

Nivelles, le 30 septembre 2024

Notaires associés
C/O Madame Debelle

Par courriel : debelle@notmj.be

V/réf : MD/CV/AL 14933/2230156-1

N/réf : 24-047

Madame Monsieur,

Objet : ACP RAPALLO – VENTE . - appartement 00-6D- §1-2

Votre courriel du 4 juin dernier a retenu toute notre attention.

§1 – Dans la perspective de la cession du droit de propriété du lot précité, nous vous communiquons les informations visées à l'article 3.94,§1 du code civil.

1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve. (article 3.94,§1,1°)

A ce jour, le fonds de roulement présente une valeur de 60.549,16€ et la quote-part du lot représente 55/1.000èmes, soit 3.330,20€.

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

A ce jour, le fonds de réserve présente une valeur de 74.820,04€ et la quote-part du lot présente 55/1.000èmes, soit 4.115,10€

Cette quote-part restera acquise au futur acquéreur.

2° Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant. (article 3.94,§1,2°)

A ce jour, la succession de Madame n'a pas exécutée toutes ses obligations financières envers la copropriété. Elle reste redevable de la somme de 51.818,00€.

En vertu des dispositions légales nous vous invitons à retenir sur le bénéfice de la vente le montant de 51.818,00€ dû par le propriétaire vendeur et à le verser sur le compte de l'ACP RAPALLO dont le numéro est BE57 1431 0518 0235.

Par ailleurs nous attirons votre attention sur le fait que la somme due se rapporte aux charges de l'exercice précédent et de l'exercice en cours et qu'en conséquence, l'ACP dispose sur ces montants du privilège instauré par la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Section 2. – Modification de la loi hypothécaire du 16 décembre 1951

L'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié en dernier lieu par la loi du 21 février 2014, est complété par un 7° rédigé comme suit :

7° l'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relative à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

3° La situation des appels de fonds de réserve. (article 3.94,§1,3°)

L'assemblée générale du 15 janvier 2024 n'a voté aucune dotation au fonds de réserve

4° Le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété. (article 3.94,§1,4°)

Il n'y a pas, à notre connaissance, de procédure judiciaire en cours.

5° Les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (article 3.94,§1,5°)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années à la date de votre demande.

- Assemblée extraordinaire du 31/03/2022 **(annexe 1)**
- Assemblée ordinaire du 15/01/2024 **(annexe 2)**

6° Les décomptes des charges des deux dernières années (article 3.94,§1,6°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période du 1^{er} juillet au 30 juin et les décomptes ont une périodicité trimestrielle.

Voici la liste des décomptes des deux dernières années. Une copie de chaque décompte est annexée à notre présente réponse.

- Décompte 2023 **(annexe 3)**
- Décompte 2024 **(annexe 4)**

7° Le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (article 3.94,§1,7°)

L'assemblée générale ordinaire du 15 janvier 2024 a approuvé le bilan arrêté à la date du 30 juin 2023. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. **(annexe 5)**

§2 – Dans la perspective de la cession du droit de propriété du lot précité, nous vous communiquons les informations visées à l'article 3.94, §2 du code civil.

1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée générale (article 3.94, §2,1°)

Concernant le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfections décidées par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à celle-ci, nous vous prions de vous renvoyer aux procès-verbaux des dernières assemblées générales. Merci de vous y référer pour les délibérations relatives aux divers travaux.

2°a) Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété (article 3.94, §2,2°)

VOIR SUPRA - §1,3°

2°b) Le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date du transfert de la propriété (article 3.94, §2,2°)

Néant : il n'y a pas eu de travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date du transfert de la propriété.

3° Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes (article 3.94, §2,3°)

Il n'existe pas de 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.

4° Un état des dettes certaines dues par l'association des propriétaires (article 3.94, §2,4°)

Il n'existe pas de 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.

En dehors du prescrit de l'article 3.94,§1 du code civil, nous estimons devoir compléter l'information de l'acquéreur par la transmission des informations ou précisions suivantes :

A/ Le dossier d'intervention ultérieur

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieur pour cette copropriété.

B/ Exercice d'une activité polluante

Nous ne disposons d'aucune information relative à l'exercice d'une activité polluante tant dans les biens objets de la présente mutation que dans l'ensemble du complexe immobilier, parties communes et parties privatives.

C/ Etat des crédits contractés par la copropriété

La copropriété n'a souscrit à ce jour aucun emprunt

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations s'élèvent à 95,00€. En application de l'article 3.94,§4 ces frais seront portés en compte privatif des actuels propriétaires à la prochaine clôture des comptes.

Dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous saurions gré de nous communiquer, dans les trente jours, la date, ainsi que toute information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 3.94§3 du Code Civil.

Conformément à l'article 3.94§3, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné, ainsi que les adresses des parties acquéreuse et vendeuse. De même que, le cas échéant, l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87§1 alinéa 2.

Toute correction à apporter à la répartition des charges entre acheteur et vendeur par défaut de communication de la date à prendre en considération pour le transfert de propriété fera l'objet d'une facturation d'un montant de 100,00€ à charge, conformément aux dispositions légales, du propriétaire vendeur.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.


Jacques Lecluse
Administrateur délégué