

n2notaires SRL
Madame Juliette ANDRE
Boucle Joseph Dewez, 1
190 COURT-SAINT-ETIENNE

MONT-SAINT-GUIBERT le 05-09-2024

Objet : BOULEAUX 37-39 - Vente des lots 'D0, GR-CD-5, G14'
Madame

Votre référence : JAN/2241625

Chers Maîtres,
Chère Madame,

Nous accusons réception de votre courrier du 30-08-2024 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 §1 et 2 du Code civil, nous vous invitons à prendre connaissance des informations suivantes :

Réponse à l'article 3.94 §1 :

1° - Fonds de roulement et Fonds de réserve (D0, GR-CD-5, G14)

Conformément au dernier bilan approuvé, voici l'état du fonds de roulement et du/des fonds de réserve ainsi que la quote-part des lots vendus dans ceux-ci :

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
D0	Fonds de roulement	05-09-2024	4.502,73 €	6676	442	298,11 €
D0	Total lot	05-09-2024				298,11 €
G14	Fonds de roulement	05-09-2024	4.502,73 €	6676	50	33,72 €
G14	Total lot	05-09-2024				33,72 €
GR-CD-5	Fonds de roulement	05-09-2024	4.502,73 €	6676	20	13,49 €
GR-CD-5	Total lot	05-09-2024				13,49 €
	Total copropriétaire	05-09-2024				345,33 €
	Fonds de roulement	05-09-2024	4.502,73 €			4.502,73 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
D0	Fonds de réserve	05-09-2024	4.339,32 €	5735	462	349,57 €
D0	Fonds de réserve Notte	05-09-2024	238,86 €	175	0	0,00 €
D0	Fonds de réserve Sabri	05-09-2024	61,25 €	16	0	0,00 €
D0	Fonds de réserve Minnon	05-09-2024	191,50 €	50	0	0,00 €

D0	Fonds de réserve garages	05-09-2024	3.075,86 €	700	0	0,00 €
D0	Total lot	05-09-2024				349,57 €
G14	Fonds de réserve	05-09-2024	4.339,32 €	5735	0	0,00 €
G14	Fonds de réserve Notte	05-09-2024	238,86 €	175	0	0,00 €
G14	Fonds de réserve Sabri	05-09-2024	61,25 €	16	0	0,00 €
G14	Fonds de réserve Minnon	05-09-2024	191,50 €	50	0	0,00 €
G14	Fonds de réserve garages	05-09-2024	3.075,86 €	700	50	219,70 €
G14	Total lot	05-09-2024				219,70 €
GR-CD-5	Fonds de réserve	05-09-2024	4.339,32 €	5735	0	0,00 €
GR-CD-5	Fonds de réserve Notte	05-09-2024	238,86 €	175	0	0,00 €
GR-CD-5	Fonds de réserve Sabri	05-09-2024	61,25 €	16	0	0,00 €
GR-CD-5	Fonds de réserve Minnon	05-09-2024	191,50 €	50	0	0,00 €
GR-CD-5	Fonds de réserve garages	05-09-2024	3.075,86 €	700	0	0,00 €
GR-CD-5	Total lot	05-09-2024				0,00 €
	Total copropriétaire	05-09-2024				569,27 €

2° - Arriérés dus par le cédant à ce jour

A ce jour, la situation des cédants envers l'association des copropriétaires est de **1.715,83 €** dont voici le détail :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	641,07 €		641,07 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (D0)	133,00 €		774,07 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (G14)	8,00 €		782,07 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		787,07 €	
01-02	Appel provisionnel février 2024 (D0)	133,00 €		920,07 €	
01-02	Appel provisionnel février 2024 (G14)	8,00 €		928,07 €	
01-02	Appel provisionnel février 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		933,07 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (D0)	133,00 €		1.066,07 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (G14)	8,00 €		1.074,07 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		1.079,07 €	
18-03	Versement		292,00 €	787,07 €	2024/048-001
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (D0)	133,00 €		920,07 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		925,07 €	
01-04	Appel provisionnel avril 2024 (G14)	8,00 €		933,07 €	
22-04	Versement		292,00 €	641,07 €	2024/060-001
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (D0)	133,00 €		774,07 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (G14)	8,00 €		782,07 €	
01-05	Appel provisionnel mai 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		787,07 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (G14)	8,00 €		795,07 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		800,07 €	
01-06	Appel provisionnel juin 2024 (D0)	133,00 €		933,07 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (D0)	133,00 €		1.066,07 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (G14)	8,00 €		1.074,07 €	
01-07	Appel provisionnel juillet 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		1.079,07 €	
01-08	Appel provisionnel août 2024 (D0)	133,00 €		1.212,07 €	
01-08	Appel provisionnel août 2024 (G14)	8,00 €		1.220,07 €	
01-08	Appel provisionnel août 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		1.225,07 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (G14)	8,00 €		1.233,07 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (GR-CD-5)	5,00 €		1.238,07 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2024 (D0)	133,00 €		1.371,07 €	
05-09	Frais de réponse article 3 94 §1 et 2 suite vente	244,06 €		1.615,13 €	

05-09	Solde appel de fonds de réserve décidé par l'AG	100,70 €		1.715,83 €	
		2.299,83 €	584,00 €	1.715,83 €	

Une nouvelle fois, je conteste formellement la limitation apportée par votre courrier concernant de la dette mentionnée et son caractère définitif. En effet, vous n'êtes pas sans savoir que la copropriété clôture annuellement sa comptabilité. Dans le cas de la copropriété LES BOULEAUX, la clôture comptable est prévue au 31/12 de chaque année. La dette définitive ne sera connue qu'à cette date.

3° - Montant mensuel et solde de la quote-part dans le fonds de roulement

Provision mensuelle : 146,00 €

Solde appel de fonds de roulement : 345,33 €

4° - Situation des appels de fonds de réserve

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 s'élève à **5.000,00 €** suivant la décision de la dernière assemblée générale.

5° - Procédure judiciaire en cours

Aucune

6° - Procès-verbaux et décomptes de charges

Les procès-verbaux des AG ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années sont joints à la présente.

7° - Bilan

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Réponse à l'article 3.94 §2 :

8° - Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection

Le montant des dépenses de conservation, 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 n'est pas connu à cette date.

9° - Appel de fonds

Le montant des appels de fonds approuvés par la dernière assemblée générale des copropriétaires s'élève à **402,79 €** pour ces lots.

Le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date certaine du transfert de propriété n'est pas connu à cette date.

10° - Frais liés à l'acquisition de parties communes

Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'A.G. avant la date certaine de transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date sont nuls.

11° - Dettes dues

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 sont nulles.

Informations complémentaires :

- A. Dossier DIU : depuis le 01/05/2001, aucun travail nécessitant la rédaction d'un D.I.U. n'a été effectué dans les parties communes de l'immeuble.
- B. Je vous confirme que la copropriété ne dispose pas de citerne à mazout.

Auriez-vous l'obligeance de retenir le montant échu à ce jour de **1.715,83 €** sur le produit de la vente et de le virer à l'ordre du compte de l'ACP BOULEAUX 37-39 n° **BE51 0018 7457 9762** en indiquant la communication structurée : **+++015/2079/17957+++.**

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Maître, nos plus respectueuses salutations.

