

Syndic IGS

Agent Immobilier agréé IPI n° 502.087

Avenue De Fré, 229 à 1180 Uccle

Tel : 02/385.42.46

E-Mail: cd@igsyndic.be

Bruxelles, le 26/01/2024

Etude NOTABEL

m.ref : VOSSEGAT – Garage G126 – Vente FINN-ALARCON

v.ref : TLG/2232315

Madame, Monsieur,

Concerne copropriété : ACP VOSSEGAT (BCE : 0850.141.355)

Vendeur : FINN-ALARCON Acquéreur :

Lot concerné : Garage G126

J'accuse réception de votre courrier du 20/12/2023.

Vous voudrez nous donner l'identité, le domicile et l'adresse mail de l'acquéreur.

Vous voudrez nous indiquer la date probable de l'acte

En vertu de l'art. 3.94 du Code Civil, je vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

A.- Informations qui auraient dû être données avant signature du compromis de vente :

A. 1.- Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve (art 3.94, § 1^{er}, 1°)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte.

Le fonds de roulement est de 150.000 € et que ladite quote-part est de 100/ 450.000 èmes soit 33,33 € à ce jour.

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

Le Fonds de Réserve relative au bien vendu est de : 645.859,84 € à la date du 30/06/2023 suivant le dernier bilan approuvé par les copropriétaires. Ladite quote-part est de 100 / 450.000 èmes soit 143,53 €.

Le Fonds de Réserve Chauffage relative au bien vendu est de : 1.763,85 € à la date du 30/06/2023 suivant le dernier bilan approuvé par les copropriétaires. La dite quote-part est de 0 / 434.300 èmes soit 00,00 €.

Le Fonds de Réserve Ascenseurs relative au bien vendu est de : 3.320,00 € à la date du 30/06/2023 suivant le dernier bilan approuvé par les copropriétaires. La dite quote-part est de 0 / 396.100 èmes soit 00,00 €.

A. 2. Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94, § 1^{er}, 2°) :

Le copropriétaire vendeur est redevable à la copropriété en date du 26/01/2024 de la somme de 202,22 € constituant des arriérés de charges impayés.

Un décompte de charges couvrant la période du 01/07/2023 jusqu'à la date de l'acte doit encore être établi.

A. 3.- Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 3.94, § 1^{er}, 3°) :

Les appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans

ce procès-verbal.

A. 4.- Procédures judiciaires en cours (art 3.94, § 1^{er}, 4°) :

Les procédures judiciaires en cours sont précisées dans le rapport du commissaire aux comptes en annexe.

A. 5.- Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94, § 1^{er}, 5°) :

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années

Décomptes de charges des deux dernières années :

Vous trouverez ci-joint les copies des décomptes de copropriété

A. 6.- Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 3.94, § 1^{er}, 6°) :

Ci-joint copie du dernier bilan comptable approuvé de la copropriété

B.- Informations à donner au Notaire après signature du compromis et l'acte (art 3.94, § 2)

B. 1.- Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte

Les dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée du 12/10/2023.

La prochaine assemblée aura lieu le 15/10/2024.

B. 2.- Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte.

Les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée.

B. 3.- Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte.

Il n'y a pas eu d'acquisition décidée en assemblée.

B. 4.- Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables après la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée.

Les quatre montants, précisés sous le point B, seront dû par l'acquéreur et non exigibles par le syndic au vendeur.

C.- Mise en conformité du règlement de copropriété

Le R.O.I. a été adapté à la nouvelle loi du 18/06/2018 et approuvé lors de l'assemblée du 20/10/2020.

D.- Prêt consenti au profit de la copropriété :

Il y a un prêt contracté par la copropriété auprès de la Banque BELFIUS, pour un montant de 1.570.000,00 € et pour une période de 10 ans.

E.- Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée aura lieu le 15/10/2024.

La période de 15 jours durant laquelle se tiennent les assemblées est la 2^{ème} quinzaine d'octobre et a été modifiée lors de l'assemblée du 12/10/2023 suite à l'adaptation du calendrier des congés scolaires.

F.- Dossier d'intervention ultérieure

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété

G.- Citerne à Mazout

La copropriété ne dispose plus de citerne à mazout, les 4 chaudières communes sont au gaz.

H.- Frais à charge du vendeur :

Je vous invite à prélever sur le produit de la vente, les sommes suivantes :

Montant des arriérés éventuels du vendeur au 26/01/2024	: 202,22 €
Appels de Fonds de Réserve non payés:	: 0 €
Provisions pour charges jusqu'à la date supposée de l'acte	: 0 €
Suppléments probables chauffage et eaux:	: 0 €
Honoraires pour renseignement de vente (agence immo, notaire,...)	: 181 €
Honoraires de mutation	: 250 €

Total dû par le vendeur : : **633,22 € à verser au compte BE52 0689 3238 1609** (un état d'honoraires sera transmis au vendeur après paiement).

I.- Informations pratiques pour l'acquéreur que nous demandons au notaire de lui transmettre

I.1.-Compteurs : L'immeuble est pourvu de compteurs suivants :

- 1.- Compteurs de passage d'eau froide en radiofréquence
- 2.- Compteurs de passage d'eau chaude en radiofréquence
- 3.- Calorimètres sur radiateurs en radiofréquence

Nous vous conseillons d'effectuer un relevé de ces compteurs lors du transfert d'occupation et de nous envoyer une copie du document signé par le vendeur et l'acheteur afin de l'envoyer à la société TECHEM CALORIBEL.

Les compteurs de gaz et d'électricité sont privés, le vendeur et l'acheteur doivent s'arranger entre-eux pour la reprise de ceux-ci.

I.2.- Plaquettes nominatives :

L'occupant doit compléter un document qui est disponible auprès de la concierge afin de commander les plaquettes et que celle-ci puisse les placer dans un délai de +- 15 jours après l'envoi de la commande

I.3.- Convocation par courrier simple ou par mail:

Afin d'éviter l'envoi des convocations d'assemblées par lettre recommandée nous vous invitons à compléter, signer et nous renvoyer le document que nous enverrons à l'acheteur après la réception du document de confirmation de la vente.

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie de me communiquer, conformément à l'art 3.94, § 3 :

pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu et les quotités, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs et sa nouvelle adresse éventuelle (et adresse mail si possible)
pour le vendeur : sa nouvelle adresse éventuelle

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Le syndic IGS