

≡≡≡ **HASTON** ≡≡≡  
**CONSULT**  
SPRL  
ADMINISTRATION DE BIENS

Etude des notaires Associés Notalex

A l'attention de Mme Stephanie DAEMS

**PAR MAIL : s.daems@notalex.be**

Bruxelles, le 7 juin 2023

N/Réf. : 138-V1 et V2-Vandekerckhove – GARAGE P0901 – Quotités : 26  
V/Réf. : SDA/66080-2

**Concerne :** **V1 et V2 -VANDEKERCKHOVE -Garage P0901**  
**RESIDENCE EPSOM, 16-16 A avenue des Courses à 1050 Bruxelles.**  
**BCE 0850.194.310**

Madame Daems,

En réponse à votre mail du 31 mai 2023, nous vous transmettons ci-dessous et ci-joint, les renseignements suivant les articles 3.94, § 1 et §2 du Code civil.

**§1**

1. Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (pour le garage), au sens du § 5 alinéas 2 et 3 : voir annexe : répartition des fonds.
2. Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant : ..... en annexe, l'historique occupant édité le 7 juin 2023, date à laquelle le décompte de charges du 1<sup>er</sup> Trimestre 2023 est intégré depuis le 10 mai 2023.

(\*) sous réserve du prochain décompte du 2<sup>ème</sup> trimestre qui sera édité vers le 20 août 2023.

D'autre part, comme la vente concerne uniquement le garage, le décompte relatif aux réajustements de son utilisation personnelle d'eau chaude, d'eau froide et de chauffage couvrant la période du 01/05/2022 au 30/04/2023 n'est pas d'actualité.

- o ISTA Code Immeuble : 2345 – Garage : pas d'actualité(Téléphone :  
Pour : L'eau froide .....  
L'eau chaude .....  
Les répartiteurs de chauffage .....

Par anticipation, nous vous demandons **EXPRESSEMENT** de retenir cette somme sur le produit de la vente ou de vous engager personnellement par écrit à payer cette somme avant la signature de l'acte. Ceci afin d'éviter à votre client « vendeur » des frais de procédure judiciaire. Sans réponse de votre part, nous vous assignerons par défaut.

Tenant compte de ces éléments, veuillez provisionner la somme de ..... le décompte estimatif de charges (période du décompte T2 2023 jusqu'à la date de la signature de l'acte) ainsi que l'arriéré susmentionné.

Une estimation des frais de réajustement pour l'eau et le chauffage : **pas d'actualité car vente garage.**

Toutes les sommes prélevées soit ..... doivent être versées sur compte de la copropriété :

ACP EPSOM

IBAN : BE62 3630 0906 1961

Communication :

Siège Social : Avenue de Broqueville 158/ bte 3 à 1200 Bruxelles  
T.V.A. : 0880.187.995 - I.P.I. N° 505.729  
Tél. : 02/649 59 40  
Courriel : administration@haston.be

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 : les appels de fonds décidés en Assemblée Générale du 12-12-2022 sont mentionnés dans le procès - verbal annexé. Prochaine AGO 14-12-2023
4. Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : ACP vs SETIP en clôture administrative
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 : voir annexe
6. Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires : voir 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 : les éventuelles dépenses précitées sont mentionnées dans les procès – verbaux ci annexés.
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 : voir point 3 du § 1.
3. Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date certaine du transfert de propriété : les éventuels dits frais d'acquisition sont précisés dans le procès - verbal ci annexé.
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.

Demande complémentaire :

A compter du 1<sup>er</sup> mai 2001, aucuns travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure n'ont été effectués dans les parties communes.

Par ailleurs, nous croyons utile de vous informer que des honoraires seront portés au compte du vendeur et de l'acquéreur lors du courrier portant sur l'art. 3.94 § 1.

Ces honoraires sont présentés de manière forfaitaire : **850.96 € (4\*212.74 €)** pour les informations communiquées tout au long de la procédure (1. signature du compromis, 2. signature de l'acte authentique, 3. la mutation de propriétaire et 4. la provision).

Les frais pour la mutation seront remboursés pour moitié au vendeur et réclamés à l'acheteur.

A savoir que s'il y a un abandon d'une des parties lors du processus de vente, seule la provision sera remboursée à qui de droit et uniquement si elle nous est réclamée dans les 365 jours à dater du courrier concernant l'art. 3.94 § 1. Passé ce délai, elle nous restera acquise.

Cette provision sera remboursée lorsque toutes les informations relatives au nouveau propriétaire nous seront communiquées par écrit.

≡≡≡ **HASTON** ≡≡≡  
**CONSULT**  
SPRL  
ADMINISTRATION DE BIENS

Nous devons encore vous préciser que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date du 07 06 2023. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités sera à prendre éventuellement en compte.

Dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous remercions de nous communiquer, conformément à l'article 3.94, §3 :

- Pour l'acquéreur : l'identité du /des acquéreurs, le bien vendu, la date de la prise en charge des frais communs et sa nouvelle adresse éventuelle.
- Pour le vendeur : sa nouvelle adresse éventuelle
- Selon l'article 3.87 §1, en cas de division du droit de propriété, merci de nous communiquer le nom du mandataire.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, recevez Madame Daems, nos salutations distinguées.

Olivier Reyé,  
Administrateur