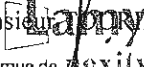



IMMEUBLE SIS A : IM0027887 - LOGIS DE LA TOUR 61 BOULEVARD DE LA FALAISE 17132 MESCHERS SUR GIRONDE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXX	N° DES LOTS LT000005, LT000030, LT000013	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
---	--	---	--

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE
INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

22/07/2011

Date de la demande : 11/06/2011 Office Notarial : ROUDET - BOISSEAU - LEROY 87 AVENUE GAMBETTA BP 40260 17100 SAINTES Référence : 2091137/PB/NB	Délivré par le Syndic Nom : Lamy Royan Desplats Adresse : BP 80005 1, RUE DESPLATS 17202 ROYAN CEDEX Référence : MU0149382	Date : 13/07/2011 Gestionnaire : Monsieur ROMUARD ROMUARD  Une marque de  7 rue Doumer BP 80005 - 17200 ROYAN Tél. 05 46 06 80 08
---	--	---

- I -
PARTIE FINANCIERE

1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)

1^{ERE} PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT 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) APPEL DU 3T2011	238,47
APPELS DU 01/04/2009 AU 30/09/2011	2 308,40
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)	797,58

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5. 1° c)

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d).....

1 567,78

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

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (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 alinéa 4)
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

0,00

5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)

0,00

B/ AU SYNDIC, AU TITRE des frais d'établissement de l'état daté.....

395,00 TTC dont TVA
(64,73)

TOTAL (A + B).....

5 307,23

2^{EME} PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR
A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

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

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.1°)	0,00
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0,00
A 3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (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

TOTAL (A + B).....

0,00

3^{EME} 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 (fonds de roulement) (D. art. 35. 1 °).....	0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0,00
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (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)

Date d'exigibilité	Exercice: 01/01/2011 31/12/2011, 01/10/2011, Appel charges trimestre 4 2011	Montant	238,47 €
--------------------	--	---------	----------

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

Date d'exigibilité		Montant	
--------------------	--	---------	--

TOTAL

0.00

ANNEXE A LA 3^{ÈME} PARTIE : INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1) 2010	925.92	970.46		
Exercice (N-2) 2009	867.40	693.76		

B/ PROCEDURES EN COURS :

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

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

MODALITES DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

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 aux termes 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 cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Solution 2 ⁽¹⁾

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

0,00 €

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

- II -

PARTIE ADMINISTRATIVE**A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****A/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux oui non
- Garantie : Reconstruction Valeur à neuf
 Limitée à un capital de :
- autres risques garantis

- Police N° 82 96 598..... Date :

- Nom et adresse du courtier :

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : **MUTUELLE DE POITIERS ** 64 RUE GAMBETTA
BP 62 17400 ST JEAN D'ANGELY**

- Assurances Dommage ouvrages en cours : oui non

- Si OUI, y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage oui non

B/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIETE- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? oui non

- A quelle date :

- Nom et adresse du notaire dépositaire :

- Sur quels points :

- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? oui non- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ? oui non**C/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : 28/05/2011

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 28/05/2012

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

15/12/2010

- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972? oui non

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque :

Banque :

Guichet :

Adresse :

Intitulé du compte :

N° du compte

Clé RIB :

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? oui non
 - Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt)? oui non
 - La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ? oui non

F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

G/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- Arrêté de péril oui non
 Déclaration d'insalubrité oui non
 Injonction de travaux oui non
 Inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique oui non

H/ 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 :
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires? oui non

I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? oui non

J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

B/ ETAT SANITAIRE

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

(Si date connue)

- I - **CARNET D'ENTRETIEN** oui non
- Type immeuble : IGH autre
- II - **AMIANTE**
- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ? oui non
- 1 – Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? oui non
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante oui non
- 3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? oui non

Joindre la fiche récapitulative du DTA

III – **PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)**

- Textes applicables : *article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)*

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb? oui non
- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes : oui non
Si oui : Rapport joint
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? oui non

IV - **TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Textes applicables : *article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux*

- Situation immeuble : concerné rapport joint non concerné

V - **AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- Légionella, Radon, Mérieux, ETC... oui non

- III -
ANNEXES FACULTATIVES

Annexe I : Etat d'avancement de la situation technique et financière des travaux

Annexe II : Situation individuelle du copropriétaire cédant – certificat de l'article 20

Annexe III : Textes applicables

ANNEXE I

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES
TRAVAUX
(Renseignements Facultatifs)**

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
			Total :		
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

ANNEXE II**SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT****SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

22/07/2011

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation
(REPORT DU TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE
PARTIE DE L'ETAT DATE)

5 307.23

2 – Montant concernant les lots non concernés par la
mutation : lots n°

TOTAL A REGLER**5 307.23**

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état
(validité 1 mois)

 oui 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.

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 COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIETAIRE 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 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 A ROYAN

LE 13/07/2011

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

Le COPROPRIETAIRE 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 :

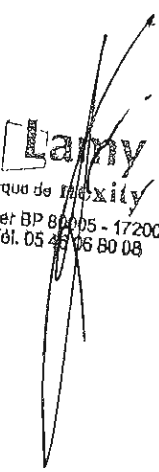
5 307.23

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le jour de la signature.

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 A ROYAN

LE 13/07/2011


Lamy
Une marque de Flexity
7 rue Doumer BP 80005 - 17200 ROYAN
Tél. 05 47 96 80 08

ANNEXE III

Textes Applicables

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : [...].

Article 19-1.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance, de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

- Décret 67-223 du 17 mars 1967

Article 5.

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du 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.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie-immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2.

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 6.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 35.

Le syndic peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Lamy Royan Desplats
Bureau : Lamy Royan Desplats
BP 80005 1, RUE DESPLATS 17202 ROYAN CEDEX

XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXX

Mandat : MS0011823 LOGIS DE LA TOUR

ROYAN CEDEX, le 13/07/2011

FACTURE N° 5220111861SYN
Frais d'établissement d'état daté

Eléments de facturation :

Honoraires

Date	Honoraires	Libellé	Quantité / Taux	Montant Unitaire / Base	Montant total
13/07/2011	Renseignement notaire, situation comptable et financière du copropriétaire concerné, informations légales, administratives et juridiques sur la copropriété		0,00	330,27	330,27 €
				Total HT	330,27 €
				TVA 19,6	64,73 €
				Total TTC	395,00 €

Numéro de coupon : GAG5K

--	--

Fax émis par :



**RAPPORT DE REPERAGE AMIANTE (DECRET 98-97 DU 7 FEVRIER 1996
 MODIFIE PAR LES DECRETS 2001-840 DU 13 SEPTEMBRE 2001 ET DECRET 2002-839 DU 3 MAI 2002**

I OBJET DE LA MISSION :

Repérer les matériaux de la liste du décret 2001-840 susceptibles de contenir de l'amiante (sans destruction)

II DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

Localisation : 01 BD DE LA FALAISE 17132 MESCHERS SUR GIRONDE

Nature Immeuble : BATI

III DESIGNATION DU DEMANDEUR :

A la requête : ME RINGOT

Propriétaire : MR HOFFEL

IV DESIGNATION DE L'OPERATEUR :

Nom : AUGRY

Prénom : OLIVIER

Adresse : SARL AUGRY 109 RUE DE LA FEE AU BOIS 17450 FOURAS

Identification : SIRET N° 414 139 574 00013 CODE APE NAF 748K

Assurance : MMA N° Police 109359155

V DESCRIPTION PHYSIQUE DE L'IMMEUBLE

IMMOBILIER

VI PARTIES D'IMMEUBLE NON VUES

VII RESULTAT DU DIAGNOSTIC

AUGRY OLIVIER atteste de la non présence d'Amiante dans l'immeuble sous les formes énoncées dans la liste du décret 2001-840 du 13 septembre 2001 et conformément au décret 2002-839 du 3 Mai 2002

AUX RECAPITULATIFS DE LA PRESENCE D'AMIANTE ET GRILLES D'EVALUATION D'ETAT DE CONSERVATION (si nécessaire)

VIII CONCLUSIONS ET INFORMATIONS GENERALES

Aspirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention faite sur des matériaux friables contenant de l'amiante et d'avoir recours dans de telles situations à des professionnels.

Fait à FOURAS le : 22 août 2003

PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
« LOGIS DE LA TOUR »
61, Boulevard de la FALAISE
17132 MESCHERS SUR GIRONDE

Lamy Royan Desplats
1, RUE DESPLATS
BP 80005
17202 ROYAN

Présents et Représentés :	9	10000 voix / 10000 voix
Absents :	0	0 voix / 10000 voix
Total :	<u>9</u>	<u>10000 voix / 10000 voix</u>

Le 28 mai 2011, à 10h00, les copropriétaires de l'immeuble **LOGIS DE LA TOUR MS 11823** sis à 17132 MESCHERS SUR GIRONDE, se sont réunis en assemblée générale à l'adresse suivante :
Sur la résidence.
Chez Mme BAYLIS
61, BOULEVARD DE LA FALAISE
17132 MESCHERS SUR GIRONDE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Conformément à l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 9 copropriétaires sur 9 sont présents ou représentés et possèdent 10000 voix sur 10000 voix.

Etaient absents :

possédant ensemble 0 voix.

Rappel de l'ordre du jour de la réunion :

- Résolution N° 1 :** Désignation du Président de séance
Résolution N° 2 : Désignation des scrutateurs
Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire de séance
Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010.
Résolution N° 5 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.
Résolution N° 6 : Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat.
Résolution N° 7 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie du syndicat de copropriété.
Résolution N° 8 : Modalités de contrôle des comptes du syndicat des copropriétaires (Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965).
Résolution N° 9 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)
Résolution N° 10 : Montant des marchés de travaux et des contrats de fourniture à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).
Résolution N° 11 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011, pour un montant de 9.590,00 €.

- Résolution N° 12 :** Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012, pour un montant de 9.775,00 €.
- Résolution N° 13 :** Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance de la S.C.I. ST FRANCOIS d'un montant de 5.700,00 €uros.
- Résolution N° 14 :** Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance de la S.C.I. LES JUMEAUX, d'un montant de 4.900,00 €uros.
- Résolution N° 15 :** Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance de la S.C.I. ST CHARLES, d'un montant de 8.200,00 €uros.
- Résolution N° 16 :** Ratification des travaux de boîtes aux lettres, sur la résidence.
- Résolution N° 17 :** Ratification des travaux pour la mise en peinture de la grille + portes sur la résidence.
- Résolution N° 18 :** Ratification des travaux pour la réfection de la marquise, sur la résidence.
- Résolution N° 19 :** Décisions à prendre quant au choix de l'entreprise, concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection en peinture des balcons et volets de la résidence.
 - Entreprise VIAUD SERVICES (devis non reçu),
 - Entreprise ALLO TOND TOND (devis non reçu).
- Résolution N° 20 :** Inscription d'une hypothèque légale et saisie immobilière en vue de la vente des lots de la SCI SAINT CHARLES.
- Résolution N° 21 :** Souscription d'un contrat d'assurance protection juridique.
 - MUTUELLE DE POITIERS (devis non reçu).
- Résolution N° 22 :** Autorisation donnée à tous les copropriétaires pour la pose d'une barrière rabattable (U), sur la place de parking personnel.
- Résolution N° 23 :** Autorisation donnée à Mme HABERSZTRAU, de poser un store ou un volet, pour la porte d'entrée de son appartement.
- Résolution N° 24 :** Autorisation donnée à Mme HABERSZTRAU, de poser un store aux fenêtres de son appartement.
- Résolution N° 25 :** Autorisation donnée aux SCI LES JUMEAUX et SCI SAINT LOUIS, pour la pose des réseaux (eau, eaux usées, E.D.F, P.T.T), sur la servitude de passage.
- Point d'information N° 26 :** Informations Générales.

Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- M. MOYET Jean Luc

Vote sur la candidature de M. MOYET Jean Luc

L'assemblée générale désigne comme Président de séance :

- M. MOYET jean luc

Vote sur la proposition MOYET Jean Luc

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	10000
ABSTENTIONS :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

ONT VOTE POUR :	4	5740 /	10000
-----------------	---	--------	-------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2871 voix sur 5740 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 2 : Désignation des scrutateurs. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- M. LORIAUD

Vote sur la candidature de M. LORIAUD

En conséquence, l'assemblée générale désigne :

- M. LORIAUD en qualité de scrutateur.

Vote sur la proposition LORIAUD

PRESENTS ET REPRESENTES : 9 10000 / 10000

ONT VOTE CONTRE : 0 0 / 10000

ABSTENTIONS : 5 4260 / 10000

*Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)**Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)**Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)**Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)**SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)*

ONT VOTE POUR : 4 5740 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2871 voix sur 5740 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire de séance. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne Monsieur TOURINAN Romuald, représentant la société NEXITY - LAMY, en qualité de syndic, comme secrétaire de séance.

Vote sur la proposition NEXITY LAMY

PRESENTS ET REPRESENTES : 9 10000 / 10000

ONT VOTE CONTRE : 0 0 / 10000

ABSTENTIONS : 0 0 / 10000

ONT VOTE POUR : 9 10000 / 10000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 4 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2010 au 31/12/2010, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 11.383,72 € pour les opérations courantes.

Les copropriétaires informent que M. LORIAUD était favorable aux dépenses de charges de copropriété lors du conseil syndical et a participé à l'établissement des comptes en vue de la diminution des charges globales annuelles.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 5 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2010. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2010.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 6 : Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne à nouveau en qualité de syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Clichy La Garenne (92110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° 10.92.N983 portant les mentions Gestion immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce, délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 550 000 000 d'euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008),

pour une durée de 3 ans.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 15 décembre 2011 et prendra fin le 14 décembre 2014.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 1.413,05 € HT, soit 1.690,00 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2011 au 31/12/2011.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne M. MOYET, en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260	/	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 7 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie du syndicat de copropriété. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Concernant le mode de gestion bancaire, le syndic précise que la comptabilité du syndicat est tenue séparément des autres syndicats de copropriétaires dans le cadre de la comptabilité mandant émanant de son système informatique, mais sans l'ouverture d'un compte bancaire séparé, conformément à l'alinéa 7 de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et complété par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Cette individualisation fera partie intégrante du compte unique professionnel ouvert au nom du syndic et fonctionnant à ses frais et avantages sous sa pleine responsabilité, avec le bénéfice pour ses clients de la garantie des fonds déposés délivrée par SOCAMAB, pour un montant de 550 000 000 €.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière :

- dispense le syndic de l'obligation d'ouverture du compte bancaire ou postal séparé ;
- fixe à 3 ans et au plus tard au 14 décembre 2014, la durée pour laquelle cette dispense est donnée (version qui suggère de faire coïncider la durée de la dispense avec la durée du contrat de syndic) ;
- autorise le syndic à verser les fonds du syndicat sur le compte bancaire ouvert au nom du cabinet.

Le syndic rappelle que cette dispense est renouvelable et prend fin automatiquement en cas de désignation d'un nouveau syndic.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000	/	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740	/	10000
ABSTENTIONS :	0	0	/	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260	/	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Résolution N° 8 : Modalités de contrôle des comptes du syndicat des copropriétaires
(Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges :

- sur simple rendez-vous, pris au préalable avec le syndic, dès réception de la convocation à l'assemblée générale, et jusqu'au jour précédent la tenue de celle-ci.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	9	10000 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 9 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe à la somme de 300,00 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical est rendue obligatoire.

Les membres du conseil syndical estiment un minimum de 1.000 € HT pour optimiser la gestion de la copropriété.

Vote sur la proposition 300 ,00 € HT

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	4	5740 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 10 : Montant des marchés de travaux et des contrats de fourniture à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 300,00 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du conseil syndical.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	9	10000 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 11 : Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2011 au 31/12/2011, pour un montant de 9.590,00 €. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Lors de l'assemblée générale du 20/02/2010, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2011 au 31/12/2011, a été adopté pour un montant de 11.140,00 €.

L'assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 9.590,00 €, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 12 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012, pour un montant de 9.775,00 €. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2012 au 31/12/2012. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, arrêté à la somme de 9.775,00 € et sera appelé par provisions trimestrielles, exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défailants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 13 : Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance de la S.C.I. ST FRANCOIS d'un montant de 5.700,00 euros. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide de faire une avance spéciale pour faire face à la défaillance de la S.C.I. ST FRANCOIS, pour un montant de 5.700,00 euros qui déséquilibre la trésorerie de l'immeuble.

La somme appelée s'élèvera à 5.700,00 euros.

M. et Mme HABERSZTRAU, M. Mme Melle BAYLIS et M. PINARD et M. QUENNEHEN demande au syndic d'envoyer une lettre recommandée au copropriétaire pour qu'il régle ses charges de copropriété.

Vote sur la proposition PROVISION

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	9	10000 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	0	0 /	10000

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 14 : Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance de la S.C.I. LES JUMEAUX, d'un montant de 4.900,00 euros. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide de faire une avance spéciale pour faire face à la défaillance de la S.C.I. LES JUMEAUX, pour un montant de 4.900,00 euros qui déséquilibre la trésorerie de l'immeuble.

Après vérification des comptes par le futur « nouveau syndic bénévole » la SCI ST CHARLES, la SCI LES JUMEAUX et la SCI ST FRANCOIS s'engagent à apurer leurs dettes. Aucune précision n'est apportée quant au montant.

Vote sur la proposition PROVISION

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	9	10000 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	0	0 /	10000

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 15 : Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance de la S.C.I. ST CHARLES, d'un montant de 8.200,00 Euros. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide de faire une avance spéciale pour faire face à la défaillance de la S.C.I. ST CHARLES, pour un montant de 8.200,00 Euros qui déséquilibre la trésorerie de l'immeuble.

Vote sur la proposition PROVISION

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	9	10000 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	0	0 /	10000

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 16 : Ratification des travaux de boîtes aux lettres, sur la résidence. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents comptables LAMY SA, relatifs aux travaux de boîtes aux lettres sur la résidence, décide de ratifier, sans réserve en leur forme, teneur, imputation et ventilation, les comptes et la situation de trésorerie clôturée au 31/12/2010, tels qu'ils sont présentés par LAMY SA

- Appels de charges :	2.466,25 €,	} soit un crédit de : 255,31 €.
- Charges :	2.210,94 €,	

La régularisation de la situation comptable du compte travaux de boîtes aux lettres, se fera sur la base des tantièmes, par crédit au budget de gestion courante de l'exercice, pour une valeur de 255,31 €.

Le syndic rappelle que les travaux ont été validés lors de la dernière assemblée générale et que M. MOYET Jean Luc n'est pas actuellement membre du conseil syndical (voir PV d'AG de 2009 et 2010).

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 17 : Ratification des travaux pour la mise en peinture de la grille + portes, sur la résidence.
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales (Article 24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents comptables LAMY SA, relatifs aux travaux de mise en peinture de la grille + portes sur la résidence, décide de ratifier, sans réserve en leur forme, teneur, imputation et ventilation, les comptes et la situation de trésorerie tels qu'ils sont présentés par LAMY SA.

- Appels de charges : 3.875,49 €,
- Charges : 3.875,49 €, } crédit = 0,00 €.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4160 /	10000
<i>SCI LES JUMEAUX (810)</i>			
<i>SCI SAINT CHARLES (1807)</i>			
<i>SCI SAINT FRANCOIS représenté par SAINT CHARLES (1543)</i>			
ABSTENTIONS :	1	1580 /	10000
<i>Monsieur LORIAUD Bernard (1580)</i>			
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 4211 voix sur 8420 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 18 : Ratification des travaux pour la réfection de la marquise, sur la résidence. (Article 24)
Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents comptables LAMY SA, relatifs aux travaux de réfection de la marquise, sur la résidence, décide de ratifier, sans réserve en leur forme, teneur, imputation et ventilation, les comptes et la situation de trésorerie tels qu'ils sont présentés par LAMY SA.

- Appels de charges : 3.700,60 €,
- Charges : 3.700,60 €, } crédit = 0,00 €.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	3	4160 /	10000
<i>SCI LES JUMEAUX (810)</i>			
<i>SCI SAINT CHARLES (1807)</i>			
<i>SCI SAINT FRANCOIS représenté par SAINT CHARLES (1543)</i>			
ABSTENTIONS :	1	1580 /	10000
<i>Monsieur LORIAUD Bernard (1580)</i>			
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 4211 voix sur 8420 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 19 : Décisions à prendre quant au choix de l'entreprise, concernant la réalisation et la gestion des travaux de réfection en peinture des balcons et volets de la résidence. (Article 24)

- Entreprise VIAUD SERVICES (devis non reçu),
- Entreprise ALLO TOND TOND (devis non reçu).

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide de ne pas effectuer les travaux suivants de réfection en peinture des balcons et volets de la résidence.

Vote sur la proposition TRAVAUX

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	9	10000 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	0	0 /	10000

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 20 : Inscription d'une hypothèque légale et saisie immobilière en vue de la vente des lots de la SCI SAINT CHARLES. (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- la SCI SAINT CHARLES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Saintes sous le numéro 487 779 480, dont le siège social est 9, rue Les Tribalands 17120 CHENAC SAINT SEURIN D'UZET.

Propriétaire de lots dans la Résidence LOGIS DE LA TOUR, sise à MESCHERS - 61 et 65, boulevard de la Falaise, cadastrés section AK n° 875 et AK n° 879, ci-après désignés :

- * lot n°01 - un appartement de type 4,
- * lot n°10 - une pièce unique,
- * lot n°17 - un stationnement extérieur,
- * lot n°24 - un stationnement extérieur,
- * lot n°25 - le droit de jouissance d'une grotte.

La SCI SAINT CHARLES est redevable à l'égard du Syndicat des copropriétaires, d'une somme de 6.052,31 €, arrêtée au 07 avril 2011, correspondant aux charges de copropriété, sous réserve des appels de charges et travaux à venir outre les causes de condamnation d'un Jugement d'ores et déjà rendu par la Juridiction de Proximité de Saintes à l'encontre de la SCI SAINT CHARLES, le 24 novembre 2009.

Le syndicat des copropriétaires constate une créance douteuse pour la somme de 6.052,31€ et décide en conséquence et le cas échéant de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses pour cette somme, en cas de dette devenue irrécouvrable,

Constata que cette créance n'a pas été réglée malgré les appels effectués par courrier par le syndic (lettre simple, lettre recommandée, mise en demeure, dernier avis avant poursuite); et malgré les diligences effectuées par l'avocat du syndicat des copropriétaires;

Constata que les causes de condamnation du Jugement intervenu et rappelé ci avant, ne sont pas également recouvrées malgré l'exécution forcée par Huissier de Justice.

Décide, compte-tenu de l'ancienneté de la dette et de l'impossibilité à terme pour le Syndicat d'honorer le règlement de ses fournisseurs du fait du déséquilibre financier généré par cet état de fait, de faire procéder à la saisie immobilière en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Demande au préalable à Maître Jean-Hugues MORICEAU, membre de la SELARL ACTE JURIS, Avocat au Barreau de Saintes d'inscrire une hypothèque légale sur les biens appartenant à la SCI SAINT CHARLES, pour s'assurer de la bonne conduite du dossier.

Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire;

Décide de confier la procédure de saisie immobilière à Maître Jean-Hugues MORICEAU, membre de la SELARL ACTE JURIS - Avocat au Barreau de Saintes (19, rue Pierre Loti 17200 Royan).

Autorise le syndic à procéder à l'appel d'une provision d'un montant de 2.500,00€, nécessaire au financement des frais et honoraires de procédure,

Fixe à la somme de 300,00€ le montant des honoraires du syndic au titre de cette saisie immobilière.

L'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix à 210.000,00€.

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat de copropriété sera déclaré adjudicataire d'office.

- Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office,
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires, pour le montant total qui ne pourra être inférieur àEuros à la date duexigible à la date de réception de l'avis de l'avocat.
- décide de remettre lesdits biens en vente,
- Demande au syndic de rechercher un acquéreur, éventuellement avec le concours d'un professionnel de son choix - pour lesdits biens au prix deEuros;
- Fixe les honoraires pour cette recherche d'acquéreur à 8% TTC du prix de vente TTC;
- Donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution en ce compris, l'établissement des diagnostics nécessaires préalables à la vente;
- Autorise, le cas échéant, le syndic à engager toute action en vue de l'expulsion de tout occupant.

Après vérification des comptes par le futur nouveau syndic bénévole la SCI ST CHARLES, la SCI LES JUMEAUX et la SCI ST FRANCOIS s'engagent à apurer leurs dettes. Aucune précision n'est apportée quant au montant.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 21 : Souscription d'un contrat d'assurance protection juridique. - MUTUELLE DE POITIERS (devis non reçu). (Article 24)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Dans le but de mieux protéger les intérêts du syndicat des copropriétaires en cas de litige l'opposant à un tiers, en lui donnant tous moyens techniques, juridiques et financiers, l'assemblée générale décide de ne pas souscrire un contrat d'assurance protection juridique auprès de MUTUELLE DE POITIERS pour un montant de 370,09 €.

Vote sur la proposition PROTECTION JURIDIQUE

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	4	5740 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	5	4260 /	10000

Madame BAYLIS JESSICA représenté par BAYLIS (695)

Madame BAYLIS MARJORIE & JESSICA (625)

Monsieur et Madame HABERSZTRAU Serge et Marie Françoise (1135)

Monsieur et Madame PINARD ERIC (934)

SCI YAMUKI-BEQUE représenté par PINARD (871)

Cette résolution est refusée à la majorité simple de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 22 : Autorisation donnée à tous les copropriétaires pour la pose d'une barrière rabattable (U), sur la place de parking personnel. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Après en avoir discuté, l'Assemblée Générale autorise les copropriétaires à procéder à la pose d'une barrière rabattable (U), sur la place de parking de chacun des copropriétaires demandeurs.

Les copropriétaires demandent à poser les mêmes modèles pour avoir une uniformité.

Pour ces travaux sur la résidence, les copropriétaires resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les copropriétaires demandent à remettre la résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale si le problème de places de parking n'est toujours pas réglé d'ici la fin de l'année.

M. MOYET Jean Luc s'engage à voir le problème avec ses locataires et les locataires de M. MOYET François.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	9	10000 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 23 : Autorisation donnée à Mme HABERSZTRAU, de poser un volet, pour la porte d'entrée de son appartement. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide de donner l'autorisation à Mme HABERSZTRAU, de poser un volet, pour la porte d'entrée de son appartement.

Pour ces travaux sur la résidence, Mme HABERSZTRAU restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les copropriétaires qui envisageraient cette installation devront prendre comme modèle de référence, l'identique de Mme HABERSZTRAU pour la pose du volet, pour la porte d'entrée de son appartement.

Cette autorisation est étendue à l'ensemble des copropriétaires à condition de respecter le choix des modèles et d'avoir l'accord du conseil syndical.

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	9	10000 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 24 : Autorisation donnée à Mme HABERSZTRAU, de poser un store aux fenêtres de son appartement. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide de donner l'autorisation à Mme HABERSZTRAU, de poser un store aux fenêtres de son appartement.

Pour ces travaux, sur la résidence, Mme HABERSZTRAU restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Si ces travaux entraînaient des dégradations matérielles ou esthétiques, il lui serait demandé réparation.

Mme HABERSZTRAU prend note que la responsabilité de la copropriété ne sera pas engagée en cas d'éventuels sinistres causés par ses travaux.

Les copropriétaires qui envisageraient cette installation devront prendre comme modèle de référence, l'identique de Mme HABERSZTRAU, pour la pose du store aux fenêtres de son appartement.

M. PINARD remet la copie de la facture de l'entreprise ROUMEGOUS (facture de remplacement du store) pour que les copropriétaires choisissent le même modèle.

Les stores devront être de couleurs bleu et blanc (rayures).

Vote sur la proposition

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	9	10000 /	10000

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Résolution N° 25 : Autorisation donnée aux SCI LES JUMEAUX et SCI SAINT LOUIS, pour la pose des réseaux (eau, eaux usées, E.D.F, P.T.T), sur la servitude de passage. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Suite au défaut d'information, la demande d'autorisation n'est pas accordée.

Vote sur la proposition AUTORISATION

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	10000 /	10000
ONT VOTE CONTRE :	9	10000 /	10000
ABSTENTIONS :	0	0 /	10000
ONT VOTE POUR :	0	0 /	10000

Cette résolution est refusée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix exprimées, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

N° 26 : Informations Générales.

Une prochaine assemblée générale est prévue **en fin d'année**, avant la fin du mandat de syndic.

M. MOYET Jean Luc informe les copropriétaires que les réseaux sont déjà effectués depuis 2005 (eau, eaux usées, EDF, PTT) et qu'aucun travail de terrassement n'est prévu.

M. MOYET Jean Luc informe le syndicat des copropriétaires que les réseaux d'eau, d'eaux usées, d'EDF et PTT sont déjà posés en souterrain et qu'ils traversent la parcelle AK 875 et qu'ils profitent aux SCI LES JUMEAUX et SCI SAINT LOUIS (respectivement parcelles AK 876 et AK 877).

Les copropriétaires présents informent qu'un huissier de justice est venu à la demande de M. MOYET Jean Luc lors de l'assemblée générale sans concertation avec le conseil syndical. Les copropriétaires présents ont refusé sa présence (sauf M. MOYET et M. LORIAUD) et il n'a donc pas pu assister à la réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12:39.

LE PRÉSIDENT

Monsieur MOYET jean luc

SCRUTATEUR(S)

LE SECRETAIRE

Monsieur LORIAUD bernard

Monsieur TOURINAN Romuald

Rappel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi 85.1470 du 31 décembre 1985 article 14) dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. "