

On November 17, 2025 at 3:50 PM GMT+1 contact@coedia.be wrote:

Cher Maître,

Nous accusons réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

Article 3.94 § 1 du Code civil

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 1°)

le montant du fonds de roulement : $3.000,00 \text{ €} \times 88 / 1.000 = 264,00 \text{ €}$

le montant du fonds de réserve : $4.362,47 \text{ €} \times 88 / 1.000 = 383,89 \text{ €}$

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 3.94 §1, 2°)

Le cédant a un arriéré en principal à ce jour de 14.328,49 € (sous réserve du décompte final) + 200,00 € (frais de dossier) - Total : 14.528,49 €

De plus, pourriez-vous bloquer la somme de 500,00 € sur votre compte de tiers en prévision du prochain décompte arrêté en date du 31/12/2025 ?

(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

3° Situation des appels de fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de 112,51 € par trimestre.

4° Procédure judiciaire en cours (art. 3.94 § 1, 4°)

Il y a actuellement une procédure judiciaire à l'encontre du cédant pour la récupération de l'arriéré de charges.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 3.94 § 1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des **procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** et copie des **décomptes de charges des deux dernières années**.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin

d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.

6° Bilan (art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du **dernier bilan approuvé par l'assemblée générale** de l'association des copropriétaires.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé par après suite à la non-communication de la date de vente et des coordonnées de l'acquéreur, une somme de **50€** sera portée en compte pour frais de ventilation.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 200,00 € et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée identiquement, conformément à l'art. 577-11 §4. »

Information préalable à l'acte authentique (art. 3.94 §2 CC)

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **néant**

2° un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **néant**

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **néant**

4° un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **néant**

A notre connaissance il n'y a rien d'autre que l'acte de base de 1969.

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