

**LA MAISON POUR TOUS**  
7E RUE LEON ET CECILE MATHY  
CS80484 - MONTMOROT  
39007 LONS LE SAUNIER CEDEX  
03.84.35.14.96 - 03.84.35.83.39

Garantie CREDIT MUTUEL  
Carte Professionnelle G 35  
délivrée par la Préfecture de LONS LE SAUNIER  
le Néant - Fin de validité le Néant

**Immeuble :**

50200/S.D.C. "LES JONQUILLES"  
1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL

39400 MOREZ  
Nombre de lots dans le copropriété : 105  
Immatriculation au registre n° : AD0947069

**Copropriétaire Cédant :**

50200/10002  
Monsieur ROMANO Christian  
RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 RUE MALTE BRUI  
11100 NARBONNE

**Lots concernés :**

n° 0010 Bâtiment 01  
n° 0048 Bâtiment 01  
n° 0132 Bâtiment 02

**Vos Réf. :**

Vente judiciaire Romano  
Demande d'information du :  
Les renseignements sont donnés à la date d'édition : 30/12/2024.

**Nos Réf. :**

50200-10002-30/01/2024  
Suivi par : VD/DE WARREN VICTOR  
03.84.35.14.96

LONS LE SAUNIER CEDEX, le 30 décembre 2024

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 dues par le cédant au Syndicat
- 2<sup>ème</sup> partie – Sommes dont le Syndicat est redevable vis-à-vis du cédant
- 3<sup>ème</sup> partie – Sommes incombant au cessionnaire et informations
- 4<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, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Syndic

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

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

### 1<sup>ERE</sup> 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) ..... 1116.14 €

- Dans les dépenses non comprises dans le budget  
prévisionnel (D. art. 5. 1° b)..... 111.16 €

##### 2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art. 5. 1° c)..... Néant

##### 3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) .....

##### 4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

**4.1.** avance constituant la réserve (fonds de roulement)  
(D. art. 35. 1°)..... Néant

**4.2.** avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4° et 5°) .....

**4.3.** avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) .....

##### 5 - remboursements d'emprunts exigibles

Néant

##### 6 - des cotisations annuelles aux fonds travaux

111.14 €

##### 7 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la future vente .....

- prêt (quote-part vendeur devenue exigible)..... Néant

- Autres causes telles que condamnations.....

##### 8 - des honoraires du Syndic afférents à ses prestations pour l'établissement du présent document à la charge du vendeur

Néant

#### TOTAL (A)

1338.44 €

Date de la demande :	Délivré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	<b>LA MAISON POUR TOUS</b>	30 décembre 2024
Référence :	7E RUE LEON ET CECILE MATHY	Signature et cachet :
Vente judiciaire Romano	CS80484 - MONTMOROT	
	39007 LONS LE SAUNIER	
	CEDEX	
	Référence :	
	50200-10002-30/01/2024	

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

## 2<sup>EME</sup> PARTIE

### Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

Au titre :

#### A/ Des avances perçues (D. art. 5. 2° a) :

A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°) .....	297.67 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....	0.00 €
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

#### 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 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	
---	--

#### C/ Du solde créditeur sur exercice antérieur

- 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>297.67 €</b>
---------------------------	-----------------

Date de la demande :	Délivré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	<b>LA MAISON POUR TOUS</b>	30 décembre 2024
Référence :	7E RUE LEON ET CECILE MATHY	Signature et cachet :
Vente judiciaire Romano	CS80484 - MONTMOROT	
	39007 LONS LE SAUNIER	
	CEDEX	
	Référence :	
	50200-10002-30/01/2024	

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

### 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** <sup>(1)</sup>

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la 1<sup>ère</sup> partie sous 4.1, 4.2 et 4.3 (reconstitution des avances) soit globalement la somme de.....

297.67 €
----------

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.

#### **Solution 2** <sup>(1)</sup>

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....

297.67 €
----------

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

<sup>(1)</sup> Cocher la case correspondante

<b>Date de la demande :</b> <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b> Vente judiciaire Romano	<b>Dé livré par le Syndic</b> <b>LA MAISON POUR TOUS</b> 7E RUE LEON ET CECILE MATHY CS80484 - MONTMOROT 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX <b>Référence :</b> 50200-10002-30/01/2024	<b>Date :</b> 30 décembre 2024 <b>Signature et cachet :</b>
--	---	---

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

3<sup>EME</sup> PARTIE

## Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation envisagée

## A/ Au syndicat au titre :

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

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°) .....	297.67 €
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....	0.00 €
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	Néant
- autres avances : (préciser) .....	Néant
<b>Total A/1 - Reconstitution des avances .....</b>	<b>297.67 €</b>

## 2 - des provisions non encore exigibles

## - dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)

Date d'exigibilité .....	01/01/2025	Montant	547.16 €
Date d'exigibilité .....	01/04/2025	Montant	547.16 €
Date d'exigibilité .....	01/07/2025	Montant	547.16 €
Date d'exigibilité .....	01/10/2025	Montant	547.16 €

## - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)

Néant

## 3 - autres sommes non encore exigibles

## - avances

Néant

## - emprunts

Néant

## - fonds de travaux

Date d'exigibilité .....	01/01/2025	Montant	55.57 €
Date d'exigibilité .....	01/04/2025	Montant	55.57 €

Date de la demande :	Délivré par le Syndic	Date :
Office Notarial :	<b>LA MAISON POUR TOUS</b>	30 décembre 2024
Référence :	7E RUE LEON ET CECILE MATHY	Signature et cachet :
Vente judiciaire Romano	CS80484 - MONTMOROT	
	39007 LONS LE SAUNIER	
	CEDEX	
	Référence :	
	50200-10002-30/01/2024	

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

Date d'exigibilité .....	01/07/2025	Montant	55.57 €
Date d'exigibilité .....	01/10/2025	Montant	55.57 €

**TOTAL (A1/)** 297.67 €

<b>Date de la demande :</b>	<b>Déjà par le Syndic</b>	<b>Date :</b>
<b>Office Notarial :</b>	<b>LA MAISON POUR TOUS</b>	30 décembre 2024
<b>Référence :</b>	7E RUE LEON ET CECILE MATHY	<b>Signature et cachet :</b>
Vente judiciaire Romano	CS80484 - MONTMOROT	
	39007 LONS LE SAUNIER	
	CEDEX	
	<b>Référence :</b>	
	50200-10002-30/01/2024	

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

**ANNEXE A LA 3<sup>ème</sup> PARTIE**  
**INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

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

	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1961.79 €	1983.61 €	25.21 €	102.23 €
Exercice (N-2)	1847.31 €	1856.93 €	77.02 €	Néant

**B/ Procédures en cours :**

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 :**

<b>Date de la demande :</b>	<b>Délivré par le Syndic</b>	<b>Date :</b>
<b>Office Notarial :</b>	<b>LA MAISON POUR TOUS</b>	30 décembre 2024
<b>Référence :</b>	7E RUE LEON ET CECILE MATHY	<b>Signature et cachet :</b>
Vente judiciaire Romano	CS80484 - MONTMOROT	
	39007 LONS LE SAUNIER	
	CEDEX	
	<b>Référence :</b>	
	50200-10002-30/01/2024	

Situation de l'immeuble :	Copropriétaire cédant :	N° des lots
50200/S.D.C. "LES JONQUILLES" 1, AVENUE ROMAIN ROUSSEL 39400 MOREZ	50200/10002 Monsieur ROMANO Christian RESIDENCE MALTE BRUN 1/C 18 R 11100 NARBONNE	n° 0010 Bâtiment 01 n° 0048 Bâtiment 01 n° 0132 Bâtiment 02

4<sup>ème</sup> PARTIE

## Informations diverses

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

Existence d'impayé(s)  Oui  Non 8044.46 €

## Etat global de la dette du Syndicat vis-à-vis des Fournisseurs

Existence d'une dette  Oui  Non 3872.48 €

## Fonds de travaux (Art 14-2 L n°65-557, 10juil. 1965, L.ALUR art.58, I, 3°)

Existence d'un fonds de travaux  Oui  Non 748.94 €

Montant de la dernière cotisation appelée au cédant 55.57 €

Cette situation est donnée pour un Pré-état daté à ce jour, soit le 30 décembre 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.

<b>Date de la demande :</b> <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b> Vente judiciaire Romano	<b>Dé livré par le Syndic</b> <b>LA MAISON POUR TOUS</b> 7E RUE LEON ET CECILE MATHY CS80484 - MONTMOROT 39007 LONS LE SAUNIER CEDEX <b>Référence :</b> 50200-10002-30/01/2024	<b>Date :</b> 30 décembre 2024 <b>Signature et cachet :</b>
--	---	---