

41, avenue André Morizet  
92100 BOULOGNE  
Tél : 01 46 03 33 77- Email : 41morizet@cabinetjourdan.com  
*Garantie financière CGEC - Responsabilité civile professionnelle GENERALI*  
*Carte professionnelle n° CPI N°92/A/0584 délivrée par CCI de PARIS ILE DE FRANCE*

Boulogne, le 20 août 2024

**Immeuble : C0660/SDC 1-3-5 VILLA HAUSSMANN, 1/3/5 VILLA HAUSSMANN 10-12 RUE ARISTIDE BRIAND**  
92130 ISSY LES MOULINEAUX

**Nombre de lots dans la copropriété : 287**

**Immatriculation au registre : AA3926219**

**Copropriétaire Cédant : C0660 00640 Monsieur KWENDA ARISTIDE 13 RUE PAUL VAILLANT COUTURIER**  
92300 LEVALLOIS PERRET

**Lots concernés :**

n° 6082 Studio

n° 6121 Cave N°10

**Références notaire : VENTE KWENDA**

**Demande d'information du : 19/08/2024**

**Les renseignements sont donnés à la date envisagée de la mutation : à la date d'édition : 20/08/2024**

**Nos réf. : C0660 00640 20/08/2024**

**Suivi par : MR NEUTS a.neuts@cabinetjourdan.com 01.46.03.08.06**

Maître,

En réponse à votre demande de Pré-Etat Daté concernant l'affaire citée en référence, nous vous retournons la demande de renseignements :

1<sup>ère</sup> partie – Sommes dont le Syndicat est redevable vis-à-vis du cédant

2<sup>ème</sup> partie – Sommes incombant au cessionnaire et informations

3<sup>ème</sup> partie – Informations diverses

Ces renseignements sont donnés à titre purement indicatif à la date de son établissement, dans le cadre des dispositions de la LOI ALUR (CCH, art L.721-2 créé par L. ALUR, art 54, III).

Nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos salutations distinguées.

**LE SYNDIC**

<b>Copropriétaire cédant</b>	<b>C0660 00640 Monsieur KWENDA ARISTIDE 13 RUE PAUL VAILLANT 92300 LEVALLOIS PERRET</b>
<b>Lots concernés</b>	n° 6082 Studio n° 6121 Cave N°10
<b>Date envisagée de la mutation</b>	20/08/2024 *

**- PARTIE I -**

<b>Au titre :</b>	
<b>A/ Des avances perçues (D. art. 5. 2° a) :</b>	
A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°) .....	97.88 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....	Néant
A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	Néant
A4 - autres avances : (préciser)	Néant
A5 - avance impayés	Néant
<b>B/ Des provisions sur budget prévisionnel (D. art. 5. 2° b) :</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 cédant	Néant
<b>C/ Du solde créditeur sur exercice antérieur</b>	
- solde créditeur de l'exercice antérieur budget approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	Néant
- solde créditeur de l'exercice antérieur travaux et opérations exceptionnelles approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	Néant
<b>TOTAL (A/ + B/+C/)</b>	<b>97.88 €</b>

\* Les renseignements et situations contenus dans les présentes sont donnés à titre purement indicatif et sans engager la responsabilité du Syndic. En cas de mutation à une date différente, ces renseignements devront faire l'objet d'une réactualisation à la demande du Notaire.

## 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 :

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la 1 <sup>ère</sup> partie sous A/B et C (reconstitution des avances) soit globalement la somme de	97.88 €
Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas à reconstituer les avances de la 3 <sup>ème</sup> partie ci-après.	

## PARTIE II

<b>1 - des provisions non encore exigibles</b>			
<b>- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)</b>			
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	211.09 €
.....			
Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	211.09 €
.....			
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	211.09 €
.....			
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	211.09 €
.....			
<b>- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)</b>			Néant
<b>2 - autres sommes non encore exigibles</b>			
<b>- avances</b>			Néant
<b>- emprunts</b>			Néant
<b>- fonds de travaux</b>			
Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	10.48 €
.....			
Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	10.48 €
.....			
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	10.48 €
.....			
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	10.48 €
.....			
<b>TOTAL (A1/ )</b>			<b>97.88 €</b>

**- ANNEXE A LA PARTIE II -  
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

**A/ Quote-part pour les lots objets de la mutation :**

<b>Au titre du BUDGET PREVISIONNEL</b>			<b>Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1) 2023	844.36 €	931.39 €	32.06 €	32.67 €
Exercice (N-2) 2022	860.69 €	941.67 €	72.52 €	57.01 €

**B/ Procédures en cours :**

*S'il existe de procédures en cours, ces dernières seront résumées dans le dernier procès-verbal d'assemblée générale.*

Néant

*Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.*

**C/ Autres renseignements comptables susceptibles d'intéresser les parties :**

En sus des appels de provisions et des éventuels appels travaux, il est appelé trimestriellement la quote-part relative au fond travaux ALUR représentant 5% du montant du budget prévisionnel.

**- PARTIE III -**

**Informations diverses**

<b>Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété</b>	
Existence d'impayé(s) <input checked="" type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> <b>Non</b>	26511.99 €
<b>Etat global de la dette du Syndicat vis-à-vis des Fournisseurs</b>	
Existence d'une dette <input checked="" type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> <b>Non</b>	1158.00 €
<b>Fonds de travaux (Art 14-2 L n°65-557, 10juil. 1965, L. ALUR art.58, I, 3°)</b>	
Existence d'un fonds de travaux <input checked="" type="checkbox"/> <b>Oui</b> <input type="checkbox"/> <b>Non</b>	98.67 €
Montant de la dernière cotisation appelée au cédant	10.48 €
<b>Cette situation est donnée pour un Pré-état daté à ce jour, soit le</b>	20 août 2024 <sup>(1)</sup>

<sup>1</sup> Le demandeur est informé que le présent Pré Etat Daté représente la situation de l'immeuble suivant les éléments juridiques et financiers dont le syndic à connaissance à la date de son établissement.