



Cabinet d'avocats

Société Civile Professionnelle  
d'Avocats  
Cour d'Appel de Toulouse  
Barreau de l'Ariège

**Luc GOGUYER-LALANDE**  
Avocat à la Cour associé  
Ancien bâtonnier de l'Ordre

**Régis DEGIOANNI**  
Bâtonnier de l'Ordre  
Avocat à la Cour associé

En collaboration :

**Anne PONTACQ**  
Avocat à la Cour

**Pauline QUINTANILHA**  
Avocat à la Cour

**Quentin GUY-FAVIER**  
Avocat à la Cour

**Cabinet principal :**  
7, Rue des Chapeliers  
B.P 70006  
09001 FOIX Cedex

**Cabinet secondaire :**  
8, Rue des 36 Ponts  
31400 TOULOUSE

Attention : adresser exclusivement les  
courriers au Cabinet principal

**Téléphone :** 05.61.65.17.15  
**Télécopie :** 05.61.02.68.03  
**Email :** [avocats@scp-vgl.d.fr](mailto:avocats@scp-vgl.d.fr)

Réception sur rendez-vous

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 14**  
**Allée René Arasse**  
**représenté par son Syndic en exercice la**  
**SARL Marie-Anne MOLINA 27 avenue**  
**de la Résistance**  
**09200 ST GIRONS**

FOIX, le 18 novembre 2019

**Nos références :**

**CRCAM SUD MEDITERRANEE (EUROTITRISATION) / M.DE**  
**ARAUJO COELHO 18/0182 RD. HR**

LRAR N° 1A 16530120 286

Madame,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente : la Société EUROTITRISATION – Société anonyme à conseil d'administration au capital social de 684.000 € immatriculée au RCS de BOBIGNY sous le numéro 352 458 368 dont le siège social est situé Immeuble Les Diamants – 41 Rue DELIZI – 93500 PANTIN représentée aux fins des présentes et ses suites par La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL SUD MEDITERRANEE, Société Civile Coopérative régie par les dispositions du Livre V du Code Rural, dont le siège social est à PERPIGNAN (66832) 30 rue Pierre Bretonneau, poursuites et diligences son Directeur en exercice, en cette qualité demeurant audit siège et ce en vertu d'une délégation de signature et d'un mandat de recouvrement de créance en date des 11 janvier 2016 et 16 mars 2018,

Je suis chargé de procéder à la saisie immobilière des biens suivants situés : Commune de SAINT-GIRONS

Section	N°Plan	Lieudit	Contenance	Nature
D	2263	14 Allée René Arasse	6a48ca	
	Lot n°2 (61/1000)			GP
	Lot n°3 (57/1000)			GP
	Lot n°4 (368/1000)			AP

Membre d'une association agréée. Le règlement des honoraires par chèque est accepté  
N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE FR 1432971360600039

LA BANQUE POSTALE ETABLISSEMENT 20041 GUICHET 01016 N° COMPTE 0346140F037 CLE 77  
IBAN FR07 2004 1010 1603 4614 0F03777 – BIC PSSTFRPPTOU (Merci lors des virements de préciser les N° de facture et de dossier)

Appartenant à : Monsieur Alvarino DE ARAUJO COELHO, né le 14 octobre 1981 à PARIS 14<sup>ème</sup>, de nationalité française, demeurant CCAS 2. Place François Mitterrand 77176 SAVIGNY LE TEMPLE.

En votre qualité de syndic de cette copropriété et conformément aux dispositions de l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, je vous prie de m'adresser, dans les quinze jours de la réception des présentes, un état daté qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1° Les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée ;

2° Éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96-97 du 7 février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises ainsi que les travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Enfin, afin de me permettre de respecter les dispositions de l'article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation, je vous remercie de m'adresser les documents suivants :

1° Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;
- b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;
- c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, si le copropriétaire vendeur en dispose ;

2° Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

- a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;
- b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;
- c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;
- d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, (rappel : syndicat comportant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros), les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente ;

3° Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

(...)

5° Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

6° Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2 du même code.

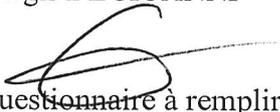
Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse seront annexées au cahier des conditions de la vente à intervenir.

Si par impossible vous n'étiez plus le syndic de cet immeuble, je vous prie d'avoir l'obligeance de m'indiquer les coordonnées du nouveau syndic.

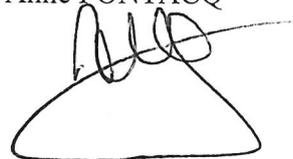
Dans l'attente de votre réponse,

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations les meilleures.

Régis DEGIOANNI



Anne PONTACQ



Pièce jointe : Questionnaire à remplir et à me retourner.

## QUESTIONNAIRE

Quel est le montant total de la créance du syndicat des copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, au jour prévu pour l'adjudication ?

Veuillez décomposer ce montant de la façon suivante :

1° POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

..... (Lot)

\* pour l'année au cours de laquelle interviendra l'adjudication soit :

.....

\* pour l'année précédente, soit :

.....

\* pour l'année encore antérieure soit :

.....

2° POUR CHAQUE LOT : montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

..... (Lot)

\* pour l'année précédant l'année la plus ancienne ci-dessus, soit :

\* pour l'année encore antérieure, soit :



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**SARL Marie-Anne MOLINA**

Géomètre-Expert Foncier E.S.G.T. n°05867  
Syndic de copropriétés  
Expert Immobilier  
S.A.R.L. au capital de 5 000€  
Successeur de Jean-Pierre VINCENT

REÇU 04 DEC. 2019

**COPROPRIETE 14 rue René Arasse**

SCP GOGUYER LALANDE –  
DEGIOANNI  
Maître Anne PONTACQ  
Avocats  
7 rue des Chapeliers  
09000 FOIX

A Saint-Girons, le 29 novembre 2019

**Vos réf:** 18/0182 RD. HR

Maître,

Je fais suite à votre envoi recommandé dans ce dossier concernant la future adjudication du bien appartenant à Monsieur DE ARAUJO sis dans la copropriété 14 rue René Arasse à SAINT-GIRONS. -

Je tiens en premier lieu à vous informer que je ne suis plus le Syndic de cette copropriété depuis l'Assemblée Générale en date du 18 juillet 2019, et à ce jour, il semble que cette copropriété soit toujours sans Syndic.

Vous trouverez à cet effet en annexe notification du Procès-Verbal en date du 18 juillet 2019.

Il apparaît qu'au jour de l'Assemblée Générale :

- Monsieur DE ARAUJO était débiteur envers la copropriété de la somme de 1 474,13 € au titre de ses charges de copropriété,
- La copropriété est débitrice envers le Syndic de la somme globale de 1 063,12 € au titre de ses honoraires pour les années 2015, 2017 et 2018, qui n'ont pas pu être réglés du fait de la carence de Monsieur DE ARAUJO.

Je vous remercie de bien vouloir prendre note de ces éléments.

Par ailleurs, et du fait que je ne suis plus le Syndic, je ne suis pas en mesure de vous adresser les documents sollicités.

Je vous prie de croire, Maître, à l'expression de mes salutations distinguées.

Marie-Anne MOLINA

**Adresse :**  
27 bis, av.de la Résistance  
09200 SAINT-GIRONS

**T :** 05.61.66.10.22  
**F :** 05.61.04.83.74  
**M :** marie-anne.molina@geometre-expert.fr

**Horaires d'ouverture :**  
Du lundi au vendredi  
8h-12h / 13h30 – 17h30



**GÉOMÈTRE-EXPERT**  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

**SARL Marie-Anne MOLINA**

Géomètre-Expert Foncier E.S.G.T. n°05867

Syndic de copropriétés

Expert Immobilier

S.A.R.L. au capital de 5 000€

Successor de Jean-Pierre VINCENT

**14 Rue René ARASSE**

14 Rue René ARASSE

09200 ST GIRONS

**- NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 18 JUILLET 2019 -**

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous notifier le Procès-verbal certifié conforme de l'Assemblée Générale qui a eu lieu à ST GIRONS le 18 Juillet 2019.

Je vous rappelle que la notification du compte-rendu de l'Assemblée Générale est faite en application de l'Article 42 Alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 et que les actions ayant pour objet de contester les décisions de l'Assemblée Générale doivent être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la présente notification.

Devant l'absence des deux copropriétaires, l'assemblée générale n'a pu avoir lieu. Les résolutions suivantes n'ont donc pu être votées :

- Elu un bureau de séance (Majorité de l'article 24)
- Approuvé les comptes de l'exercice écoulé du 01/01/2018 au 31/12/2018 (Majorité de l'article 24)
- Approuvé le quitus au Syndic (Majorité de l'article 24)
- Approuvé le budget prévisionnel du 01/01/2019 au 31/12/2019 (Majorité de l'article 24)
- Approuvé le budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020 (Majorité de l'article 24)
- Renouvelé le mandat de syndic pour une durée de 3 ans (Majorité de l'article 25)
- Refusé l'établissement d'un Diagnostic Technique global pour un montant de 660€ (Majorité de l'article 24)
- Approuvé la souscription d'un contrat de protection juridique « Syndicat des copropriétaires » auprès de la société CFDP ASSURANCES pour un montant annuel de 130 € (Majorité de l'article 24)

Le mandat du syndic n'ayant été renouvelé, la copropriété est maintenant sans syndic. Les contrats souscrits relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assurance générale de l'immeuble ainsi que le compte bancaire de la copropriété sont résiliés à dater de ce jour. Les copropriétaires devront donc faire leur affaire personnelle pour assurer l'immeuble et souscrire un nouveau contrat d'eau auprès du Syndicat des eaux du Couserans.

**Adresse :**

27Bis, Av. de la Résistance  
09200 SAINT-GIRONS

**Nous contacter :**

T : 05.61.66.10.22  
M : marie-anne.molina@geometre-expert.fr

**Horaires d'ouverture :**

Du lundi au vendredi  
8h30-12h / 13h30 – 17h30