

Recu greffe
le 15/05/25


Tribunal Judiciaire de TOULOUSE
Juge de l'Exécution – Saisies immobilières
RG 25/00013

AUDIENCE D'ADJUDICATION du 12 juin 2025

DIRE DE FORMALITE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ ET LE

Au Greffe et par devant nous Greffier du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

A COMPARU :

Maître Diane DUPEYRON, Avocat au Barreau de TOULOUSE y demeurant 6 rue des Couteliers 31000 TOULOUSE et celui de :

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DU CENTRE COMMERCIAL DE ROQUES, 6 Avenue des Muriers 31120 ROQUES, représenté par son Syndic en exercice, SAS SQUARE HABITAT, au capital de 1.591.220,00 €, immatriculée au RCS de TOULOUSE sous le numéro 493528004, ayant son siège social 1 rue Matabiau CS 88033 310810 TOULOUSE CEDEX, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice, domicilié en cette qualité audit siège.

LAQUELLE A EXPOSE :

Qu'elle poursuit la vente aux enchères des immeubles ci-après désignés :

Dans un immeuble en copropriété, situé commune de ROQUES, 31120, 6 avenue des Muriers, figurant au cadastre de ladite commune sous les références :

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
AH	338	la côme	1ha 84a 28ca

Et les lots de copropriété suivants ;

Le lot n°5 : consistant en un local commercial à usage de commerce, bureaux, activités et le droit d'usage d'une terrasse attenant accessible depuis l'Avenue des Muriers par les voies internes et représenté par les 77/1000emes des parties communes générales

Le lot n°6 : consistant en un local commercial à usage de commerce, bureaux, activités et le droit d'usage d'une terrasse attenant accessible depuis l'Avenue des

Muriers par les voies internes et représenté par les 100/1000emes des parties communes générales

Le lot n°7 : consistant en un local commercial à usage de commerce, bureaux, activités accessible depuis l'Avenue des Muriers par les voies internes et représenté par les 45/1000eme des parties communes générales

Règlement de copropriété - EDD et modificatifs :

Ledit immeuble soumis au règlement de copropriété contenant état descriptif de division en date du 09 mars 2007, déposé au rang des minutes de Maître ROUSSEL, notaire à PARIS 7, en date du 06 juillet 2007 publiée au service de publicité foncière de MURET le 10 août 2007 volume 2007P n° 4357

Modificatif Etat descriptif de division déposé au rang des minutes de Maître ROUSSEL, notaire à PARIS 7, en date du 18 avril 2008 publiée au service de publicité foncière de MURET le 10 juin 2008 volume 2008P n° 3464

Que dans le cadre de ses diligences en vue de parvenir à la vente du bien ci-avant désigné, elle a obtenu du Syndicat des Copropriétaires le Pré-état daté, qu'elle entend voir annexés au cahier des conditions de vente ;

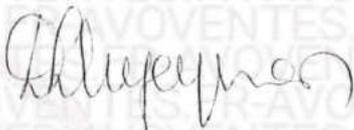
Par conséquent, le poursuivant et son avocat ne pourront être recherchés à ce sujet et les futurs acquéreurs, du seul fait de leur acquisition, feront leur affaire personnelle de toutes les contestations qui pourraient ultérieurement survenir pour quelque cause que ce soit.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

Et ladite Maître Diane DUPEYRON a signé avec nous greffier après lecture faite à l'audience et annexées au Cahier des conditions de la vente.

SOUS TOUTES RESERVES.

Maître Diane DUPEYRON



Diane DUPEYRON
Avocat à la Cour
6 rue des couteliers 31000 Toulouse
Tél. 05 34 31 86 71
diane.dupeyron@occitanieavocats.fr

Le Greffier

PJ :
Pré-état daté

IMMEUBLE SIS A : CENTRE COMMERCIAL ROQUES 6 AVENUE DES MURIERS 31120 ROQUES SUR GARONNE Immatriculé sous le n° :	<h1>AVOVENTES</h1>	N° DES LOTS N°5, 6, 7	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
PRE-ETAT DATE LOI ALUR (Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE – INFORMATION DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT

- I -
PARTIE FINANCIERE

- II -
RECAPITULATIF DES PIECES A ANNEXER A L'AVANT-CONTRAT EN COMPLEMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES ET EN VUE D'OUVRIRE LE DELAI DE RETRACTATION (LOI SRU)

- Le règlement de copropriété et ses modificatifs publiés,
- L'état descriptif de division et ses modificatifs publiés,
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Le présent document /Pré-état daté (documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur),
- Le carnet d'entretien de la copropriété.

Date de la demande : 29/04/2025 Office Notarial : ME DUPEYRON DIANE 6 RUE DES COUTELIERS 31000 TOULOUSE Référence :	Dé livré par le Syndic : Nom : SQUARE HABITAT TOULOUSE Adresse : 1 Rue Matabiau CS 88033 31008TOULOUSE CEDEX 6 Représentant : -un syndicat unique Référence : ACE0/ 4134/ 50/VENTE N° 81991	Date : 29/04/2025 Signature : Cachet :
--	--	---

PARTIE FINANCIERE

A) PRE ETAT DATE (Article L721-2 du CCH)

1^{ERE} PARTIE :

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- **des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....	32491.99
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	10308.44

2- **des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art 5. 1° c)	0.00
------------------------	------

3- **des sommes devenues exigibles du fait de la future vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0.00
--	------

4- **des avances exigibles (D. art. 5.1° e)**

4.1. avance constituant la réserve (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
--	------

	0.00
--	------

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

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0.00
- autres causes telles que condamnations.....	

	240.00
--	--------

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

SOUS TOTAL A/

	43040.43
--	----------

B/ A DES TIERS, AU TITRE

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
--	------

TOTAL (A/ + B/)

	43040.43
--	----------

2^{EME} 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°).....	839.80
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....	0.00
A3 - avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00

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	0.00
---	------

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	0.00
--	------

TOTAL (A + B + C) 839.80

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

839.80

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 des dites avances représentant globalement la somme de

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

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} 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^oa)

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1 ^o).....	<input type="text" value="839.80"/>
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art.35.4 ^o et 5 ^o).....	<input type="text" value="0.00"/>
- avances (D. art. 45-1 – alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	<input type="text" value="0.00"/>

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/07/2025"/>	Montant	<input type="text" value="2229.45"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/2025"/>	Montant	<input type="text" value="2229.45"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/01/2026"/>	Montant	<input type="text" value="2229.45"/>

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3^o c)

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>

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

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant	<input type="text" value="0.00"/>

4- des provisions non encore exigibles détaillées

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

Lot N°	5 Charges courantes	01/07/2025-30/09/2025	761.66
Lot N°	5 Charges courantes	01/10/2025-31/12/2025	761.66
Lot N°	5 Charges courantes	01/01/2026-31/03/2026	761.66
Lot N°	5 Charges courantes	01/04/2026-30/06/2026	761.66
Lot N°	5 Charges courantes	01/07/2026-30/09/2026	761.66
Lot N°	5 Charges courantes	01/10/2026-31/12/2026	761.66
Lot N°	6 Charges courantes	01/07/2025-30/09/2025	1012.75
Lot N°	6 Charges courantes	01/10/2025-31/12/2025	1012.75
Lot N°	6 Charges courantes	01/01/2026-31/03/2026	1012.75
Lot N°	6 Charges courantes	01/04/2026-30/06/2026	1012.75
Lot N°	6 Charges courantes	01/07/2026-30/09/2026	1012.75
Lot N°	6 Charges courantes	01/10/2026-31/12/2026	1012.75
Lot N°	7 Charges courantes	01/07/2025-30/09/2025	455.04
Lot N°	7 Charges courantes	01/10/2025-31/12/2025	455.04
Lot N°	7 Charges courantes	01/01/2026-31/03/2026	455.04
Lot N°	7 Charges courantes	01/04/2026-30/06/2026	455.04
Lot N°	7 Charges courantes	01/07/2026-30/09/2026	455.04
Lot N°	7 Charges courantes	01/10/2026-31/12/2026	455.04

Total :

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

Total :

- dans les appels fonds travaux non encore exigibles (article 14-2)

Total :

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :

INFORMATIONS

QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	11923.13	7469.55	6418.20	0.00
Exercice (N-2)	11473.03	11071.21	3890.24	0.00

EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014) :

Existe-t-il un fonds de travaux ?

OUI NON

Montant total dudit fonds

Montant de la part dudit fonds rattachée au(x) lot(s)

4^{EME} PARTIE

- **Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété à la date de dernière clôture (31/12/2024) :**

Total de l'impayé :	58022.42 €
----------------------------	-------------------

- **Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété actualisé à la date de la demande (29/04/2025) :**

Total de l'impayé :	60509.36 €
----------------------------	-------------------

- **Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de dernière clôture (31/12/2024) : 24777.44 €**

- **Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs actualisée à la date de la demande (29/04/2025) : 4787.00 €**

ANNEXE : DETAIL POUR CHAQUE LOT OBJET DE LA MUTATION

Lot concerné: Local commercial (5)

A) PARTIE 1				
A/ AU SYNDICAT, AU TITRE				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				16885.83
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				3547.45
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				0.00
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
4.1 – Avances constituant la réserve				0.00
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt				0.00
5 – Cotisation annuelles aux fonds de travaux				0.00
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
7 - Honoraires du syndic				0.00
SOUS TOTAL A/				20433.28
B/ A DES TIERS, AU TITRE				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				20433.28
TOTAL (A/ + B/) :				
A) PARTIE 2				
A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :				
A1 – Avances constituant la réserve				289.00
A2 – Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
A3 – Avances représentant un emprunt				0.00
B/ DES PROVISIONS, AU TITRE				
B1 – Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				0.00
C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				0.00
TOTAL (A/ + B/ + C/) :				
A) PARTIE 3				
1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :				
- Avances constituant la réserve				289.00
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
- Avances représentant un emprunt				0.00
2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE				
- Dans le budget prévisionnel		01/07/2025		761.66
		01/10/2025		761.66
		01/01/2026		761.66
				0.00
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				0.00
				0.00
3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE				
				0.00
				0.00
				0.00
A) Partie 3 : ANNEXE				
A/ QUOTE PART				
	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre du DEPENSES HORS BUDGET	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
N-1	6368.34	2565.56	2208.69	0.00
N-2	5954.16	5158.43	1338.76	0.00
D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				0.00

Lot concerné: Local commercial (6)

A) PARTIE 1				
A/ AU SYNDICAT, AU TITRE				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				11473.10
1.2 - Provisions exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				4632.53
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				0.00
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
4.1 - Avances constituant la réserve				0.00
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt				0.00
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux				0.00
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
7 - Honoraires du syndic				
SOUS TOTAL A/				16105.63
B/ A DES TIERS, AU TITRE				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
TOTAL (A/ + B/) :				16105.63
A) PARTIE 2				
A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :				
A1 - Avances constituant la réserve				377.40
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
A3 - Avances représentant un emprunt				0.00
B/ DES PROVISIONS, AU TITRE				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				
TOTAL (A/ + B/ + C/) :				377.40
A) PARTIE 3				
1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :				
- Avances constituant la réserve				377.40
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
- Avances représentant un emprunt				0.00
2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE				
- Dans le budget prévisionnel	01/07/2025			1012.75
	01/10/2025			1012.75
	01/01/2026			1012.75
				0.00
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				0.00
				0.00
				0.00
3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE				
				0.00
				0.00
				0.00
A) Partie 3 : ANNEXE				
A/ QUOTE PART				
	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre du DEPENSES HORS BUDGET	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
N-1	4059.59	3363.16	2884.29	0.00
N-2	4112.99	4203.75	1748.24	0.00
D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				
				0.00

Lot concerné: Local commercial (7)

A) PARTIE 1				
A/ AU SYNDICAT, AU TITRE				
1.1 - Provisions exigibles dans le budget prévisionnel				4133.06
1.2 - Provision exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel				2128.46
2 - Charges impayées sur exercices antérieurs				0.00
3 - Sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
4.1 - Avances constituant la réserve				0.00
4.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
4.3 - Avances représentant un emprunt				0.00
5 - Cotisation annuelles aux fonds de travaux				0.00
6 - Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente				0.00
7 - Honoraires du syndic				
SOUS TOTAL A/				6261.52
B/ A DES TIERS, AU TITRE				
D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				6261.52
TOTAL (A/ + B/) :				
6261.52				
A) PARTIE 2				
A/ DES AVANCES PERCUES, AU TITRE :				
A1 - Avances constituant la réserve				173.40
A2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
A3 - Avances représentant un emprunt				0.00
B/ DES PROVISIONS, AU TITRE				
B1 - Provisions encaissées pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles à l'égard du copropriétaire cédant				
C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR, AU TITRE				
C1 - D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic				0.00
TOTAL (A/ + B/ + C/) :				
173.40				
A) PARTIE 3				
1/ RECONSTITUTION DES AVANCES, AU TITRE :				
- Avances constituant la réserve				173.40
- Avances nommées provisions (provisions spéciales)				0.00
- Avances représentant un emprunt				0.00
2/ DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE				
- Dans le budget prévisionnel	01/07/2025			455.04
	01/10/2025			455.04
	01/01/2026			455.04
				0.00
- Dans les dépenses hors budget prévisionnel				0.00
				0.00
3/ DES COTISATIONS FONDS TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES, AU TITRE				
				0.00
				0.00
				0.00
A) Partie 3 : ANNEXE				
A/ QUOTE PART				
	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre du DEPENSES HORS BUDGET	
Exercice	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote part appelée	Quote-part réelle
N-1	1495.20	1540.83	1325.22	0.00
N-2	1405.88	1709.03	803.24	0.00
D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX				
- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot				0.00