



V.R : 22198 CS

N.R : 020MA5Noe

Etude du Notaire Ghigny et Associés
Att. Mme Caroline Splingard
Rue du Collège 26
6220 Fleurus

Par mail splingard@notaireghigny.be

Nivelles, le 01 février 2025

Madame, Monsieur,

Concerne : Votre demande d'information / convention de cession de droits de propriété

Association des copropriétaires Bonsecours
BCE 0885133003
Rue Bonsecours 4
6220 Fleurus

Lots : A.5, C5 (cave), P in
Quotités cumulées : 703 / 10 000
Cession par Cst Noel (vendeur) à ...

Pour faire suite à votre demande du 14 janvier 2025 nous vous communiquons les renseignements dans le cadre de la vente à intervenir pour les biens décrits ci-dessus.

Chapitre I : Renseignement avant compromis l'article 3.94§1 du Code Civil**1° Montant du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve, visé à l'article 3.86§3, alinéa 2 et 3 :****Valeur comptable du Fonds de roulement permanent**

Ce montant sera restitué au vendeur après avoir établi le décompte individuel de l'exercice en cours et en tenant compte des charges de copropriété éventuels à devoir. Ce montant sera réclamé à l'acquéreur après avoir reçu l'attestation notariale après acte.

Valeur comptable du/des Fonds de Réserve

La quote-part du vendeur dans ce fonds n'est pas récupérable et reste la propriété de la copropriété. La consolidation au fonds de réserve pour ce lot pour cette année s'élève à 98.42€ par mois à verser sur le compte de la copropriété au moyen d'un ordre de paiement automatique.

A titre indicatif, les **charges courantes** sont financées comme suit :

Les charges courantes de copropriété sont payables par avance au moyen de provisions mensuelles à verser via un ordre automatique de paiement dont le montant pour ce(s) lot(s) est de 142..24€ par mois. Celui-ci est fixé selon le budget accordé par l'assemblée générale.

	Copropriété	Quote-part copropriétaire
Fonds de roulement	6.218,58	437.16
Fonds réserve général	5.558,21	39.24

2° Montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire vendeur à la date de cette information

A ce jour, il n'y a pas d'arriérés de charges.



Cette information ne tient pas compte du décompte de charges de copropriété de l'exercice comptable en cours. Frais réduits de prestations liés à l'information visée à l'article 3.94§1 : 210€. Ce montant n'est pas inclus et sera refacturé en frais privés.

Ce montant vous est donc transmis sous réserve des décomptes de charges pour l'exercice en cours à réaliser après la clôture comptable et sous réserve des comptes annuels de l'exercice écoulé à approuver par l'assemblée générale.

Nous vous invitons à demander une actualisation de l'état de charges avant la date de l'acte authentique à intervenir.

3° Situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété :

Renvoi aux résolutions qui concernent le fonds de réserve, le fonds de roulement et les budgets des procès-verbaux des assemblées générales.

Dotation annuelle de l'exercice courant : 3360€

4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la Copropriété et des montants en jeu

Il n'y a pas de procédures en cours connues à ce jour.

5° Procès-verbaux des assemblées générales statutaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

Les procès-verbaux sont joints

Les décomptes annuels des deux dernières années sont joints

6° Copie du dernier bilan approuvé par la dernière assemblée générale

Le bilan clos au 30/04/2024 est joint.

Chapitre II : Renseignement avant acte authentique l'article 3.94§2 du Code Civil

1° Montants des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidés par l'assemblée générale, mais dont le paiement n'est pas encore exigible :

Budget annuel prévisionnel des charges courantes et des frais prévisibles accordé par l'assemblée générale : 24 000 €

2° Etats des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires, coût des travaux urgents : Néant

3° Frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale mais dont le paiement n'est pas encore exigible : Il n'y a pas de frais connus liés à l'acquisition de parties communes.

4° Dettes certaines dues par l'association des copropriétaires, à la suite de litiges nés antérieurement, mais dont le paiement n'est pas encore exigible : A ce jour, il n'y a pas de dettes dues par l'association issues de litiges.

5° Montant des arriérés dus par le vendeur à cette date et visé à l'article 3.94 §1 C.Civ. selon l'extrait du compte du Copropriétaire joint. Renvoi informations en supra.

Ce montant vous est transmis sous réserve de l'édition des appels de fonds après avoir reçu le numéro du compte bancaire de l'association, des décomptes de charges pour l'exercice en cours à réaliser après la



clôture comptable. Les frais réduits de 65€ de transmission de cette information visée par l'article 3.94§2 liés à cet acte ne sont pas inclus.

Un décompte de charges sera établi pour les deux parties à la clôture de l'exercice comptable pour autant que le syndic dispose de la date exacte de la signature de l'acte authentique.

Dès la passation de l'acte, nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre le courrier post-acte attestation la date certaine du transfert de propriété, l'identité et les coordonnées complètes du(es) nouveau(x) propriétaire(s), les nouvelles coordonnées du(es) vendeur(s), la clause dérogatoire éventuelle concernant le décompte.

Notes diverses complémentaires :

Les chaudières sont individuelles. En cas de changement, il y a lieu d'avertir le syndic au préalable et lui transmettre le dossier technique complet et détaillé des travaux envisagés. Actuellement, il n'y a pas d'étude de faisabilité pour le remplacement vers des chaudières à condensation. Ce type de projet nécessite au préalable une étude par un bureau spécialisé et une décision de l'assemblée générale. Aucun accord ne peut être transmis sans obtenir ces éléments au préalable.

Informations complémentaires :

Travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieur (DIU)

Il n'ya pas eu de travaux nécessitant l'établissement d'un dossier d'intervention ultérieur. Il n'est pas fait usage de la possibilité prévue à l'article 49bis de l'AR du 25.01.2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir que les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du DIU relative aux parties communes ne sont pas confiées au Syndic.

Aucun DIU n'est actuellement en possession du Syndic.

Réservoir à mazout

Il n'y a pas de citerne mazout.

Documents complémentaires annexés :

- Statuts (acte de base et règlement général de copropriété)
- Attestations de régularisation des ascenseurs
- Contrat d'assurance incendie de l'immeuble

Vous voudriez bien nous confirmer la livraison de l'intégralité de ces informations et nous dispenser ainsi des formalités d'envoi par recommandation. En même temps, nous vous souhaitons beaucoup de succès pour la mise en vente de ce bien et vous prions d'agréer nos salutations cordiales.

ADELYS srl, V. Paradellis
Syndic IPI 510688