

Date : Jambes, ce 21/06/2024  
A l'attention : Etude du notaire : **DUCHATEAU**  
Mme [REDACTED]  
Mail : [stasha.thomas.124537@belnot.be](mailto:stasha.thomas.124537@belnot.be)  
Vos réf. : ST/2024/0302

Cher Notaire,

En réponse à votre demande et conformément aux articles 3.94 – 3.95 du Code Civil dont certaines mentions sont exposées ci-après concernant la rédaction du compromis, dans la résidence « **PEPINIERE 44** » par Mr et [REDACTED] de :

- ⇒ Appartement n° **A04** ⇒ 221/1.000<sup>ième</sup> de quotités générales
- ⇒ Cave n° **C01** ⇒ 4/1.000<sup>ième</sup> de quotités générales

ainsi dénommés et répertoriés selon l'acte de base et ses actes de base modificatifs éventuels, nous avons l'honneur de vous communiquer les informations demandées :

**Particularités – News informelles**

- ⇒ Les décomptes 2023 seront transmis prochainement aux propriétaires.

**3.94 §1**

**1-** Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, §3 alinéas 2 et 3 du Code civil :

- ⇒ Cette résidence fonctionne : en frais réels trimestriels sur invitation à payer ;
- ⇒ **Roulement 3.000,01 €** pour l'ensemble de la copropriété et pour ce(s) bien(s) **675 €**  
Attention : Il vous est demandé de ne pas en tenir compte dans vos calculs car ce montant s'échangera automatiquement par informatique dans notre système et l'on risque un double emploi.
- ⇒ **Réserve : 3.712,84 €** pour l'ensemble de la copropriété et pour ce(s) bien(s) **835,39 €**

**2-** Le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du §1 ou du §2 de l'article 3.94 du Code civil.

- ⇒ Le vendeur est **débiteur** de **1.596,25 €** qui concerne les provisions de charges de l'exercice 2023.
- ⇒ **ATTENTION**, la régularisation des consommations de **chauffage et d'eau froide/chaude** s'effectue au mois de **septembre** de chaque année et donc le décompte des répartitions des consommations privatives ne vous parviendra qu'en décembre **2024**

Nous nous voyons donc dans l'obligation de faire **opposition amiable** à cette vente jusqu'au paiement de l'intégralité de la somme due à la copropriété, augmentée des intérêts légaux. De plus nous vous prions de bien vouloir réserver une partie du montant de la vente pour couvrir les provisions de charges jusqu'à la date de l'acte authentique.

A titre de provision, la somme de **2.000 €** est à verser sur le compte de la copropriété « **PEPINIERE 44** » Belfius : **BE22 0689 0312 0547** – BIC : GKCCBEBB avec la communication **+++547/4757/46256+++**

**3-** La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;  
**L'assemblée générale du 11/03/2024 a décidé d'appeler un fonds de réserve : 1.000 €/an. Soit pour ce(s) bien(s) : 225 €/an**

**4-** Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu;

⇒ **Néant.**

- 5- Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;  
⇒ Ci-joints (PV et charges).  
⇒ La prochaine assemblée devrait se dérouler la **2<sup>ième</sup>** quinzaine du mois de **septembre**.
- 6- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;  
⇒ **Ci-joint.**

### 3.94 §2

- 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 ;  
⇒ **Voir derniers PV d'assemblées.**
- 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.**

### 3.95

Lors de la passation de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur les sommes dues, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires en ce compris les frais de récupération judiciaire et extrajudiciaire des charges, dus par le copropriétaire sortant, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94, §§ 1<sup>er</sup> à 3. Toutefois, le notaire instrumentant devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires ou ceux qui lui auraient notifié une saisie arrêt ou une cession de créance.

Si le copropriétaire sortant conteste ces arriérés ou frais, le notaire instrumentant en avise le syndic par envoi recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A défaut de saisie-arrêt conservatoire ou de saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la date de l'envoi recommandé visé à l'alinéa 2, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au copropriétaire sortant.

### A charge du vendeur

Les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1<sup>er</sup> à 3 sont à charge du copropriétaire sortant. Ils sont également déterminés dans le contrat qui lie la copropriété avec le syndic à concurrence de **150 €** qui seront imputés en frais privatif au vendeur dès à présent dans la comptabilité et dans le décompte du lot.

### Informations et demandes supplémentaires

- ⇒ Il **n'existe pas** de (D.I.U.) dossier d'interventions ultérieures ou de permis d'environnement.  
⇒ Il **n'y a pas de** citerne à mazout (certificat de conformité ci-joint le cas échéant).  
⇒ Copie du certificat **PEB** Partiel des communs (le cas échéant).  
⇒ La compagnie d'assurance **VIVIUM** avec le numéro de contrat **29.002.2454** pour un capital de **340.000,00 €**. Le courtier est **[REDACTED]**, **Rue Pépin, 14 à 5000 Namur**.

Enfin, prière de me faire connaître, au moment venu, **la date de l'acte authentique**, la **date de transmission** ainsi que les **coordonnées les plus complètes de l'acquéreur et du vendeur** afin d'enregistrer la modification en nos fichiers. Sans cela, l'ancien propriétaire recevra toujours les charges relatives à ce bien et ce dernier devra effectuer les décomptes d'apothicaire avec l'acquéreur.

**La présente ne vaut que jusqu'à ce jour et devra être actualisée à la date de jouissance ou de passage d'acte authentique.**

Nous vous souhaitons bonne réception du présent, restons à votre disposition et vous prions d'agréer, nos salutations distinguées.

Syndic – Immo Kreman srl