

NOTAVROY

Par courriel: isabelle.leclercq@belnot.be

V.Réf.: 25-00-0379/001-IL

Chère Maître,

CONCERNE :



A la suite de votre demande par courriel de ce 20 janvier 2026, veuillez trouver ci-après réponses aux questions formulées selon l'article 3.94 du nouveau code civil.

Selon l'article 3.94 § 1er du Code Civil :

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

- Les appels versés à titre de fonds de roulement (provisions sur charges courantes) constituent à ce jour une somme globale de **9.840,00 €** pour l'ensemble de la Copropriété.

Les appels sont anticipatifs au 1^{er} jour de chaque mois.

Pour le bien REZ B en lui-même, les appels sont actuellement de **124,80€** par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à **249,60 €**.

Une régularisation annuelle des charges de l'exercice (balance entre provisions payées et charges réelles) est réalisée au mois de février suivant.

- Les appels versés à titre de fonds de réserve, constituent à ce jour une somme globale de **21.007,27 €**

Les appels de fonds sont anticipatifs et mensuels.

Pour le bien REZ B en lui-même, les appels sont actuellement de **71,01 €** par mois et la quote-part constituée antérieurement et affectée à ce bien s'élève ce jour à **475,66 €**.

L'exercice comptable se déroule du 1^{er} janvier au 31 décembre suivant.

Le fonds de réserve ne fait l'objet d'aucune régularisation en fin d'exercice, ni d'aucun remboursement quelconque à quiconque, et reste donc acquis totalement à l'Association des Copropriétaires.

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 :

Le solde restant dû s'élève à : 12.081,85 € (frais du présent courrier inclus), à savoir : 6.887,53 € (voir situation comptable ci-dessous) et 5.194,32 € selon décompte de l'huissier dans le cadre du jugement du 08/09/2023. Lorsque la date de l'acte sera connue, il conviendra de faire actualiser ce montant par l'huissier.

Situation comptable en continu des copropriétaires '07 NEVADA', 01-01-2025-03-02-2026				
Date	Inros	Débit	Crédit	Solde
	Ancien solde	2 548,99		2 548,99
01-01-2025	Appel provisionnel janvier 2025	124,80		2 673,79
01-01-2025	Fonds de réserve Rez janvier 2025	23,67		2 697,46
01-02-2025	Appel provisionnel février 2025	124,80		2 822,26
01-02-2025	Fonds de réserve Rez février 2025	23,67		2 845,93
01-03-2025	Appel provisionnel mars 2025	124,80		2 970,73
01-03-2025	Fonds de réserve Rez mars 2025	23,67		2 994,40
01-04-2025	Appel provisionnel avril 2025	124,80		3 119,20
01-04-2025	Fonds de réserve Rez avril 2025	71,01		3 190,21
01-05-2025	Appel provisionnel mai 2025	124,80		3 315,01
01-05-2025	Fonds de réserve Rez mai 2025	71,01		3 386,02
01-06-2025	Appel provisionnel juin 2025	124,80		3 510,82
01-06-2025	Fonds de réserve Rez juin 2025	71,01		3 581,83
03-06-2025	Appel spécial façade Qp Rez	284,00		3 865,83
01-07-2025	Fonds de réserve Rez juillet 2025	71,01		3 936,84
01-07-2025	Appel provisionnel juillet 2025	124,80		4 061,64
01-08-2025	Appel provisionnel août 2025	124,80		4 186,44
01-08-2025	Fonds de réserve Rez août 2025	71,01		4 257,45
01-09-2025	Appel provisionnel septembre 2025	124,80		4 382,25
01-09-2025	Fonds de réserve Rez septembre 2025	71,01		4 453,26
01-10-2025	Fonds de réserve Rez octobre 2025	71,01		4 524,27
01-10-2025	Appel provisionnel octobre 2025	124,80		4 649,07
01-11-2025	Appel provisionnel novembre 2025	124,80		4 773,87
01-11-2025	Fonds de réserve Rez novembre 2025	71,01		4 844,88
01-12-2025	Appel provisionnel décembre 2025	124,80		4 969,68
01-12-2025	Fonds de réserve Rez décembre 2025	71,01		5 040,69
01-01-2026	Fonds de réserve Rez janvier 2026	71,01		5 111,70
01-01-2026	Appel provisionnel janvier 2026	124,80		5 236,50
01-02-2026	Fonds de réserve Rez février 2026	71,01		5 307,51
01-02-2026	Appel provisionnel février 2026	124,80		5 432,31
02-02-2026	Frais syndic procédure de recouvrement 2023-2026	1 197,11		6 629,42
03-02-2026	EAV - Notavroy (REZ B)	258,11		6 887,53
		6 887,53	0,00	6 887,53

(c) 2026 SyndicAssist, le 03 février 2026 12:09, Licence d'utilisation accordée à Sogesco s.p.r.l.

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 :

- Voir ci-avant.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

- Un dossier de recouvrement est en cours contre le propriétaire du R Montant actuel de la dette en litige : 11.000 €.

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 :

- Documents joints en annexe.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

- Ce document est inclus dans ceux du point 5° ci-avant.

Selon l'article 3.94 § 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 :

- Des travaux de réfection de la façade avant sont en cours. A ce stade du chantier, le solde de 1.500 € ainsi qu'une retenue de 2,5% libérable à la réception provisoire, soit un montant total de +-4.000 € seront encore à puiser au fonds de réserve.

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

Informations complémentaires utiles d'ordre général
--

A notre connaissance, à compter du 1^{er} mai 2001, aucun travail nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure n'a été effectué dans les parties communes. A notre connaissance, il n'a pas été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir qu'aucune tâche ou obligation des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes n'a été confiée au syndic.

En 2016, 4 chaudières gaz à condensation ont été installées.

En 2017, la citerne à mazout a été nettoyée, dégazée et démontée (attestation en annexe).

L'immeuble est couvert par le contrat d'assurance incendie n°817 546 512, souscrit auprès de la Cie AXA.

Le contrat est souscrit au nom de l'Association des Copropriétaires, les primes réglées par le syndic et injectées dans les charges courantes de la Résidence. Aucune démarche n'est à effectuer à ce sujet par aucune des parties. Toutefois, il incombe à l'acquéreur qui souhaiterait apporter des améliorations importantes à son bien privatif d'assurer, par un contrat privatif, la valeur spécifique desdites améliorations.

De l'eau s'infiltrait dans le cabanon (près du moteur de l'ascenseur) et dans la cage d'escalier entre le cabanon et le 12^{ème} étage. Cette infiltration venait d'une ancienne cheminée, située derrière le mur coupé dans les livings (jamais utilisée et condamnée). **Il est, dès lors, interdit de raccorder un chauffage d'appoint dans cette gaine.** Il est important que les bailleurs le mentionnent dans le bail.

Il a été décidé que l'adoucisseur d'eau serait placé sur le compteur du 6^{ème} A car le débit des communs est trop faible pour alimenter les nouvelles chaudières au gaz. Le nettoyage des communs et l'alimentation de l'eau des chaudières sont donc raccordés sur le compteur du 6^{ème} A.

Le 6^{ème} A facturera un forfait de 15 m³ /an à la Résidence Nevada.

Les charges exactes de l'**exercice comptable 2025** (1.01.2025 au 31.12.2025) ne seront établies qu'en février-mars 2026 (balance entre les charges réelles dues et les provisions effectivement versées).

Les charges exactes de l'**actuel exercice comptable 2026** (1.01.2026 au 31.12.2026) ne seront établies qu'en février-mars 2027 (balance entre les charges réelles dues et les provisions effectivement versées). Elles seront établies prorata temporis en fonction de la date effective de vente, ou de toute autre date fixée de commun accord entre les parties et à nous communiquer. Il apparaît judicieux de mentionner dans votre acte que les vendeurs s'engagent dès à présent à régler tout solde débiteur éventuel sur première présentation des comptes du syndic. Inversement, celui-ci leur remboursera tout solde créditeur éventuel.

Pour éviter tout malentendu ultérieur, il y a lieu d'informer les parties qu'il convient de procéder à un relevé intermédiaire des calorimètres et du(des) décompteur(s) d'eau. Ce relevé est à effectuer par la firme spécialisée Index Plus (tél. 02.880.66.72), qui doit avoir accès aux locaux. Ce relevé intermédiaire est payant et généralement à charge de celui qui quitte les lieux.

Les parties peuvent s'accorder pour effectuer ce relevé intermédiaire entre elles, sous leur responsabilité, et transmettre les index à la société Index Plus, admin@indexplus.be en reprenant leur référence : code immeuble TR-0019/ code : REZ B

Le certificat PEB partiel relatif à la résidence porte le n°20171011021995.

Par ailleurs, conformément à l'article 3.94 § 4 du Code Civil, les frais de transmission des informations requises en vertu des 3.94 § 1^{er} & 3.94 § 2 sont à charge du copropriétaire cédant.

Réponse selon l'article 3.94 § 1 & 2 du nouveau Code Civil	223,11 €
Forfait pour frais de secrétariat	35,00 €
	258,11 €

Ces frais sont facturés à la copropriété puis répercutés en frais privés au propriétaire vendeur.

Ces frais sont déjà inclus dans la situation comptable du copropriétaire et vous disposez de la facture en annexe (non transmise au propriétaire).

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Cher Maître, nos salutations les meilleures.



pour SOGESCO srl, syndic,
T. BRUNDSEAUX, administrateur

