

Association des copropriétaires
de la résidence
HERMES
GRAND PLACE, 33
1348 LOUVAIN-LA-NEUVE
N° BCE : 0890.742.090

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

Ottignies, le 19/07/2024

Notaire Jean-Louis VAN BOXSTAEL

A l'attention de Emilie Bodet

Appartement : 1F - Garage : Néant - Cave : Néant – Autre : Néant
Propriété de : Engel Vincent
Vos réf. : ENGEL - Nos réf. : Mutation N° ENGEL

☺ A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ☺

Maître,

Votre courrier électronique du 16/07/2024 a retenu toute notre attention.

Dans la perspective 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 § 1 du Code Civil.

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

1.1 Fonds de roulement, quote-part à reconstituer par l'acquéreur :

Montant du fonds de roulement	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P dans le fonds de roulement
6.657,58	525	11.995	291,39

Conformément à l'article 577-11 § 5 1° du Code civil, en cas de transmission de la propriété d'un lot, 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 n'a pas joui effectivement des parties communes; **le décompte est établi par le syndic.**

La quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après passation de l'acte authentique.

Provisions trimestrielles anticipatives appelées pour reconstituer le fonds de roulement sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale

Provisions pour la période visée, hors dotation au fonds de réserve

590,00

Il s'agit donc d'une estimation provisionnelle qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

Pour les provisions trimestrielles à terme échu, nous pourrions les ventiler entre acheteur et vendeur **pour autant** que nous soyons informés de la date d'entrée en jouissance **au moins 10 jours avant l'échéance du trimestre** en cours de la passation de l'acte ; faute de quoi, la facture sera adressée **en totalité** au vendeur à qui il appartiendra alors, le cas échéant, de récupérer la quote-part lui revenant auprès de l'acheteur.

1.2 Fonds de réserve, solde à ce jour (article 577-11 § 5 2°) :

Montant du fonds de réserve	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P dans le fonds de réserve
46.262,98	525	11.995	2.024,85

Conformément à l'article 577-11 § 5 2° du Code civil, cette quote-part dans le fonds de réserve demeure la propriété de l'association.

2. Le montant des arriérés éventuels 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 § 1er du CC) :	75,00 €
Estimation de l'arriéré des charges dues à ce jour	75,00 €
A majorer d'une provision trimestrielle jusqu'à la passation de l'acte , de :	590,00 €

Compte bancaire de la copropriété sur lequel le montant dû peut-être payé : BE71 0689 3863 4469

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 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) annuel(s) échu(s)	1	12.500	525	11.995	547	547,10
Apport(s) annuel(s) non échu(s)	0					0,00
Total des apports annuels						547,10

4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Il n'y a pas de procédures judiciaires en cours.

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

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.
Nous joignons également une copie du/des décompte(s) individuel(s) de charges du dernier exercice comptable du lot visé par la présente demande.

6 Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Ce document est annexé au dernier PV d'AGO pour en faire partie intégrante.

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

Assemblée générale

La prochaine assemblée générale **ordinaire** sera convoquée dans le courant du mois **de mars**.
Il n'y a pas d'assemblée générale **extraordinaire** en perspective.

Exercice comptable de la copropriété

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période du **01/01** au **31/12**.
La reddition des comptes se fait sur une base **annuelle**.

Dossiers contentieux de la copropriété

Ces dossiers peuvent être consultés en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous préalable.

Acte de base - Exécution de travaux privatifs

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 privatifs.

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.

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. »

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 signature du compromis. 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), que ce soit dans le cadre de la « perspective de cession » du droit de propriété (article 577-11 § 1^{er}), ou encore de la « cession » du droit de propriété (article 577-11 § 2 4^o), nos honoraires prévus à cet effet seront majorés de 50 % ;

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

