

AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 2 SEPTEMBRE 2026 – 9H30

**DIRE SYNDIC N°2 - LOT DE VENTE 2
31 Rue du Docteur Heulin, 75017 PARIS**

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le dix neuf juin

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

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT**, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 9 avril 2025 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie du pré état daté obtenu par le syndic.

Et elle a signé sous toutes réserves.

- I -
PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L 721-2 du CCH).

1ERE 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)	2 885,66
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	8 266,23

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5. 1° c)	17 397,40
---------------------	-----------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la future 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 - avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	
--	--

4.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
--	--

4.3 - avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	
---	--

5- des cotisations annuelles au fonds de travaux

220,40

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

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

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

--

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

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

SOUS-TOTAL

28 769,69

TOTAL (A+B)

28 769,69

2EME PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

A1 - avances constituant la réserve
(D. art. 35. 1°)

153,46

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès
des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

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

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)

153,46

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du décret du 17 mars 1967 modifié,
remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties
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

153,46

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

Solution 2 ☐ ⁽¹⁾

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

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

(1) Cocher la case correspondante

**3EME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION**

AU SYNDICAT AU TITRE :

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	153,46
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	01/10/26	Montant	245,12
Date d'exigibilité	01/01/27	Montant	248,57
Date d'exigibilité	01/04/27	Montant	248,57

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

Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	

3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (art. 14-2)

Date d'exigibilité	01/10/26	Montant	12,08
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	
Date d'exigibilité	00/00/00	Montant	

ANNEXE A LA 3EME PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	QP appelée	QP réelle	QP appelée	QP réelle
Exercice N-1	1 088,48	939,61		
Exercice N-2	920,72	1 108,16	8 362,69	8 209,18

4EME PARTIE :**INFORMATIONS DIVERSES****- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

Existence d'un impayé au 31/12/2025

☒ Oui☐ Non

Montant

33 800,38

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

Existence d'une dette au 31/12/2025

☒ Oui☐ Non

Montant

296,08

- Existence d'un fonds travaux☒ Oui☐ Non**- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu**

432,32

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