



PRÉ-ÉTAT DATÉ

LOI ALUR

(ARTICLES 54 ET SUIVANTS, NOUVEL ARTICLE L 721-2 DU CCH)

À Chaingy, le 14 juin 2026

COORDONNÉES DU PROPRIÉTAIRE CÉDANT :
SAS PROMOTION IMMOBILIERE DU CENTRE
3 rue du Château d'Eau
45380 Chaingy

IMMEUBLE SIS À : TOUR DU GRAND LOGIS — 67 avenue Daniel Hedde, 17200 ROYAN

Numéro de lot(s) : **42 et 142**

Tantièmes (charges communes générales) : **18 / 1 018** (lot 42 : 17 ; lot 142 (cave) : 1)

Nombre de lots dans la copropriété : **125**

Nombre de lots principaux (habitation, commerces, bureaux) : **42**

Immatriculation au registre : **AB4-317-830**

Exercice comptable du **01/01** au **31/12**

NATURE DE LA MUTATION

☒ à titre onéreux ☐ à titre gratuit

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ

INFORMATIONS DES PARTIES DANS LE CADRE DE LA SIGNATURE D'UN AVANT-CONTRAT

- I -

PARTIE FINANCIÈRE : Cette partie est l'objet de ce document.

- II -

RÉCAPITULATIF DES PIÈCES À ANNEXER À L'AVANT-CONTRAT EN COMPLÉMENT DES DIAGNOSTICS TECHNIQUES
ET EN VUE D'OUVRIRE LE DÉLAI DE RÉTRACTATION (LOI SRU)

- Le règlement 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 / Pré-état daté (document relatif à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur), dont les informations sont communiquées à titre purement indicatif et n'engagent nullement notre responsabilité,
- Le carnet d'entretien de la copropriété.

SAS PROMOTION IMMOBILIERE DU CENTRE — Rédacteur du pré-état daté
3 rue du Château d'Eau — 45380 Chaingy

1ÈRE PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A — AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 — des provisions exigibles dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	0,00 €
des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	0,00 €
2 — des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art. 5. 1° c)	0,00 €
3 — des sommes devenues exigibles du fait de la future 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)	0,00 €
4.1 avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	
4.2 avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 al. 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00 €
4.3 avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 al. 4)	0,00 €
5 — des autres sommes exigibles du fait de la future vente	0,00 €
prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
autres causes telles que condamnations	0,00 €

B — À DES TIERS, AU TITRE :

Sommes dues à des tiers du fait de la future vente	0,00 €
TOTAL (A + B)	0,00 €

Le compte du copropriétaire cédant est à jour à la date du présent document. Le dernier relevé disponible (appel du 01/10/2025) ne fait apparaître aucun arriéré, le compte étant créditeur en faveur du cédant. Le solde définitif devra être arrêté par le syndic à la date de l'acte authentique de vente.

2ÈME PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

A — DES AVANCES PERÇUES (D. ART. 5. 2° A)

A1 — avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	265,22 €
A2 — avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 al. 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00 €
A3 — avances (D. art. 45-1 al. 4) — emprunt du syndicat auprès des copropriétaires	0,00 €

B — DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL (D. ART. 5. 2° B)

Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours, rendues exigibles par la déchéance du terme (art. 19-2 de la loi du 10 juillet 1965)	0,00 €
--	--------

C — DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR

Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale, non imputé sur le compte du vendeur	0,00 €
--	--------

TOTAL (A + B + C)	265,22 €
--------------------------	-----------------

L'avance de trésorerie (réserve) rattachée aux lots est calculée au prorata des tantièmes de charges communes générales (18/1 018 de la réserve de 15 000 € portée à ce montant par l'AG du 07/03/2025) ; montant à confirmer par le syndic. Au dernier relevé disponible (07/03/2025), le compte courant du cédant était créditeur d'environ 1 051,49 € ; ce solde évolue avec les appels et règlements postérieurs et devra être arrêté par le syndic à la date de l'acte. La cotisation au fonds de travaux (loi ALUR) reste acquise au syndicat et n'est pas restituée au vendeur.

3ÈME PARTIE SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION

AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 — de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a) avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	265,22 €
avances nommées provisions (provisions spéciales)	0,00 €
avances (D. art. 45-1 al. 4) — emprunt du syndicat auprès des copropriétaires	0,00 €

2 — DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES DANS LE BUDGET PRÉVISIONNEL (D. ART. 5. 3° B)

Date d'exigibilité	Montant de l'appel de fonds (provision sur charges)
01/07/2026	748,00 €
01/10/2026	748,00 €
01/01/2027	748,00 €
01/04/2027	748,00 €
TOTAL	2 992,00 €

Montants indiqués à titre indicatif sur la base du dernier appel trimestriel connu (charges courantes, appel du 01/10/2025) ; ils seront ajustés en fonction du budget prévisionnel voté (165 000 € pour l'exercice 2026).

DANS LES DÉPENSES HORS BUDGET PRÉVISIONNEL (D. ART. 5. 3° C)

Dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c) — aucun appel de travaux votés exigible postérieurement à la date du présent document pour les lots 42 et 142	0,00 €
---	--------

DES COTISATIONS AU FONDS DE TRAVAUX NON ENCORE EXIGIBLES (ART. 14-2 LOI ALUR)

Date d'exigibilité	Montant de la cotisation
01/07/2026	36,47 €
01/10/2026	36,47 €
01/01/2027	36,47 €
01/04/2027	36,47 €
TOTAL	145,88 €

ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE — INFORMATIONS

Quotes-parts appelées et réelles sur les deux derniers exercices :

Exercice	Quote-part appelée (budget)	Quote-part réelle (budget)	Hors budget
N-1 : exercice 2024	2 994,40 €	2 081,28 €	0,00 €
N-2 : exercice 2022-2023	4 601,91 €	4 533,81 €	0,00 €

Sauf convention contraire, le paiement des provisions du budget prévisionnel incombe à celui qui est copropriétaire à la date d'exigibilité de l'appel (art. 6-2 du décret du 17 mars 1967).

4ÈME PARTIE INFORMATIONS DIVERSES

ÉTAT GLOBAL DES IMPAYÉS DE CHARGES AU SEIN DE LA COPROPRIÉTÉ (AU 31/12)

Existence d'un impayé	OUI
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires (compte 45)	3 211,21 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	5

ÉTAT GLOBAL DE LA DETTE DU SYNDICAT VIS-À-VIS DES FOURNISSEURS (AU 31/12)

Existence d'une dette	OUI
Montant de la dette fournisseurs, rémunérations et autres (comptes 401 + 43 + 44)	16 826,31 €

PROCÉDURE EN COURS

Existence d'une procédure en cours	OUI
------------------------------------	-----

Un litige est en cours concernant la répartition et le remboursement des factures de gaz de la chaudière commune aux résidences TOUR DU GRAND LOGIS et LE FIEF (contrat Gaz de Bordeaux signé en 10/2022). Le syndic de la résidence voisine (Citya / Le Fief) bloque partiellement le remboursement des factures appelées. Plusieurs réunions en présence d'avocats n'ont pas abouti à un accord et une procédure est envisagée. Le syndicat a souscrit un contrat de protection juridique (MMA). Les éventuels frais et indemnités demeureront à la charge ou au bénéfice du syndicat des copropriétaires.

FONDS DE TRAVAUX (AU 31/12)

Existence d'un fonds de travaux	OUI
Montant du fonds de travaux (compte 105)	15 619,37 €
Montant de la part dudit fonds rattachée aux lots 42 et 142 (calculé au prorata des tantièmes)	276,18 €
Montant de la dernière cotisation versée par le cédant au titre de ses lots	36,47 €

DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date de la prochaine assemblée	Non renseignée à ce jour
--------------------------------	--------------------------

Conformément à la Loi ALUR, ce document a une durée de validité de 30 jours à compter de sa date d'émission. Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

TRAVAUX VOTÉS EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE APPELS DE FONDS POSTÉRIEURS À LA DATE DU PRÉSENT DOCUMENT

Aucun appel de fonds relatif à des travaux votés n'est exigible postérieurement à la date du présent document pour les lots 42 et 142, objets de la mutation.

POUR MÉMOIRE — OPÉRATIONS NE CONCERNANT PAS LES LOTS VENDUS

Modernisation des ascenseurs (AG du 07/03/2025, résolution n°22, entreprise TKE) : 101 537,70 € TTC, auxquels s'ajoutent 1 800 € TTC de repérage amiante et les honoraires de syndic ; appels exigibles les 01/04/2025 (10 %) et 01/07/2025 (90 %). Dépense répartie selon la clé « charges ascenseur ». Les lots 42 (appartement situé en rez-de-chaussée — étage 0 — sans tantième d'ascenseur) et 142 (cave) ne sont pas concernés par cette opération : quote-part 0,00 €.

Ravalement des façades avec peinture (maîtrise d'œuvre Cabinet Moreau puis RDP/Bellet, entreprises Joulain puis RDP) : opération réalisée et clôturée sur l'exercice 2024 ; le compte travaux du cédant a été soldé, l'écart ayant été régularisé en sa faveur le 18/03/2025. Aucun appel postérieur.

Désignation d'un géomètre (AG du 07/03/2025, rés. n°27 et 28, Cabinet DEVOUGE) : 1 657,20 € TTC, financés à 100 % par le fonds de travaux ALUR, exigibles le 01/04/2025 (date antérieure au présent document).

Aucun emprunt collectif n'a été voté.

Document établi par la **SAS PROMOTION IMMOBILIERE DU CENTRE** — 3 rue du Château d'Eau, 45380 Chaingy - PRÉ-ÉTAT-DATÉ-IMMO.FR.

Les informations financières sont communiquées à titre indicatif sur la base des pièces fournies par le syndic et n'engagent pas la responsabilité de leur rédacteur.