

**Affaire : ML CONSEILS**

**Dossier n° : 22/00512**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 29 MARS 2023 – 9 H 30**

**DIRE SYNDIC COMPLEMENTAIRE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, et le vingt et un mars**

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous  
Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS**, Avocat, 21 Rue des états  
Généraux à VERSAILLES, Toque 96, près ce Tribunal et avocate du :

**La SELARL ML CONSEILS** représentée par Maître Cosme ROGEAU,  
société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre  
du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851  
925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, es-qualité de  
Liquidateur de :

Fonction à laquelle elle a été désignée par jugement du Tribunal Judiciaire  
de Versailles, chambre des procédures collectives, le 24 janvier 2022.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions  
de vente, elle dépose copie des documents complémentaires obtenus par le  
SYNDIC, à savoir :

- L'état daté
- Un courrier du service technique de l'habitat de la ville de PARIS  
concernant l'immeuble objet de la vente

Et elle a signé sous toutes réserves.

IMMEUBLE SIS A :  
2, rue des pommiers  
14, rue Faidan - 75002

N° DES LOTS  
3,4,5

MUTATION  
A TITRE ONEREUX   
OU  
A TITRE GRATUIT

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :

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

# ETAT DATE

CERTIFICAT ART. 20 A JOINDRE

- Désignation de l'acquéreur (art. 20-II de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 55 de la loi ALUR)

*Information non communiquée à ce jour.*

Date de la demande	Délivré par le Syndic :	Date : 14 mai 2023
Office Notarial	Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire	
Référence :	Référence : Dossier n° Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile



**1ÈRE PARTIE :**  
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE 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).....   
 - Dans les dépenses non comprises dans le budget  
 prévisionnel (D. art. 5. 1° b).....  \*

**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).....

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

**4.1. avance constituant la réserve**  
 (D. art. 35. 1°).....

**4.2. avances, cotisations et provisions**  
 (D. art. 35. 4°, 5°, 6° et 7°).....

**4.3. avances représentant un emprunt**  
 (D. art. 45-1 alinéa 4).....

**5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux**

(L. art 14-2 II).....

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....

- autres causes telles que condamnations.....

**7 - Frais de délivrance de l'état daté**.....

**B/ A DES TIERS, AU TITRE**

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

**SOUS-TOTAL**.....

**TOTAL ( A/ + B/ )**.....

\* dont

- ADF travaux: Réfection cage d'escalier - niveau CU CUEF et etc: 111.320€  
 - Réfection de la couverture et du ravalement de la façade: 192.280€  
 - Reconstruction du plancher haut R+2 et R+3: 101.200€  
 } = 404.800€

- ADF mesures conservatoires: Mise en place échappatoire pour gaz: 3.795€  
 Vérification des fils et purge des pierres en façade: 1.012€  
 } 4.807€

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN

- ADF exceptionnel: 5.060€

- ADF solidarité: 20.240€



**2ÈME PARTIE :**

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

ACTUALISATION DU DOCUMENT EN DATE DU ...

**AU TITRE :**

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

A1 - avances constituant la réserve  
(D. art. 35.1) .....

404,80

A2 - avances, cotisations et provisions  
(D. art. 35. 4° 5°, 6° et 7°) .....

A3 - avances représentant un emprunt  
(D. art. 45-1 alinéa 4) .....

**B/ DES PROVISIONS (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 CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur

**TOTAL (A + B + C)**

404,80



**3<sup>ème</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

ACTUALISATION DU DOCUMENT EN DATE DU ...

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

- avances constituant la réserve  
(D. art. 35. 1 °).....
- avances, colisations et provisions  
(D. art. 35. 4 °, 5°, 6° et 7°) .....
- avances représentant un emprunt  
(D. art. 45-1 alinéa 4).....

**2- des provisions non encore exigibles**

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/04/2023"/>	Montant	<input type="text" value="2530 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2023"/>	Montant	<input type="text" value="2530 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2023"/>	Montant	<input type="text" value="2530 €"/>

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

(En cas de travaux votés, le tableau en page devra être impérativement complété)

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

\* L'appel de fonds trimestriel est important. Il convient toutefois de souligner que le budget a été semi-évalué afin de faire face à la déflation. Le budget 2023 a été fixé à 25.000 € alors qu'il était de 10.000 € auparavant.



**ANNEXE À LA 3<sup>ÈME</sup> PARTIE :**

**INFORMATIONS**

ACTUALISATION DU DOCUMENT EN DATE DU ...

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

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	5060	Compte non approuvé	425.040	Travaux non effectués non approuvés
Exercice (N-2)	5060	Compte non approuvé	9867	Compte non approuvé

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

\* Devis compl. approuvé au 30/09/2017

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 aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

**INFORMATIONS DIVERSES**

Existence d'un fonds de travaux

non

oui

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

€

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

€

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN



**EVENEMENTS INTERVENUS APRES DELIVRANCE DU QUESTIONNAIRE AVANT-CONTRAT**

- Nouvelle AG  oui  non  
**Si oui, joindre le PV.**

- Si de nouveaux travaux ont été votés, remplir le tableau ci-dessous

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier			Dates d'exigibilité
			Quota-part alléguée aux lois	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler	
Commentaires éventuels :						

(1) : en cours (C), non commencé (NC)



**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA  
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

Pour une date de signature le :

29/03/2029

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).....

510.637 €

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

**TOTAL**

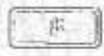
510.637 €

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé et 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. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> <i>2 rue des parois  14, rue Fojta  75002 PARIS</i>	<b>NU N° DES LOTS</b> <i>3145</i>	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <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 COPROPRIETAIRE EST À 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 syndicat 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 syndicat la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

**FAIT A** **LE**

**2°) SI le COPROPRIETAIRE N'EST PAS À 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 *510.637 €*

**A 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 syndicat exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

**FAIT A** *Paris* **LE** *14 mars 2023*

<b>Date de la demande</b> <b>Office Notarial</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b>	<b>Date</b> <i>14 mars 2023</i>
<b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b>	<b>Représentant :</b> - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire  <b>Référence :</b> <b>Dossier n°</b> <b>Contact syndic :</b>	

(1) Rayer la mention inutile



## RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

### 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° ..... Date : jusqu'au 30/06/2023.

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent :  
ASSURISPRO - 14, rue de Richelieu - 75001 PARIS

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :  
GROUPE A.A. WDL

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

- . Au titre de la construction d'origine :  oui  non
- . Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  oui  non

### FIBRE OPTIQUE

Implantation de la fibre optique dans les parties communes :  oui  non



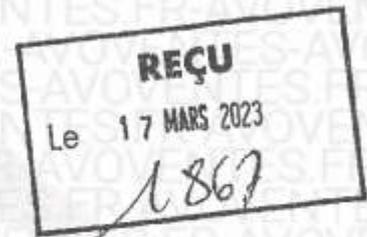
Direction du Logement et de l'Habitat

Sous-Direction de l'Habitat

Service Technique de l'Habitat  
Bureau des Partenariats et des Ressources

Paris, le **13 MARS 2023**

N/Réf : I170700164



Administrateur judiciaire  
37 rue Lafayette  
75009 PARIS

LR/AR n°: **JA 197471 6273 5**

Objet : Lettre contradictoire complémentaire - procédure de mise en sécurité  
Immeuble 2 rue des Panoramas à Paris 18<sup>ème</sup>

Risques pour la sécurité des personnes liés à l'état du bâtiment

Maître,

Dans le cadre du suivi des désordres affectant l'immeuble sis 2 rue des Panoramas, suivi depuis de nombreuses années pour des désordres structurels, le service des architectes a effectué une nouvelle visite de l'immeuble le 10 octobre 2022 et a fait les constats suivants :

- Concernant les façades, la situation ne semble pas avoir évolué depuis la précédente visite : les façades restent dégradées mais parfaitement sécurisées par des filets de protection ainsi que par un échafaudage en parapluie au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée ;
- L'immeuble est vide de tout occupant et n'est pas habitable en l'état : ses surfaces de logement sont entièrement décloisonnées et ne sont plus équipées d'installations sanitaires et/ou électriques et sont particulièrement dégradées ;
- L'escalier dans son ensemble est également très dégradé et ne présente plus de garantie structurelle
- Au 3<sup>ème</sup> étage, le plancher haut est en partie effondré ;
- Le dernier étage présente des défauts d'étanchéité de la couverture (absence de châssis en toiture, notamment)
- Une porte anti-intrusion a été mise en place afin d'interdire l'accès à l'immeuble.

Info Paris

3975\* ou paris.fr

\* Prix d'un appel local à partir d'un poste fixe

Compte tenu de ses nouvelles constatations, l'architecte de sécurité a complété les prescriptions visant à remédier à cette situation de risque bâtimentaire de la façon suivante :

- 1) Enlever tous les éléments d'enduit et de maçonnerie désorganisés menaçant de se détacher des façades sur rues du bâtiment qui n'adhèrent plus à leur support et pourraient tomber sur la voie publique, notamment au droit de la corniche au dernier étage et au droit du bandeau filant de l'entresol.
- 2) Assurer la tenue des éléments conservés par un gobetis, par exemple, et mettre en œuvre à la suite les mesures de réparation permettant d'assurer de manière durable la cohésion et la stabilité des maçonneries.
- 3) Assurer la parfaite stabilité et solidité des planchers et de l'escalier en procédant à la réparation ou au remplacement des éléments de structure les constituant qui ne remplissent plus leur fonction.
- 4) Réaliser tous travaux directement complémentaires de ceux prescrits ci-dessus et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces, afin d'assurer la sécurité des occupants, ceux-ci consistant notamment en :
  - la vérification de la parfaite étanchéité à l'air et à l'eau de la façade et de la couverture
  - la réparation de tous les éléments interdisant la pénétration des eaux pluviales dans les maçonneries.

Le rapport établi par l'architecte de sécurité à l'issue de sa visite est à votre disposition. Une copie vous sera transmise, sur demande.

Au vu de la nature de ces nouveaux désordres et de leur impact sur la sécurité des personnes, je vous informe qu'en application des articles L 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH), je suis tenue d'engager, une nouvelle phase contradictoire préalable à la prise d'un arrêté de mise en sécurité ordinaire, aux fins de mettre durablement un terme à tout risque.

Dans ce cadre, je vous invite à transmettre par mail à l'adresse suivante DLH-STH-SECUBAT1@paris.fr ou par courrier au Service Technique de l'Habitat (STH), 103 avenue de France 75013 Paris sous 2 mois à compter de la réception de la présente, vos observations écrites sur les constatations de l'architecte de sécurité et me faire part des dispositions que vous entendez prendre pour mettre fin aux risques constatés, et selon quel calendrier opérationnel, en produisant les éléments justificatifs nécessaires en attestant (PV d'AG, devis, ordres de service, factures).

Vous informerez immédiatement les copropriétaires du 2 rue des Panoramas à Paris 2<sup>ème</sup> de l'engagement de cette nouvelle procédure en application des articles L 511-10 et R 511-10 du CCH.

Si à l'issue de la phase contradictoire, vous n'avez manifesté aucune volonté de remédier à la situation de risque, je serai contrainte de prendre un arrêté de mise en sécurité en application de l'article L 511-11 du CCH. Celui-ci serait assorti d'une interdiction d'habiter à titre temporaire, tel que le préconise l'architecte de sécurité, compte tenu de l'état globalement dégradé de l'immeuble. J'ai bien noté à cet égard que l'immeuble était à ce jour vacant et que des mesures avaient été mises en place pour sécuriser les accès.

**Info Paris**

3975\* ou paris.fr

\* Prix du appel local à partir d'un poste fixe

Cet arrêté imposerait aux copropriétaires de réaliser, sous un délai déterminé, les travaux nécessaires pour remédier de manière durable à la situation de risque.

Le non-respect des mesures et travaux prescrits par l'arrêté de mise en sécurité aurait par ailleurs des conséquences importantes. Les copropriétaires s'exposeraient à devoir payer une astreinte financière par jour de retard et à l'exécution d'office par la Ville de Paris des mesures de sécurité prescrites, pour leur compte et à leurs frais.

Par ailleurs, le non-respect d'un arrêté de mise en sécurité, soit en refusant de réaliser les mesures prescrites, soit en méconnaissant le droit des occupants, est constitutif d'infractions pénales sanctionnées par des peines d'emprisonnement et des amendes.

Je vous prie d'agréer, Maître l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Maire de Paris et par délégation



Cheffe du Service technique de l'Habitat

Info Paris

3975\* ou paris.fr

\* Prix d'un appel local à partir d'un poste fixe

## **ANNEXE**

### **☛ Dans les relations Ville de Paris – Syndic de copropriétés**

#### **☛ Dans le cadre de l’instruction de cette situation de sécurité bâlimentaire :**

Merci de transmettre au Service Technique de l’Habitat, par mail ou par courrier dans les meilleurs délais :

- ✓ Les noms et coordonnées (postale, téléphonique et mail) de la personne en charge de cette situation au sein de votre cabinet.
- ✓ La liste complète des copropriétaires (classée par ordre alphabétique), leur adresse personnelle, le numéro et les millèmes des lots leur appartenant
- ✓ Le règlement de copropriété tel que figurant au fichier immobilier de la conservation des hypothèques

#### **☛ Dans le cadre de nos échanges ou correspondances en lien avec cette situation bâlimentaire :**

Mentionner pour chacune de vos correspondances, quelle que soit sa forme (mail ou écrit) :

- ✓ la référence du dossier, le nom de votre interlocuteur au sein du Service technique de l’Habitat,
- ✓ le n° de code d’accès à l’immeuble concerné

**Info Paris**

3975\* ou [paris.fr](http://paris.fr)

\* Prix d’un appel local à partir d’un poste fixe