



Pré état daté avant signature compromis de vente

Par VIRGINIE

Bonjour,

En tant que vendeur, l'agence immobilière, pour établir le compromis de vente, me demande un pré-état daté(valable 1 mois) établi par le Syndic et une actualisation sera demandée par le Notaire à la signature de la vente. Le pré-état daté me serait facturé par le Syndic 295? et l'actualisation nécessaire à la vente 152?. Ces documents sont -ils obligatoires et si non, que puis je faire pour me faire entendre de l'agence qui rédige le compromis?

Vous remerciant par avance de vos conseils.

Virginie xxxxx anonymisation

Par Sand

Bonjour

Le pré état daté n'est pas un document que le Syndic doit vous fournir obligatoirement.

Vous avez accès aux documents nécessaires pour le rédiger via votre espace client normalement, il s'agit souvent des derniers appels de fonds de l'exercice écoulé, de la répartition individuelle des charges ainsi que les derniers procès-verbaux des assemblée générales.

Le pré état peut être facturé par le Syndic mais cela doit être écrit dans le contrat de syndic de 2022.

Par VIRGINIE

Merci de votre réponse.

Effectivement, la facturation du pré-état daté n'est pas notifiée sur le contrat du Syndic par contre l'état daté, lui, est facturé 380?.

Donc, le syndic a t-il l'obligation de me fournir gracieusement ce pré-état daté ou peut-il refuser de le faire?

Cordialement

Virginie

Par Sand

Non le Syndic n'a pas à vous fournir ce document gracieusement.

Il peut le faire mais cette prestation vous sera facturée.

Bonne soirée

Par isernon

bonjour,

un copropriétaire normalement diligent peut fournir les renseignements demandés dans le cadre de la promesse de vente.

il est indiqué nulle part que ce document est à fournir par le syndic, l'article L721-2 du CCH indique simplement les documents qui doivent être remis à l'acquéreur.

si vous ne pouvez pas ou ne voulez pas les fournir vous-même et que vous les demandez au syndic, il peut vous les facturer.

salutations

Par morobar

Bonjour,

SI vous avez déjà vu des agences ou des notaires accepter le pré-état daté effectué par le vendeur, faites nous signe.

Il est vrai qu'en théorie, le vendeur est en mesure de fournir cet état.

Mais comme l'agence et le notaire ne veulent pas engager leur responsabilité en cas d'erreur et donc de mauvaise vérification, ils exigent l'état signé par le syndic.

Par yapasdequoi

Bonjour,

DEUX termes différentes à NE PAS CONFONDRE.

pré-état daté = pas d'existence juridique. Infos demandées par le notaire que le vendeur peut aisément fournir. à défaut il peut demander au syndic qui le facture HORS son contrat HORS comptabilité de la copropriété, et APRES signature d'un devis valant acceptation par le copropriétaire vendeur

état daté = obligatoire pour la vente. A fournir par le syndic directement au notaire. Contenu défini par la loi. Facturé SELON le contrat du syndic pour un montant maximum de 380 euros (plafond défini par décret).

[url=<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041617426>]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000041617426[/url]

Par yapasdequoi

comme l'agence et le notaire ne veulent pas engager leur responsabilité en cas d'erreur

Ils sont complices des syndics ? et refusent d'admettre que leur responsabilité n'est PAS engagée, c'est celle du vendeur qui est engagée à cette étape.