

Étude de DONCKER
Notaire
Rue du Vieux Marché aux Grains 51
1000 BRUXELLES
Belgique

Rosières, le lundi 24 février 2025

Concerne : Vente du Lot 9 + Garage appartenant aux copropriétaires [REDACTED] dans l'immeuble « CLARENCE HOUSE » sis Square Vergote 12 à 1200 BRUXELLES.

Maître,

Je fais suite à votre mail en date du 12/02/2025.

Conformément à l'article 3.94 §1 du Code civil, je vous communique les informations suivantes :

- Alinéa 1 - **Le fonds de roulement** s'élève à ce jour à 39.359,78 Euros.

La quote-part du lot 9 et du garage dans le fonds de roulement s'élève à 2.007,35 Euros (51/1.000).

Nous nous chargeons d'appeler le montant à l'acheteur et de le rembourser au vendeur.

Au 31/12/2024, le **fonds de réserve** s'élevait à 274.393,41 Euros.

- Alinéa 2 - La copropriété fonctionne avec un décompte trimestriel. **A ce jour, le compte du copropriétaire de [REDACTED] présente un solde à 0,00 Euros** (voir historique de compte).

Il faudra prévoir d'ajouter les charges privatives, et notamment les frais de réponses notariales.

Conformément à notre contrat de Syndic, le traitement des données qui doivent être fournies en vue de la cession de propriété d'un lot, conformément à l'article 3.94 §1 du Code civil est tarifé à 125,00 Euros (à charge du copropriétaire vendeur).

- Alinéa 3 – Les propriétaires payent leurs charges courantes sur base d'un décompte trimestriel.

L'Assemblée Générale en date du 06/02/2025 a voté des appels de fonds de réserve à hauteur de 12.500,00€ / Trimestre.

- Alinéa 4 : Il n'existe aucune procédure judiciaire en cours.
- Alinéa 5 : Voir les procès-verbaux joints et les décomptes trimestriels des deux derniers exercices.
- Alinéa 6 : Voir le décompte de l'exercice arrêté au 30/09/2024.

Conformément à l'article 3.94 §2 du Code civil, je vous communique les informations suivantes :

Alinéa 1 – La copropriété fonctionne avec un décompte trimestriel et une clôture au 30/09 de chaque année.

Alinéa 2 – L'Assemblée Générale en date du 06/02/2025 a voté des appels de fonds de réserve à hauteur de 12.500,00€ / Trimestre.

- Alinéa 3 – Néant
- Alinéa 4 – Néant

Conformément à notre contrat de Syndic, le traitement des données qui doivent être fournies en vue de la cession, de la mutation d'un lot conformément à l'article 3.94 §2 du Code civil est tarifé à 150,00 Euros (à charge du copropriétaire vendeur).

Les travaux faisant l'objet d'un DIU figurent dans le dossier pour lequel le lien d'accès « *box.com* » vous est communiqué.

La prochaine Assemblée Générale des copropriétaires se tiendra pendant la quinzaine légale fixée.
Les numéros de comptes de la Copropriété sont repris en tête de chaque document comptable figurant dans le dossier annexe.

En cas d'indivision ou démembrement de propriété, il est important de nous communiquer l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 577-6 §1^{er} alinéa 2 du Code civil. Le Syndic n'établira qu'un seul décompte par lot. La répartition des charges doit ensuite être calculée par les indivisaires.

Nous vous remercions de nous communiquer :

- La date de passation de l'acte
- Les coordonnées de l'acquéreur, ainsi que la nouvelle adresse du vendeur
- Le justificatif de la vente

Nous rappelons également qu'il conviendra préalablement de prévenir TECHEM CALORIBEL de la date de mutation afin qu'il soit procédé à un relevé intermédiaire des compteurs d'eau et calorimètres.

Nous vous prions également de rappeler à l'acquéreur de nous prévenir en cas de changement d'adresse.

Nous restons à votre disposition et vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de nos respectueuses salutations,

Le Syndic

Rappel de l'article 3.95 du Code civil

« 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 envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique.

A 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 ».