES PERÇUES (D. art. 5. 2° a) :**

<b>A1 -</b>	avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....	0,00
<b>A2 -</b>	avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°) .....	0,00
<b>A3 -</b>	avances (D. art. 45-1 alinéa 4) .....	

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

-	provisions encaissées 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 .....	
---	---	--

**C/ DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR :**

-	Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur .....	
<b>TOTAL (A+B+C)</b> .....		0,00

**AVANCES - MODALITÉS DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties au terme de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**  (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de ..... 0,00

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**Solution 2**  (1)

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.

(1) Cocher la case correspondante

3<sup>ÈME</sup> PARTIE :SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE  
LA MUTATIONAU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	.....	0,00
- avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°)	.....	0,00
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4)	.....	0,00

## 2 - des provisions non encore exigibles

## - dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité	.....	Montant	0,00
Date d'exigibilité	.....	Montant	0,00
Date d'exigibilité	.....	Montant	0,00

## - 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)

Date d'exigibilité	.....	Montant	0,00
Date d'exigibilité	.....	Montant	0,00
Date d'exigibilité	.....	Montant	0,00

ANNEXE À LA 3<sup>ÈME</sup> PARTIE :

## INFORMATIONS

## 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)	9346,40	8779,01	778,84	0,00
Exercice (N-2)	9073,92	10047,80	0,00	0,00

## B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?  oui  non

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

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 au terme 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'INTÉRESSER LES PARTIES :

## B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

**SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÉGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :	<input type="text" value="03/04/2025"/>
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)	<input type="text" value="28402,81"/>
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n° <input type="text"/>	<input type="text" value="0,00"/>
<b>TOTAL</b>	<input type="text" value="28402,81"/>
3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)	<input checked="" type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> 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. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

## A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

## A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

• Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

oui  non

• Garantie : Reconstruction

Valeur à neuf

Limitée à un capital de :

• Autres risques garantis

- Police - N°

Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :

. Au titre de la construction d'origine :

oui  non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

oui  non

## A2/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ?

oui  non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?

oui  non

## A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale :

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation

24/10/2023

- Syndic professionnel

 oui  non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

 oui  non

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

 oui  non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

**A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX**

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
		<b>Total :</b>	0,00	0,00	0,00

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

**Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés**

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  oui  non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  oui  non  
(Contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ?  oui  non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?  oui  non

*Joindre si possible, la copie du prêt.*

**A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ**

- \* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue pour les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

oui  non

- \* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

oui  non

**A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

oui  non

*Joindre le procès-verbal de l'assemblée*

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?  oui  non

**A12/ FIBRE OPTIQUE**

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes

oui

non

**B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : --/--/2021

(Si date connue)

**B1/ CARNET D'ENTRETIEN**

- Type immeuble :
- Diagnostic technique global
- Fiche synthétique technique de copropriété

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non              |
| <input type="checkbox"/> IGH            | <input checked="" type="checkbox"/> autre |
| <input type="checkbox"/> oui            | <input checked="" type="checkbox"/> non   |
| <input checked="" type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non              |

**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?
- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

**Joindre la fiche récapitulative du DTA****B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?
- Si oui : **Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)**
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non            |

**Si oui : Rapport joint****B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| <input type="checkbox"/> oui | <input type="checkbox"/> non |
|------------------------------|------------------------------|

**Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.****B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc.
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

- |                              |   |
|------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non

Dans l'affirmative :

**Joindre DPE**

- Si chauffage collectif,

- dispositif de mesure ?  oui  non

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  oui  non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  oui  non

**Joindre le PV de l'assemblée générale****B7/ AUDIT ÉNERGETIQUE**

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?  oui  non

(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ?  oui  non

Si NON, indiquez une raison technique :

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?  oui  non

Conclusions de l'audit

**Joindre les conclusions de l'audit**

- Décisions en assemblée générale ?  oui  non

**Joindre les décisions de l'assemblée générale****B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  oui  non

- Contrôle technique quinquennal ?  oui  non

- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. Ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

**Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.****B9/ PISCINE**

- Existence ?  oui  non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

**B10/ MESURES ADMINISTRATIVES**

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?  oui  non
- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non
- d'une injonction de travaux ?  oui  non
- d'une interdiction d'habiter ?  oui  non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?  oui  non
- d'une injonction pour le ravalement de façades ?  oui  non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  oui  non

**B11/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?  oui  non  
 ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

**B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**

oui  non

↳ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé

0,00

↳ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot

0,00

IMMEUBLE SIS A : THE ONE 3 Chemin du Four à chaux 33320 LE TAILLAN-MEDOC	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉANT @AVOVENTES.FR	N° DES LOTS : 3, 4, 6, 7, 8	MUTATION À TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU À TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	---	--------------------------------	---

## CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délibéré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965.

1°) Si le COPROPRIÉTAIRE **EST À JOUR** de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois à compter de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT À

LE

2°) Si le COPROPRIÉTAIRE **N'EST PAS À JOUR** de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE 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

28402,81

À 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

14/03/2025

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 À  Aix en Provence Cedex 3

LE  14/02/2025

Date de la demande : 16/01/2025	Délibéré par le Syndic : SNG AIX 1015 Rue du Lieutenant Parayre CS40408 13591 Aix en Provence Cedex 3	Date : 14/02/2025
Office Notarial AHBL AVOCAT 56 Avenue DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AF7-895-295 Référence : 00015 Dossier n° Contact sy	Cachet et signature :

(1) Rayer la mention inutile