

Date : Jambes, ce 25/01/2022

A l'attention : Agence immobilière : **MS-IMMO SRL**
Mr Somville Maxime
Mail : maxime@ms-immo.be

Vos réf. : **VENTE MACKOWSKI**

Cher Confrère,

En réponse à votre demande et conformément aux articles 3.94 – 3.95 – 3.96 du Code Civil dont certains sont détaillés ci-après concernant la vente, dans la résidence « **GRIVES** » par Mr et Mme **MACKOWSKI** de :

- ⇒ Appartement n° **2.2** ⇒ **170/1.000**^{ième} de quotités générales
- ⇒ Garage n° **G 6** ⇒ **13/1.000**^{ième} de quotités générales
- ⇒ Cave n° / ⇒ Inclue dans le lot principal

ainsi dénommés et répertoriés selon l'acte de base et ses actes de base modificatifs éventuels, nous avons l'honneur de vous communiquer les informations demandées :

Particularités – News informelles

⇒ Chaudière à renouveler – Communs à rafraîchir – fonds de réserve suffisant

3.95

- 1- Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve :
 - ⇒ Cette résidence fonctionne : à frais réel ;
 - ⇒ **Roulement 6.000 €** pour l'ensemble de la copropriété et pour ce(s) bien(s) **1.098,00 €**
Attention : Il vous est demandé de ne pas en tenir compte dans vos calculs car ce montant s'échangera automatiquement par informatique dans notre système et l'on risque un double emploi.
L'assemblée générale du 07/11/2022 a décidé d'augmenter le fonds de roulement de 1.000 €. Cet appel sera imputé dans le décompte du 4^{ème} trimestre 2022.
 - ⇒ **Réserve : 27.182,88 €** pour l'ensemble de la copropriété et pour ce(s) bien(s) **4.974.47 €**
 - 2- Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;
 - ⇒ Le vendeur est en ordre de paiement. Les charges du 4^{ème} trimestre ne sont pas encore connues, mais le seront très prochainement.
 - ⇒ **ATTENTION**, la régularisation des consommations de chauffage d'eau **froide/chaude** s'effectue en septembre de chaque année et donc le décompte de consommation ne vous parviendra qu'en octobre/novembre **2023**.
- Nous nous voyons donc dans l'obligation de faire **opposition amiable** à cette vente jusqu'au paiement de l'intégralité de la somme due à la copropriété, augmentée des intérêts légaux. De plus nous vous prions de bien vouloir réserver une partie du montant de la vente pour couvrir les provisions de charges jusqu'à la date de l'acte authentique.
- A titre de provision, la somme de € (/ €) est à verser sur le compte de la copropriété « » Belfius : **BE**
BIC :
- 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 ;
L'assemblée générale a décidé d'appeler un fonds de réserve suivant la décision de la dernière AG : 4.000€/an. Soit pour ce(s) bien(s) : **732,00 €/an**
 - 4- Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;
⇒ **Néant.**

- 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 ;
⇒ Ci-joints (PV et charges).
⇒ La prochaine assemblée devrait se dérouler la 1^{ière} quinzaine du mois de **novembre**.
- 6- Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;
⇒ **Ci-joint**.

3.96

- 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 derniers PV d'assemblées**.
- 2- Etat des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgentes 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'AG 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**.

A charge du vendeur

Les frais de transmission des informations requises en vertu des 3.95 et 3.96 sont à charge du copropriétaire cédant. Ils sont également déterminés dans le contrat qui lie la copropriété avec le syndic à concurrence de **150 €** qui seront imputés en frais privatif au vendeur dès à présent dans la comptabilité et dans le décompte du lot.

Informations et demandes supplémentaires

- ⇒ Il **n'existe pas** de (D.I.U.) dossier d'interventions ultérieures ou de permis d'environnement.
⇒ Il **y a une** citerne à mazout (certificat de conformité ci-joint le cas échéant).
⇒ Copie du certificat **PEB** Partiel des communs.
⇒ La compagnie d'assurance est **ALLIANZ** avec le numéro de contrat **ZCN200356966** pour un capital de **1.904.511 €**. **Chaussée de Marche 466, à 5101 Erpent**.

Enfin, prière de me faire connaître, au moment venu, **la date de l'acte authentique**, la date de transmission ainsi que les **coordonnées les plus complètes de l'acquéreur** afin d'enregistrer la modification en nos fichiers. Sans cela, l'ancien propriétaire recevra toujours les charges relatives à ce bien et ce dernier devra effectuer les décomptes d'apothicaire avec l'acquéreur. Ce dernier va-t-il occuper ce bien ? **Les futures coordonnées du vendeur afin d'assurer le suivi lors de la dernière clôture des charges et décompte annuel des frais réels de chauffage.**

La présente ne vaut que jusqu'à ce jour et devra être actualisée à la date de jouissance ou de passage d'acte authentique.

Nous vous souhaitons bonne réception du présent, restons à votre disposition et vous prions d'agréer, nos salutations distinguées.



Syndic – Immo Kreman srl
G.TOUSSAINT – IPI 504433