

Vente : AVOVENTES

VISÉ LE

11 AVR. 2025

**JEX - Saisies Immobilières
LE GREFFIER**

Audience du 21 mai 2025

RG 21/00135

DIRE RELATIF A LA COPROPRIETE

L'an Deux Mil Vingt-cinq et le 10 avril

Au greffe du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, par devant Nous greffier soussigné,

A comparu Maître Pascale REGRETTIER-GERMAIN, membre de la SCP HADENGUE & ASSOCIES, Avocats au Barreau de Versailles, demeurant 7 Rue Jean Mermoz à VERSAILLES (Yvelines) et du TRESOR PUBLIC agissant par Madame le Responsable du POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DES YVELINES (venant également aux droits du SERVICE DES IMPOTS DES PARTICULIERS DE POISSY), dont les bureaux sont situés 12 rue de l'Ecole des Postes à VERSAILLES,

Laquelle pour compléter les renseignements figurant au cahier des conditions de ventes, a déposé les documents suivants concernant le bien sis à POISSY (78), 1, Boulevard Devaux, à savoir :

- L'état daté
- Le certificat de l'article 20.II.1°

Et elle a signé avec Nous, Greffier,



Immeuble sis : LES GENERAUX 1 BOULEVARD DEVAUX 78300 POISSY Référence immeuble : 501441468	AVOVENTES	Lots concernés : Lot 9 Lot 29
Mutation à titre onéreux		
Date envisagée pour la mutation : 21/05/2025		

**DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI,
L'UNIS, LE 07/12/2012.**

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION DES PARTIES

I. PARTIE FINANCIÈRE

A. ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)

II. RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A. VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

B. DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

III. RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 21/05/2025 Office Notarial : Référence : Dossier n° : 70011X4QL Clerc :	Délivré par le Syndic : FONCIA MANSART, 10 rue Alfred Couturier 78160 Marly le Roi France Représentant : Référence : Dossier n° : 70011X4QL	Date : 03/04/2025 Signature : Cachet : 
---	--	---

I. PARTIE FINANCIÈRE

A. ETAT DATÉ (ARTICLE 5 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967 MODIFIÉ)

1ÈRE PARTIE : SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

		MONTANT TTC
1. AU SYNDICAT, AU TITRE		
	Dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° a) Prov./Chg courante	14 795,93 €
1.1 - des provisions exigibles		
	Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)	10 419,93 €
1.2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs	(D. art 5. 1° c)	2 906,61 €
1.3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente	mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0,00 €
	4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	0,00 €
	4.2. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	0,00 €
1.4 - des avances exigibles (D. art. 5.1° e)	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 €
1.5 - Des cotisations au fonds travaux (Art 14.2)		535,26 €
1.6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente	prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00 €
	autres causes telles que condamnations	0,00 €
2. AU SYNDIC		
Etablissement de l'état daté (montant plafonné par décret)		380,00 €
TOTAL (1 + 2)		29 037,73 € TTC

2ÈME PARTIE :
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD
DU
COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

MONTANT TTC

1. DES AVANCES PERÇUES (D. ART. 5.2° A)

1.1 Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	1533,66 €
1.2 Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35, 4° et 5°)	0,00 €
1.3 Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00 €

2. DES PROVISIONS SUR BUDGET PROVISIONNEL (D. ART. 5. 2° B)

Provisions encaissées sur budget provisionnel 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 €
---	--------

3. DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0,00 €
---	--------

TOTAL (1 + 2 + 3) 1533,66 € TTC

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 : Non

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 € TTC**

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 : Oui

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de **1533,66 € TTC**

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

**3ÈME PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1. DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. ART. 5. 3°A)

DÉTAILS	MONTANT TTC
Avances constituant la réserve (D. art. 351°)	1533,66 €
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 de certains d'entre eux)	0,00 €

2. DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

	DATE D'EXIGIBILITÉ	MONTANT TTC
DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (D. ART. 5 3° B)		
	01/07/2025	1197,14 €
	01/10/2025	1197,14 €

DANS LES DÉPENSES HORS BUDGET PRÉVISIONNEL (D. 5. 3° C)

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

APPELS FONDS DE TRAVAUX (ARTICLE 14-2)

01/07/2025	24,20 €
01/10/2025	24,20 €

ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :

INFORMATIONS

1. 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)	4649,75 €	5362,13 €	684,27 €	631,20 €
Exercice (N-2)	3102,15 €	4306,69 €	1154,48 €	1194,39 €

2. PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui :

Objet des procédures :

PROCÉDURE EN COURS	DATE DE DÉBUT	DESCRIPTION/MOTIF	MONTANT EN EUROS
--------------------	---------------	-------------------	------------------

État 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.

3. AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES :

DÉTAILS	MONTANT TTC
---------	-------------

Montant concernant les lots non visés par la mutation (vente partielle dans la même copropriété) :

Autre(s) :

Les indexes des compteurs d'eau et d'électricité doivent faire l'objet d'un relevé contradictoire entre le vendeur et l'acquéreur.

4. INFORMATIONS RELATIVES AU FONDS TRAVAUX DE L'ART 14-2 (NON REMBOURSABLE PAR LE SYNDICAT) :

DÉTAILS	MONTANT TTC
Montant total de la cotisation au fonds travaux votée lors de la dernière AG	3585,75 €
Dont QP des lots objets de la vente	96,82 €
Montant total actuel du fonds travaux	12344,44 €
Dont QP attachée aux lots objets de la vente	603,81 €

II - RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A/ VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

1. ASSURANCES

Nature et importance de la garantie :

Multirisque: RC - Incendie - Dégât des eaux

☒ Oui ☐ Non

Autres risques garantis

☐ Oui ☐ Non

Assurance 1 :

Police N° : 21265021204

Date : 01/05/2023

Garantie reconstruction, valeur à neuf

☐ Oui ☒ Non

Montant :

63984,00 €

Nom et adresse du courtier ou de l'agent : **EURL AXA - DUQUESNE DUVAL**

54 GDE RUE CHARLES DE GAULLE 92600 ASNIERES

Nom et adresse de la compagnie d'assurance : **Cabinet-AXA - DUQUESNE-DUVAL**

54 GDE RUE CHARLES DE GAULLE 92600 ASNIERES SUR SEINE

Police Assurances Dommage Ouvrage en cours :

Au titre de la construction d'origine :

☐ Oui ☒ Non

Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

☐ Oui ☒ Non

2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée ce jour ?

☐ Oui ☒ Non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49)?

☐ Oui ☒ Non

3. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date de la dernière Assemblée Générale: 02/12/2024

Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale: 02/12/2025

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

4. SYNDIC

Date de la dernière désignation: **01/10/2024**

Syndic professionnel :

☒ Oui ☐ Non

La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?

☒ Oui ☐ Non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

Nom de la banque : **BANQUE POPULAIRE RIVES DE PARIS** Intitulé du compte : **SDC LES GENERAUX 16037**
 Code Banque : **10207** Code Guichet : **00433** N° du compte : **23210315791** Clé R.I.B. : **56**
 IBAN : **FR7610207004332321031579156** BIC : **CCBPFRRPMTG**

5. 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

6. ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Lot n°	Libellé type d'appel	Budget	Reste à appeler	Budget appelé
29	REFECTION TERRASSE ACCESSIBLE	17,00 €	0,00 €	17,00 €
9	REFECTION TERRASSE ACCESSIBLE	2279,39 €	0,00 €	2279,39 €
9	RPLT ACCELER MOTEUR CHAUFF	376,80 €	0,00 €	376,80 €
29	REHAUSSE GARDE-CORPS TERRASSE	0,74 €	0,00 €	0,74 €
9	REHAUSSE GARDE-CORPS TERRASSE	99,26 €	0,00 €	99,26 €

7. PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?

☐ Oui ☒ Non

8. CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...)

☐ Oui ☒ Non

9. EXISTENCE D'EMPRUNT

Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

☐ Oui ☒ Non

10. COPROPRIETE EN DIFFICULTE

Le syndicat est-il placé 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

Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ Oui ☒ Non

11. DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (ART 8-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre le procès verbal de l'assemblée

Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

☐ Oui ☒ Non

DIAGNOSTIC TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Date de construction de l'immeuble (si date connue) : **01/01/1921**

☒ Oui ☐ Non

1. CARNET D'ENTRETIEN

Type Immeuble :

☐ IGH ☐ Autre

2. AMIANTE

Champ d'application : Immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

3. PLOMB (CONSTAT DE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB)

L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

☐ Oui ☒ Non

4. TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

5. AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc...

☐ Oui ☒ Non

Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

☐ Oui ☒ Non

6. DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

L'immeuble est-il concerné ?

☒ Oui ☐ Non

Dans l'affirmative Joindre DPE ou AUDIT

Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?

☐ Oui ☒ Non

Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre le PV de l'assemblée générale

7. ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

Existe-t-il des ascenseurs ?

☐ Oui ☒ Non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

8. PISCINE

Existence ☐ Oui ☒ Non

Si oui, dispositif de sécurité homologué ☐ Oui ☒ Non

9. MESURES ADMINISTRATIVES

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

D'un arrêté de péril ? ☐ Oui ☒ Non

D'une déclaration d'insalubrité ? ☐ Oui ☒ Non

D'une injonction de travaux ? ☐ Oui ☒ Non

D'une interdiction d'habiter ? ☐ Oui ☒ Non

D'inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? ☐ Oui ☒ Non

D'une injonction pour le ravalement des façades ? ☐ Oui ☒ Non

D'un plan de sauvegarde (OPAH) ☐ Oui ☒ Non

10. INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? ☐ Oui ☒ Non

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

11. CONTRÔLE DE L'ASSAINISSEMENT

L'immeuble est-il concerné par l'obligation de contrôler le réseau collectif d'assainissement ? ☐ Oui ☐ Non

Immeuble :

LES GENERAUX

1 BOULEVARD DEVAUX

78300 POISSY

501441468

Copropriétaire vendeur :

AVOVENTES

Fait à Marly le Roi, Le 03/04/2025

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20.II.1°

Maître,

Nous soussignés, FONCIA MANSART, demeurant 10 rue Alfred Couturier 78160 Marly le Roi, agissant en qualité de syndic de l'immeuble sis :

LES GENERAUX

1 BOULEVARD DEVAUX 78300 POISSY

LE BIEN EST EN ATTENTE DE LA VENTE PAR ADJUDICATION PREVUE LE 21/05/2025

Nous vous prions de croire, Maître, à l'assurance de notre considération distinguée.

Le Président - Directeur Général

AVOVENTES

