

Association des copropriétaires
de la résidence
EMERAUDE
CHAUSSÉE DE NAMUR 23,25,27
1300 WAVRE
N° BCE : 0834.425.078

B SYNDIC
Rue du Moulin, 7
1340 Ottignies
Tél : 010/41 35 35
Mail : info@bsyndic.be

Ottignies, le 28/03/2024

Notaires Associés WATHELET & NAVEZ

Appartement : C3 - Garage : 7 - Cave : C3 – Autre : Néant

Vos réf. : PW/2024/0234 nos réf. :

Maître,

Votre courrier électronique du 26/03/2024 a retenu toute notre attention.

Dans le cadre de la cession du droit de propriété du/des lot(s) cité(s) en objet, nous vous communiquons les informations visées à l'article 577-11 § 2 du Code Civil.

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

1.1 Montant des dépenses décidées par l'assemblée générale :

Les dépenses engagées par l'assemblée générale, mais non encore exigibles à ce jour, sont détaillées dans le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 11/03/2024.

1.2 Montant des dépenses décidées par le syndic :

Voir point 2.2 ci-dessous qui est redondant avec la présente demande.

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

2.1 L'état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété

Suivant décision actée au PV de l'assemblée générale	Nbre d'appel	Montant de l'apport périodique	Quotités individuelles	Quotités communes	Q-P individuelle périodique	Montant
Apport(s) trimestriel(s) échu(s)		0	0	0	0	0,00
Apport(s) trimestriel(s) non échu(s)	1	7000	531	10.000,00	371,70	371,70
Total des apports annuels						371,70

2.2 Le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date certaine du transfert de propriété

Le relevé des charges de l'exercice comptable en cours ne fait pas apparaître de dépenses significatives.

3. Un état des frais liés à l'acquisition des 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

Il n'existe pas de frais liés à l'acquisition de parties communes décidés par l'assemblée générale.

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 propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date

Il n'existe pas de dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges.

Conformément à l'article 577-11 § 1^{er} 2°, nous vous prions de trouver, ci-après, l'actualisation du montant des arriérés dus par le cédant :

Arriérés de charges à ce jour (cfr. historique client en annexe si débiteur) :	0,00 €
A majorer des écritures suivantes non encore échues :	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	0,00 €
Honoraires perspective de cession du droit de propriété (article 577-11 § 1 ^{er} du CC) :	0,00 €
Honoraires cession du droit de propriété (article 577-11 § 2 du CC) : En urgence	150,00 €
Soit un TOTAL de :	150,00 €

Compte bancaire de la copropriété : BE52 2710 2865 1509

En dehors du prescrit légal, nous estimons devoir compléter l'information des parties des précisions suivantes :

Mode de financement - Information sur les emprunts bancaires en cours

Il n'y a pas d'emprunt bancaire en cours.

Citerne à mazout

Il n'y a pas de citerne à mazout.

Mise en conformité des statuts

La copropriété a déjà procédé à la mise en conformité de ses statuts.

Dossier d'intervention ultérieure

Il y a un dossier d'intervention ultérieure ; celui-ci peut être consulté en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous préalable.

Exercice d'une activité polluante

Il n'y a pas ou pas eu, à notre connaissance, d'activité polluante exercée dans un bien privatif ou dans les parties communes. La copropriété n'a donc aucune raison de faire procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

Clôture des charges annuelles (Art. 577-11 § 1-3)

La ventilation des charges entre l'acheteur et le vendeur sera établie lors de la clôture trimestrielle des comptes, fixée au 31/12, qui nous permettra de faire une ventilation précise des charges annuelles avec application d'un prorata à la date de transmission, tout en tenant compte, le cas échéant, des relevés des compteurs (calorimètres - compteurs d'eau et, le cas échéant, d'électricité), pour autant que ceux-ci aient été demandés à l'initiative des parties (acheteur et vendeur) ; faute de quoi, ces répartitions se feront également au prorata du nombre de jours d'occupation.

Acte de base - Exécution de travaux privés

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) (l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc....). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privés.

Nonobstant cette restriction, si (l') (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

Article 577-11 § 3 – Date de la passation de l'acte – identification du lot privatif concerné – Identité et adresse de(s) acheteur(s)

Conformément à cet article, nous vous saurions gré, dès que l'acte authentique aura été signé, de nous communiquer, dans les 5 jours ouvrables, la date, ainsi que toute autre information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 577-11 § 1 & 2 du Code civil. Conformément à l'article 577-11 § 3, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné.

TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION DES CHARGES ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DE PROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION COMPLEMENTAIRE CONFORME A NOTRE TARIF, QUI SERA PORTE EN COMPTE AU VENDEUR

Rappel de l'Art. 577-11/1 relatif aux retenues sur le prix de la cession.

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »

Enfin, nous devons encore vous préciser :

- que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent **à la date d'aujourd'hui** ; la date de transfert de propriété nous étant inconnue.
- que toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités seront à prendre éventuellement en compte. Dès lors, nous vous invitons à nous demander l'actualisation des informations contenues dans la présente dans l'hypothèse où il s'écoulerait un délai important entre le présent courrier et la passation de l'acte. Nos honoraires pour l'actualisation des informations s'établissent comme suit :
 - dans un délai de 3 à 6 mois : 50 % du montant du tarif pratiqué
 - après 6 mois : 75 % du montant du tarif pratiqué
- que, pour toute demande tardive (délai ramené à moins d'une semaine), nos honoraires prévus à cet effet seront majorés de 50 %.

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.