



# MONTANT IMPAYES DU SYNDICAT DE COPROPRIETE SUR PRE ETAT DATE AVANT PROMESSE DE VENTE

Par **JANELA**, le **10/03/2019** à **18:16**

Bjour, le projet de la promesse de vente objet d'un futur achat immobilier indique sur l'ETAT PRE DATE, 31Keuros d'impayés par le syndicat de la copropriété pour un budget prévisionnel de 30Keuros pour 2019...!

1) Après information auprès du notaire, ces impayés à ce jour ne seraient que de 7K euros mais le notaire me précise qu'il est obligé d'inscrire dans la promesse le chiffre de 31K euros...POURQUOI? puisque ce chiffre ne représente plus la situation de la copropriété à la date de la signature de la promesse (prévue fin mars 2019) mais à la situation de la copropriété avant la dernière AG datée du 27 juin 2018? soit presque 1 an après?

Je ne veux pas signer une promesse avec un montant de dettes supérieur au budget prévisionnel approuvé lors de l'AG pour un montant de 30K.

2) Que devra ensuite mentionner comme montant l'ETAT DATE établi par le syndic lors de la signature de la vente authentique?

Merci pour votre collaboration

Cordialement

Martine

Par **youris**, le **10/03/2019** à **20:13**

bonjour,

1) vous devez contacter votre syndic pour qu'il établisse un document reflétant la vérité au jour de son établissement. Ce document improprement appelé "pré état-daté" peut être établi par le syndic ou par le vendeur directement s'il a été diligent en conservant les documents transmis antérieurement par le syndic ou soit par l'intermédiaire de ses codes d'accès

extranet.

2) les informations mentionnées par l'état daté sont énumérées par article 5 du décret du 17 mars 1967

vous pouvez consulter ce lien:

<https://www.village-justice.com/articles/etat-date-pre-etat-date,28859.html>

salutations

Par **JANELA**, le **10/03/2019** à **20:43**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse. Je suis d'accord avec vous mais pourquoi le notaire du vendeur répond, à mes demandes d'éclaircissements, qu'il faut indiquer dans ce PRE ETAT DATE comme montant d'impayés, ces 31K sous prétexte que ce montant aurait été approuvé lors de la dernière AG du 27 06 2018!( alors qu'à la même date le budget prévisionnel adopté fut de 30K euros!) le ratio n'est pas très rassurant pour le futur

C'est pourquoi, j'aurais voulu avant de signer la promesse de vente que le notaire du vendeur accepte de mettre dans la promesse de vente la somme de 7K euros, pour les impayés de la copropriété; montant qui est à ce jour le chiffrage réel de la dette du syndicat de copropriété en espérant d'ailleurs que ce montant sera peut être inférieur lorsque le syndic fournira au notaire, avant la signature de la vente définitive, l'ETAT DATE

Puis je l'exiger de ce notaire ou cela n'aura aucune incidence sur le suivi de cette vente? Je crains que le notaire veuille "se protéger" en me rétorquant ultérieurement si litige qu'il m'avait informé de la situation...

Je sais que le syndic du vendeur ne me répondra pas sur ce point n'étant pas encore copropriétaire

Merci de toute façon!.

Par **youris**, le **10/03/2019** à **23:58**

bonjour,

ce n'est pas au notaire de modifier les chiffres donnés par le syndic, il appartient à vous ou au syndic de donner les informations exigées par l'article L.721-2 du Code de la construction et

de l'habitation notamment:

le montant des charges courantes et des travaux payés par le vendeur pendant les deux exercices comptables antérieurs à la vente ;

le montant de la part de fonds de travaux rattachée au lot principal vendu ;

le montant de la dernière cotisation versée par le vendeur pour ce fonds ainsi que les sommes que l'acheteur est susceptible de devoir au syndicat de copropriété et celles dont le vendeur serait débiteur à l'égard du syndicat ;

l'état global des éventuels impayés de charges au sein de la copropriété.