

Petit-Rechain, le 27 février 2024

Notaire KREMERS

Par mail :

Concerne : Résidence TURANDOT – BCE n° 0850.218.658– Rue des Bonnes Villes, 34 - 4020 LIEGE

Vente du bien : Appartement A6 (366Q) et Garage GB26 (10Q)

Total : 376Q / 10.300 quotités

Vos références :

Gestionnaire de dossier :

Madame, Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre demande et vous en remercions.

Vous trouverez ci-dessous les informations demandées conformément à l'article 3.94 du Code Civil.

§1

1° le montant du fonds de roulement et le montant du fonds de réserve visé à l'article 3.86 §3 alinéas 2 et 3 :

Montant du fonds de roulement : **361,97€**

Code Civil Article 3.94 §5 : En cas de transmission de la propriété d'un lot :

1° le copropriétaire sortant est créancier de l'association des copropriétaires pour la partie de sa quote-part dans le fonds de roulement correspondant à la période durant laquelle il ne pouvait plus jouir des parties communes ; le décompte est établi par le syndic ; la quote-part du lot dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.

Montant du fonds de réserve : **818,15€ sur un total de 22.411,99€**

Code Civil Article 3.94 §5 : En cas de transmission de la propriété d'un lot :

2° sa quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

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 présent paragraphe et du paragraphe 2 : **376,00€** correspondant aux 2 appels de FDRéserve non honoré (échéance 30-11-23 et 31/01/2024) + **250,00 €** pour les § 1 et §2 correspondant aux frais de recherche et transmission des informations à ce jour.

Nous vous remercions de réserver ce montant lors de la vente et de le verser sur le compte de l'ACP Turandot BE90 3631 7133 0332 avec la communication +++822/4844/83173+++

Nous attirons votre attention sur le fait que d'autres arriérés pourraient survenir dans le cas où le copropriétaire aurait un solde débiteur à la clôture comptable de l'exercice en cours. Si c'était le cas, il appartiendra au vendeur de régler cette somme sur le compte de la résidence (BE90 3631 7133 0332) en temps utile.

Code Civil Article 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^{er} 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 dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

À 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.

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 :

Néant.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu : **Plusieurs contentieux en cours pour un total de 22.022,21€**

5° Les PV d'assemblée générale des 3 dernières années et décomptes des 2 dernières années : **En annexe**

6° Le dernier bilan approuvé en assemblée générale : **En annexe**

§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 : **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**

Ce document comprend les informations prévues à l'article 3.94 §1 (perspective d'un acte juridique entre vifs translatifs ou déclaratif de propriété) et 3.94 §2 (acte entre vifs translatifs ou déclaratif de propriété ou de transfert pour cause de décès d'un lot) du Code Civil. Elles sont valables à ce jour.

Conformément à l'article 3.94 § 3 du Code Civil, nous vous remercions de nous informer le plus rapidement possible de la date exacte de l'acte, de l'identité et de l'adresse actuelle et future des personnes concernées.

Conformément à l'article 3.94 §4 du Code Civil, les frais de transmission des informations requises en vertu des paragraphes 1 à 3 sont à charge du copropriétaire sortant. Ces frais seront portés à son compte et se présentent comme suit :

Montant de la réponse selon l'article 3.94 §1 ^{er} du Code Civil	
Montant de la réponse selon l'article 3.94 §2 du Code Civil	
Montant des réponses simultanées selon l'article 3.94 §1 et §2 du Code Civil	250,00€

Ces montants sont issus de nos conditions générales reprises dans le contrat de syndic.

Restant à votre entière disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Pour Noblué Immobilier Syndic



Laura Bottin

Autres renseignements complémentaires importants :

- A) Citerne à hydrocarbure : NON
- B) Dossier d'intervention ultérieur pour les parties communes de l'immeuble : NON
- C) La prochaine assemblée générale est prévue durant la **1^{ère} quinzaine de mai**.
- D) Prêt consenti au profit de la copropriété : NON
- E) Montant de la provision mensuelle : **371,63€**
- F) Indemnités déménagement/emménagement : **50,00€ par mouvement et pénalité supplémentaire de 300€ en cas de non-utilisation d'un lift.**
- G) Clôture comptable : **28/02**
- H) Le certificat PEB partiel relatif aux parties communes de l'immeuble porte le numéro 20200715005127. Ce certificat complète le certificat PEB pour votre lot privatif.
- I) Les relevés des consommations d'eau et de chauffage sont réalisés 1x/an à la clôture comptable de l'immeuble et sont réalisés par la société TECHEM.
 - les frais de consommation de chauffage sont répartis à l'aide de répartiteurs de chaleur électroniques. Ces répartiteurs sont équipés du système de télérelève depuis 2020 ;

- Les frais de consommation d'eau sont répartis à l'aide d'un décompteur d'eau électronique. Ces décompteurs sont équipés du système de télérelève depuis 2022
- le système de radiofréquence permet à la société TECHEM de ne pas avoir à accéder à votre appartement pour effectuer les relevés ;
- s'il y a un changement de propriétaire durant l'exercice comptable, il incombe au vendeur d'effectuer un relevé contradictoire de tous les répartiteurs et du décompteur d'eau avec l'acquéreur. Il faut, par la suite, transmettre à la société TECHEM-CALORIBEL (Koninckstraat, 40 à 1080 Bruxelles – 02/5296300 caloribel@techem.be) la date du changement et les coordonnées des sortants et des entrants ;
- afin de vous identifier plus facilement auprès de la société TECHEM, voici le code de l'immeuble à leur transmettre : 96479 ;
- ce décompte intermédiaire est payant et à charge de celui qui quitte les lieux. Il sera injecté dans le décompte individuel.

- J) La résidence a souscrit à un contrat d'assurance incendie auprès de la compagnie d'assurance AXA. La police d'assurance de ce contrat est la suivante : 817.075.030. Ce contrat est souscrit au nom de l'Association Des Copropriétaires. Les primes d'assurance sont payées par le syndic et reprises dans les charges courantes de la résidence. Aucune démarche n'est à réaliser à ce sujet par aucune des parties. Cependant, l'acquéreur qui souhaite apporter des transformations importantes dans son lot privatif est tenu de l'assurer via un contrat d'assurance complémentaire reprenant une clause « amélioration immobilière ».
- Si le lot privatif est mis en location, nous ne pouvons qu'insister pour que votre locataire souscrive à un contrat d'assurance « RC locative et contenu ». Vous pouvez exiger de votre locataire d'y souscrire lorsque vous établissez le contrat de bail.
- K) Règlement d'ordre intérieur : en annexe.