

Votre Gestionnaire

Annemasse le 31/08/2023

a.com

**Immeuble (4217) : J.A.F.**  
2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE  
74100 ANNEMASSE

**SCP ANDRIER**  
2 Place du Clos Fleury  
BP 186  
74101 ANNEMASSE CEDEX

## PRE ETAT DATE

**Nos ref. : 4217-0007 J.A.F. (4217)**  
**Vos ref. tél. : Tel.04.50.95.05.10 Fax.04.50.87.08.16**

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 31/08/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le pré-état-daté préalable au compromis pour une vente prévue le 31/08/2023, concernant :

### Copropriétaire cédant

### Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AB5363346

**J.A.F.**  
2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE  
74100 ANNEMASSE

**Lots** Parking(0002), Parking(0006), Cave(0021), Appartement T3(0035), Appartement T4(0038), Garage (0049),

**Totalisant ensemble : 1177/10007 tantièmes généraux**

**NB**

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.  
Représenté par Melle

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
J.A.F. 2-2 BIS RUE DU DOCTEUR FAVRE 74100 ANNEMASSE		2,6,21,35,38,49,	A titre onereux (1) ou a titre gratuit (1)

## MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATIONS 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'OUVRIR LE DELAI DE RETRACTATION (LOI ALUR)

- Le reglement 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 (le pré-état-daté) relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur
- Le carnet d'entretien de la copropriété

OFFICE NOTARIAL	DELIVRE PAR LE SYNDIC	DATE SIGNATURE
Date de la demande : 31/08/2023		Date : 31/08/2023
SCP ANDRIER 2 Place du Clos Fleury BP 186	CITYA VALP'IMMO 9 RUE DE LA GARE	Cachet et Signature :
74101 ANNEMASSE CEDEX	74100 ANNEMASSE	
Tel: 04.50.95.05.10 Fax: 04.50.87.08.16	Tel: 04 50 92 13.23	
	Representant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)	
Ref :	Ref : 4217-0007 J.A.F. (4217)	
Dossier no :	Dossier no :	
Clerc no :	Contact syndic :	

(1) Rayer la mention inutile

## **- I - PARTIE FINANCIERE**

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

#### **1ère PARTIE**

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

##### **A/ AU SYNDICAT AU TITRE:**

##### **1 - des provisions exigibles**

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	2 370,82
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	1 423,77

##### **2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c)** 15 761,63

##### **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 - 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 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

##### **5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations** 0,00

##### **6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document** 324,00

##### **B/ A DES TIERS, AU TITRE,**

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0,00
---	------

**TOTAL ( A + B ) 19 880,22**

## 2ème PARTIE

### SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

#### AU TITRE:

#### A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	0,00
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

#### 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 cedant	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

<b>TOTAL ( A + B + C )</b>	<b>0,00</b>
----------------------------	-------------

#### 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

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
--	------

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.

**3ème PARTIE**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

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

**2 - des provisions non encore exigibles**

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/10/2023 APPEL DU 01/10 AU 31/12	777,44
01/01/2024 APPEL DU 01/01 AU 31/03	777,45
01/04/2024 APPEL DU 01/04 AU 30/06	777,45
01/07/2024 APPEL DU 01/07 AU 30/09	777,45
01/10/2024 APPEL DU 01/10 AU 31/12	777,45
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	
01/10/2023 FONDS TRAVAUX ALUR 1/2	115,76
01/07/2024 1er Ech FONDS TX ALUR	115,76
01/10/2024 2ie Ech FONDS TX ALUR	115,76

**TOTAL** **4 234,52**

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE**

**INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR**

**A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	<i>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</i>		<i>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET</i>	
	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>	<i>Quote-part appelée</i>	<i>Quote-part réelle</i>
<b>EXERCICE N-1</b> 01/01/2022 - 31/12/2022	3 032,72	2 754,30		
<b>EXERCICE N-2</b> 01/01/2021 - 31/12/2021	3 019,66	2 077,21	184,37	

**B/ INFORMATIONS DIVERSES**

**Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

**EXISTENCE D'UN IMPAYE**                    **OUI**  
**Montant : 24 301,88 €**

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

**EXISTENCE D'UNE DETTE**                    **OUI**  
**Montant : 3 368,14 €**

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 31/08/2023

**Existence d'un fonds de travaux**

**EXISTENCE D'UN FONDS**                    **OUI**  
**Montant : 4 708,58 €**

**QUOTE-PART DES LOTS VENDUS**  
**Montant : 553,82 €**

**ATTESTATION :**