



FICHE CONSEIL N°3

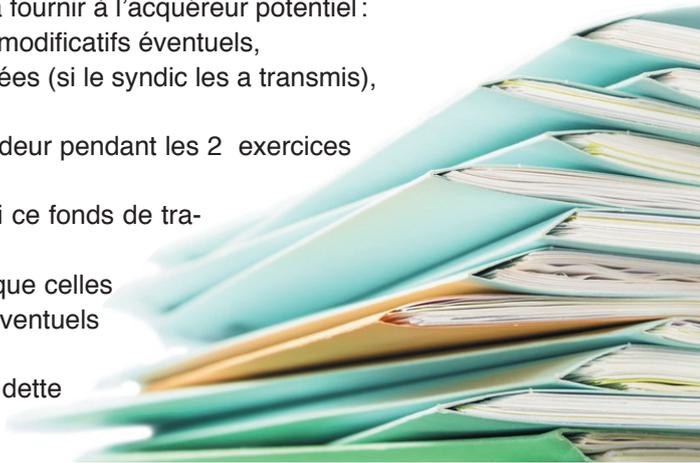
Vous vendez votre appartement ?

Lors de la vente d'un logement en copropriété (aussi appelée « mutation de lot »), le vendeur doit réunir certains documents à transmettre à l'acquéreur, le plus souvent via le notaire en charge de la vente.

■ Qu'est ce qu'un pré état-daté ?

Le **pré-état daté** est un **ensemble de documents et informations** à fournir à l'acquéreur potentiel :

- /Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes modificatifs éventuels,
- /Les procès-verbaux des assemblées générales des 3 dernières années (si le syndic les a transmis),
- /Le carnet d'entretien de l'immeuble,
- /Le montant des charges courantes et des travaux payés par le vendeur pendant les 2 exercices comptables antérieurs à la vente,
- /Le montant versé par le vendeur au fonds travaux de l'immeuble (si ce fonds de travaux existe),
- /Les sommes que l'acheteur devra au syndicat de copropriété ainsi que celles dont le vendeur serait débiteur à l'égard du syndicat et l'état des éventuels impayés au sein de la copropriété.
- /L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs.
- /Si le fonds de travaux existe, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au logement vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur.



À RETENIR !

Les documents peuvent être récupérés auprès de votre ancien syndic ou membres de conseils syndical. Ils peuvent être remis à l'acquéreur sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur.

À qui incombe la constitution du pré état-daté ?

La constitution du pré état-daté incombe **au propriétaire**, cependant, nous sommes conscients que l'établissement de ce dossier n'est pas aisé. C'est pourquoi, **à la condition expresse que le dossier comptable et administratif nous aient été communiqués par votre ancien syndic et que la reprise comptable de votre immeuble ait donc pu être finalisée**, nous établissons pour vous le document qui reprend les informations financières citées ci-dessus. Le reste des documents sont disponibles à tout moment sur le site internet de votre immeuble rubrique «**Mes documents**».



À RETENIR !

Si la reprise comptable de votre immeuble n'a pas pu être réalisée, nous ne serons pas en mesure de répondre à la demande de pré-état daté.

À quel moment doit être transmis le pré état-daté ?

Le pré état-daté doit être constitué **au plus tard au moment de la signature de la promesse de vente**. A défaut, le délai de rétractation de l'acquéreur ne court qu'à compter du lendemain de la communication de ces documents et informations.



L'état daté

L'état daté **est fourni par le syndic de l'immeuble** au notaire chargé de la vente et à sa demande expresse.

Il contient les informations concernant la situation financière des parties à l'égard du syndicat des copropriétaires au moment de la vente mais aussi le détail des provisions de charges ou avances dont **l'acquéreur aura à s'acquitter auprès du syndicat des copropriétaires**. Le document précise également les éventuelles procédures en cours concernant le syndicat.

À RETENIR !

La responsabilité de la transmission et du contenu de ce dossier incombe au syndic qui doit impérativement le communiquer au notaire avant le jour prévu de la signature de l'acte authentique.

