

Réfs cabinet. 230304 – CEAPC / 

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

DIRE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX

Aujourd'hui, le **20 FEV. 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 :

Annexer au cahier des conditions de la vente déposé le 14 octobre 2024, les documents adressés le 14 février 2025 par la Société SNG AIX, Syndic de copropriété, à savoir :

- L'État daté ;
- Le carnet d'entretien de la copropriété ;
- Le procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2022 ;
- Le procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 29 février 2024 ;
- Le procès-verbal d'assemblée générale ordinaire du 7 mai 2024.

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


Isabelle BOUILLON
Greffier



IMMEUBLE SIS A : THE ONE 3 Chemin du Four à chaux 33320 LE TAILLAN-MEDOC	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :  12 Avenue Prat Gimont CS 83247 31132 BALMA	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 Office Notarial AHBL AVOCAT 56 Avenue DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : SNG AIX 1015 Rue du Lieutenant Parayre CS40408 13591 Aix en Provence Cedex 3 Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AF7-895-295 Référence : 00015 Dossier n° P000009 Contact syndic: SARITEPE Céline	Date : 14/02/2025 Cachet et signature :
--	---	--

(1) Rayer la mention inutile

PARTIE FINANCIÈRE

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

1^{ÈRE} PARTIE :SOMMES DÛES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA
MUTATIONA/ 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
------------------------------	----------

2^{ÈME} PARTIE :**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) :

A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	0,00
A2 - avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°)	0,00
A3 - 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	
TOTAL (A+B+C)	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^{ÈME} PARTIE :**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE 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°)	<input type="text" value="0,00"/>
- avances, cotisations et provisions (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°)	<input type="text" value="0,00"/>
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4)	<input type="text" value="0,00"/>

2 - des provisions non encore exigibles**- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="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	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0,00"/>

ANNEXE À LA 3^{ÈME} 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 RÈGLEMENT ENTRAÎNERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

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)

28402,81

2 - Montant concernant les lots non visés par la
mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 :
lots n°

0,00

TOTAL

28402,81

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état

 oui non

(validité 1 mois)

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
		Total :	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 :

 oui non

- Diagnostic technique global

 IGH autre

- Fiche synthétique technique de copropriété

 oui non oui 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 ?

 oui non

- Les recherches ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

 oui non

- 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)

 oui 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 ?

 oui non- 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) ?

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

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

 oui 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.

 oui non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

 oui non

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? oui non

Dans l'affirmative :

Joindre DPE

- Si chauffage collectif,
- dispositif de mesurage ? 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 ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une déclaration d'insalubrité ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction de travaux ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une interdiction d'habiter ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction pour le ravalement de façades ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> 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 aérorefrigérantes.

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 CÉDANT :  12 Avenue Prat Gimont CS 83247 31132 BALMA	N° DES LOTS : 2, 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

Délivré 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

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

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

LE

Date de la demande : 16/01/2025 Office Notarial AHBL AVOCAT 56 Avenue DE LA REPUBLIQUE 33200 BORDEAUX Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : SNG AIX 1015 Rue du Lieutenant Parayre CS40408 13591 Aix en Provence Cedex 3 Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : AF7-895-295 Référence : 00015 Dossier n° P000009 Contact syndic: SARITEPE Céline	Date : 14/02/2025 Cachet et signature :
--	---	--

(1) Rayer la mention inutile