



## Achat effectué sans pré état daté

Par **Sofia52**, le **28/01/2024** à **22:16**

Bonjour

J'ai acheté un appartement en juin 2023. Veuve depuis 2 ans, j'ai vendu la maison de famille et j'ai réinvesti dans un appartement neuf dans une copropriété qui a été livré 1 an avant mon achat. Soit disant que ceux qui avaient acheter sur plan n'ont pas eu leur crédit accepté. Bref, n'y connaissant pas grand chose et seule je fais confiance à l'agent immobilier qui me le propose meublé. Tout me semble OK. 110m2 et 270 euros de charges/ mois.

6 mois plus tard, je m'intéresse un peu plus à l'immobilier et je découvre qu'un pré état daté doit être présent dans l'acte de vente. Je n'ai jamais eu ce document. J'ai compris lorsque le syndic m'a réclamé des sommes à payer dont je n'avais pas connaissance.

Je découvre aussi que l'isolation acoustique et phonique est catastrophique.

Est-ce qu'au vu des obligations non respectées du notaire, je peux faire annuler la vente ou en tous cas avoir un quelconque recours ?

D'avance Merci.

Par **Visiteur**, le **28/01/2024** à **22:59**

Bonjour,

Non le "pré-état daté" n'a aucune existence légale. Vous parlez d'autre chose. Que reprochez vous exactement au notaire ? Ce n'est pas lui le vendeur !

Cet appartement appartenait-il à l'agent immobilier ? ou bien vous l'avez acheté au promoteur ?

Pour l'isolation, il y a des normes. Mais il faut commencer par vérifier si l'isolation phonique est couverte par la garantie décennale. Parce que les autres garanties sont expirées.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2958>

Dans toute copropriété, il y a des charges de copropriété à payer, rien d'anormal. Par contre "270 euros par mois" semble énorme : c'est une résidence service ? Avec une piscine ? un restaurant ?

Par **youris**, le **29/01/2024** à **12:16**

bonjour,

je conseille toujours de faire établir le compromis de vente ( = *promesse synallagmatique de vente* ) et le signer chez un notaire.

un agent immobilier est surtout un vendeur et pas obligatoirement un spécialiste du droit immobilier.

voir ce lien : [vente d'un logement en copropriété](#)

les documents obligatoires qui composent ce qu'on appelle le " pré-état daté " sont à fournir par le vendeur à la signature de la promesse de vente, ou votre notaire n'était présent, vous devez en faire le reproche à l'agent immobilier et non au notaire.

par contre pour la vente, le notaire doit demander au syndic un **état-daté** fourni par le syndic qui indique l'état des comptes entre la copropriété et le copropriétaire vendeur..

vous ne devez pas des charges qu'à partir de la date de votre achat, voir ce lien indiquant le paiement des charges l'année de la vente d'un logement en copropriété.

[paiement des charges de copropriété l'année de la vente du logement](#)

salutations

Par **Pierrepaulejean**, le **29/01/2024** à **13:08**

bonjour

aviez vous choisi votre notaire pour vous conseiller et vous assister dans cet achat ?

si vous avez acheté en meublé, était ce l'appartement témoin?

Par **Sofia52/**, le **29/01/2024** à **20:56**

Bonjour et MERCI pour vos réponses.

Oui, c'est l'agent du promoteur immobilier constructeur qui m'a vendu l'appartement.

Le notaire a juste spécifié dans l'acte de vente les règles légales de la répartition des charges de copropriété. Mais aucun montant.

Sur le moment, je pensais que c'était ainsi et normal. On m'a dit oralement que j'aurai 270 euros de charges mensuelles. Je précise que le bien fait 110m2 avec un garage et une place de parking. Vous trouvez que c'est un montant élevé ?

Et oui, là où j'étais déçue et en colère c'est que j'ai emménagé en juin et là comptabilité m'a réclamé 600 euros d'avance de trésorerie et 873 euros pour Budget 2023 2024 3ème trimestre.

J'ai reparti ces sommes sur 6 mois mais je ne m'y attendais pas et j'en veux au notaire car je pense que c'était à lui de me prévenir non ? Ou du moins le Syndic aurait pu faire passer ces montants au notaire afin de m'en informer. Clairement, je crois que si on m'avait annoncé ces sommes avant, je n'aurais pas finaliser l'achat. Alors, est ce que cette façon de faire est normale ou est ce que j'aurais dû être informé de ces montants ? Et donc aurais je dû avoir un pré état daté ?

- Et pour l'isolation phonique, je n'arrive pas à obtenir le certificat de conformité acoustique. Mais il n'est pas normal d'entendre mes voisins du dessous ! Bruits de chocs. (Pas lourd, meubles, machine à laver, douches..) Je vais faire intervenir un expert qui fera un diagnostic acoustique.

- Le notaire était celui du promoteur.

Non, ce n'est pas un appartement témoin. Mais comme le promoteur souhaitait vendre cet appartement ils l'ont meublé pour faciliter la vente.

Étant donné que j'ai vendu ma maison suite au décès de mon mari, je n'avais plus de meubles. Cela a fait pencher la balance dans ce choix d'acheter ce bien car c'était tout de même un gros plus.

Par **Pierrepauljean**, le **29/01/2024** à **21:02**

est ce que vous ne confondez pas pré état daté et état daté ?

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **10:03**

Oui, c'est possible.

Si c'est le cas, est ce que L'ÉTAT DATÉ aurait dû m'être délivré avant signature chez le notaire ?

Par **Visiteur**, le **30/01/2024** à **10:06**

L'état daté a forcément été remis au notaire pour la signature de la vente. C'est un document comptable obligatoire.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F37294>

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **12:29**

Eh bien justement, le notaire ne l'avait pas et donc absent sur l'acte de vente.

Est ce que par ce non respect de documents obligatoires je peux faire annuler la vente ?

Par **Visiteur**, le **30/01/2024** à **12:39**

Ce n'est pas possible. Le notaire ne peut pas acter la vente sans état daté qui est un document obligatoire en copropriété.

Et cet état daté n'est pas "sur l'acte de vente". Le notaire le reçoit du syndic et le garde dans son dossier.

Avez-vous demandé au notaire de vous en transmettre une copie?

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **13:22**

Le notaire ne l'avait pas car le syndic ne lui a pas fourni. S'il l'avait eu, il aurait pu m'informer des charges des copropriétés, budget prévisionnel etc...

En tant que membre du conseil syndical, puis je savoir par le syndic si cet état daté a été ou non transmis ?

Par **Marck.ESP**, le **30/01/2024** à **13:28**

Bonjour et bienvenue

Vous écrivez

*j'ai réinvesti dans un appartement **neuf** dans une copropriété qui a été livré 1 an avant mon achat.*

Dans le cas d'un appartement terminé depuis un an mais jamais occupé, il est possible que l'état daté ne soit pas nécessaire. En effet, l'absence d'occupation peut signifier qu'il n'y a pas eu de charges à payer pendant cette période.

L'état daté est un document qui récapitule la situation financière d'un copropriétaire vis-à-vis du syndicat des copropriétaires. Il est généralement requis lors de la revente d'un bien en copropriété.

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **13:38**

Je précise que j'ai bien entendu le vendeur et le notaire dire que le syndic ne l'avait pas transmis. Mais comme la vente a été très bien orchestrée pour que cela se fasse vite et je vous avoue qu'étant seule, un peu naïve par manque de connaissances et surtout en période de deuil, je ne me suis pas plus que ça inquiétée.

Depuis cet achat, j'ouvre un peu plus les yeux et me rends compte de beaucoup de choses! Je ne souhaite pas me laisser faire concernant cet état daté car cela me permettrait de reprendre le chemin de ma vie de façon plus sereine. Je vous remercie pour tous vos conseils sur mes futures démarches et possibilités d'annuler cette vente.

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **13:46**

Lors de l'AG en décembre dernier, on me demandait de payer des charges de chauffage et autres charges des communs. J'en ai parlé à la comptable du syndic puisque je suis entrée dans l'appartement en juin 2023. Il n'était donc pas possible que j'ai consommé du gaz qui est notre mode de chauffage. Tout ça pour dire que le constructeur a payé des charges de copropriété avant mon achat. Au niveau de la copropriété, les appartements qui ne sont pas vendus sont à la charge du constructeur en ce qui concerne les charges de copropriété. Le récapitulatif de la situation financière m'a bien été adressé par le syndic après mon achat. Donc, pourquoi je ne l'ai pas eu 2 jours avant au moment de la vente ???

Par **youris**, le **30/01/2024** à **13:56**

bonjour,

vous devez poser la question au notaire, pourquoi vous n'avez pas eu connaissance de l'état daté le jour de la vente.

l'article 6 du décret 67-223 :

*Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propiété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits **est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.***

*Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu et, sous réserve de leur accord exprès, l'adresse électronique de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu aux deuxième et troisième alinéas de [l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965](#). Elle comporte, le cas échéant, l'indication des accords prévus à l'article 26-8 de cette loi.*

*Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à [l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965](#) modifiée.*

comment est produite votre eau chaude sanitaire, collective ou individuel ?

Salutations

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **14:00**

Lors de l'AG en décembre dernier, on me demandait de payer des charges de chauffage et autres charges des communs. J'en ai parlé à la comptable du syndic puisque je suis entrée dans l'appartement en juin 2023. Il n'était donc pas possible que j'ai consommé du gaz qui est notre mode de chauffage. Tout ça pour dire que le constructeur a payé des charges de

copropriété avant mon achat. Au niveau de la copropriété, les appartements qui ne sont pas vendus sont à la charge du constructeur en ce qui concerne les charges de copropriété. Le récapitulatif de la situation financière m'a bien été adressé par le syndic après mon achat. Donc, pourquoi je ne l'ai pas eu 2 jours avant au moment de la vente ???

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024 à 14:01**

Merci.

Pouvez- vous me faire une traduction de ce décret svp ?

Par **Pierrepauljean**, le **30/01/2024 à 14:09**

si vous etes membre du CS, il serait utile de faire adhérer votre SDC à une association nationale type ARC

lors de la dernière AG quelle est la période concernée pour l'arotation des comptes ?

Par **Visiteur**, le **30/01/2024 à 14:16**

Vous aurez de toute façon besoin d'un avocat si vous voulez annuler la vente.

Franchement je ne vois pas comment cet état daté qu'il ait été fourni ou pas change quoi que ce soit à la validité de l'acte... Mais puisque vous le pensez, consultez un avocat.

Et les charges de copropriété sont clairement définies par votre règlement de copropriété, votre quote-part des dépenses vous est indiquée également dans votre acte de vente, il ne devrait pas y avoir de surprise.

Vous pourriez revendre et acheter une maison individuelle. Vous seriez libérée de tous ces tracas de copropriété.

Par **Pierrepauljean**, le **30/01/2024 à 15:06**

lorsque les dépenses de l'exercice(merci de nous donner les dates de l'exercice) sont approuvées en AG, le syndic répartit les charges suivant les clés de répartition

en 2023 vous ne deviez régler que le prorata temoris entre votre date d'acquisition et la date de fin de l'exercice

Par **Sofia52/**, le **30/01/2024** à **15:08**

Merci à vous tous pour vos réponses et vos conseils.

J'envisage de le mettre en vente oui.

Encore Merci.