

ACP WIBALD
BCE : 0818.953.875
c/o N.V.SYNDIC
Rue La Vaulx 19
4960 Malmedy

Malmedy, le 1 juin 2026

TRANSMISSION PAR MAIL

GUYOT & CREMER Notaires
Route de Trois-Ponts 19A
4970 STAVELOT

Maître CREMER,

CONCERNE : Vente des lots A4/DUPLEX, G12 et G13 - 220/1200 quotités – Sis à Avenue Ferdinand Nicolay 18A à 4970 STAVELOT dans la résidence « WIBALD », propriétés actuelles de l' _____ t l

En réponse à votre mail du 21 mai 2026, dont nous accusons bonne réception, nous vous transmettons les informations prévues par l'article 3.94 §1 et 3.94 §2 du Code civ.

3.94 §1 :

1) Le montant du fonds de roulement

34.000,00 €, la quote-part de l'acquéreur : **6.233,33 €**

Veuillez informer le candidat acquéreur éventuel qu'il sera redevable de cette somme dès son entrée dans la copropriété.

Le montant du fonds de réserve : 7.289,23 €

Le montant mensuel des provisions pour charges communes : 487,00 €

Veuillez informer le candidat acquéreur que les provisions pour charge sont à payer de manière spontanée et mensuellement sur le compte de la copropriété.

2) Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant :

- Arriérés au 1^{er} juin 2026 : 30.827,28 €
- Arriérés au 1^{er} juillet 2026 : 31.314,28 €
- Arriérés au 1^{er} août 2026 : 31.801,28 €

Arriérés à verser sur le compte de la copropriété :

ACP WIBALD - NICABEBB - BE08 1030 6378 1713 avec pour mention votre référence client : +++442/1108/74060+++

Ce montant vous est transmis sous réserve des décomptes à venir avant la signature de l'acte.

Nous vous demandons de bien vouloir nous avertir de la date de passation de l'acte afin de pouvoir actualiser le décompte avant la signature.

Nous vous saurions gré de bien vouloir informer le vendeur qu'un décompte final interviendra ultérieurement à la vente. Ce décompte sera établi en fin d'exercice, et la différence sera soit remboursée soit réclamée après l'approbation des comptes en assemblée générale.

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 :

Appel de fonds de réserve : **293,00 €** => impayé : repris dans les arriérés du point 2

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

Jugement du 5 février 2025 condamnant Mr et Mme au paiement de la somme de 22.567,98 € + 9.503,87 € jugement du 2 octobre 2025, à majorer des intérêts au taux légaux jusqu'à complet paiement en ce compris les dépens. Les deux jugements ont été signifiés mais les sommes dues n'ont toujours pas été récupérées.

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 :

- AGO du 24 octobre 2023
- AGO du 16 octobre 2024
- AGO du 22 octobre 2025

Les PV et décomptes individuels en annexe.

6) Une copie du dernier bilan approuvé

- Bilan 2024-2025 : en annexe

3.94 §2 :

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 postérieurement à cette date : **Néant.**

2) Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **Néant.**

3) Les 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 : **Néant.**

4) Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **Néant.**

Informations complémentaires :

- DIU en notre possession pour les travaux de rénovation de la toiture et des balcons
- Citerne de surface à mazout collective de + 3000 L : contrôle et permis d'environnement en annexe
- PEB partiel en annexe

En restant à votre disposition pour tout complément d'information, veuillez agréer, Maître CREMER, mes salutations distinguées.

Société N.V. SYNDIC
Nadia VINCENT, le Syndic



GSM : 0032 (0) 497 86 99 27 – EMAIL : nadia.vincent@nv-syndic.be – WEB : www.nv-syndic.be
TVA : BE0877 449 726 – IPI : 513 387 – IBAN : BE78 3631 8041 4986
Assurance Professionnelle Collective IPI – AXA Belgium – 730.390.160

