

Petit-Rechain, le 19 novembre 2024

Notaires LAGUESSE & STOCKART

Rue J-M Maréchal 32,

4800 Verviers

Par mail : catherine.laguesse@belnot.be
genevieve.stockart@belnot.be

Concerne : Résidence CQRN– BCE n° 0850.298.139– Rue Neuve 26, 4650 Herve

Vente du bien : commerce COM 058 (2265Q)

Total : 2265Q / 100000 quotités

Vos références : SD

Gestionnaire du dossier :

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.

IMPORTANT : Certaines décisions avaient été prises par l'assemblée générale du 08/12/2022 concernant ce lot mais non respectées par le propriétaire actuel.

Il appartient dès lors à l'acquéreur de respecter ces décisions sans délais suite à l'acquisition de ce lot

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 08/12/2022 :

5. : EXTRACTION DE HOTTE DE CUISINE VERS LES GARAGES. (NON CONFORME).

Décision : Le propriétaire du restaurant annonce qu'il prolongera le conduit d'extraction de la hotte jusqu'aux panneaux en bois situés au fond du garage. Ce travail sera réalisé pour fin janvier 2023 au plus tard. Il appartient au propriétaire du restaurant d'obtenir les autorisations communales nécessaires.

§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 permanent : **113,25€ sur un montant total de 5 000,00€.**

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 GALERIE : **1 319,83€ sur un montant total de 15 733,05€.**

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 : **7.639,16€ + 250,00€ pour les §1 & §2 (correspondant aux frais de recherche et transmission des informations à ce jour).**

Cette somme est à verser sur le compte de la résidence (BE37 0680 6952 0028) en mentionnant la communication structurée suivante : **+++000/0331/55711+++.**

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.

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 :

Appels de Fonds de Réserve Galerie : 2 appels de 419,44€ à échéance au 28/02/25 et au 31/05/25.

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

Contentieux financier :

Contentieux ACP CQRN/ (propriétaire du COM 058) d'un montant de 7 038,26€.

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 : **Voir 3 derniers Procès-Verbaux d'Assemblée Générale.**

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 3 derniers Procès-Verbaux d'Assemblée Générale.**

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.

Information :

Conformément à l'article 3.94 §2 du Code Civil, s'il n'existe aucune disposition contraire prise entre les parties, le copropriétaire sortant supporte les charges et les appels de fonds décidé par l'assemblée générale même si leurs échéances sont postérieures à la signature de l'acte authentique, sauf si le copropriétaire entrant disposait d'une procuration pour assister à l'assemblée générale et que celle-ci s'est tenue entre la date du compromis et la date de la signature de l'acte authentique.

Code Civil Article 3.94 §2 4° :

[...] Sauf clause contraire entre parties concernant la contribution à la dette, le copropriétaire entrant supporte le montant des dettes mentionnées à l'alinéa 1er, 1°, 2°, 3° et 4°. Les charges ordinaires sont supportées par le copropriétaire entrant à partir du jour où il peut jouir des parties communes. Toutefois, le copropriétaire entrant est tenu de payer les charges extraordinaires et les appels de fonds décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, si celle-ci a eu lieu entre la conclusion du contrat et la passation de l'acte authentique et s'il disposait d'une procuration pour y assister.

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, Monsieur, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Pour Noblué Immobilier Syndic



Baikry Céline

Autres renseignements complémentaires importants :

- A) Citerne à hydrocarbure : **OUI**, Accessible : **NON**, Contenance : **10.000 L**, Attestation de conformité : **OUI** (consultable en nos bureaux)
- B) Permis d'environnement pour la citerne : **OUI** (consultable en nos bureaux)
- C) Dossier d'intervention ultérieur pour les parties communes de l'immeuble : **NON**
- D) La prochaine assemblée générale est prévue durant la **1^{ère} quinzaine d'octobre**
- E) Prêt consenti au profit de la copropriété : **NON**
- F) Montant de la provision mensuelle : **308,00€**.
- G) Clôture comptable : **30/06**
- H) Le certificat PEB partiel relatif aux parties communes de l'immeuble porte le numéro **20170922008887**. 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 AQUATEL.
 - 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 2020 ;
 - le système de radiofréquence permet à la société AQUATEL de ne pas devoir 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 AQUATEL (Rue Pont Léopold, 13 à 4800 VERVIERS – 087/34.08.30) la date du changement et les coordonnées des sortants et des entrants ;
 - afin de vous identifier plus facilement auprès de la société Aquatel, voici le code de l'immeuble à leur transmettre : 00360;
 - 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 CBC. La police d'assurance de ce contrat est la suivant : **72.154.838-0000**. 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**.