Résidence "CHAMBORD"
Association des copropriétaires
Rue Paul Pastur, 2
6041 GOSSELIES

Cpte banc. copropriété IBAN BE 74 0688 9618 1007
Code BIC GKCCBEBB
BCE 0887.544.159

PAC IMMO
Rue de Pont-à-Celles 10
6238 LUTTRE
CVH/CVH/0038-0356

RECOMMANDÉ

Copie par e-mail : info@pacimmo.be (hors annexes)

N/RÉF. : CVH/CVH/0038-0356

Gosselies, le 10 novembre 2026

Concerne : Vente Appartement C06 – Garage 01 INT – cave
Mme [redacted]
Vos références : -

Monsieur,

Nous nous référons à votre demande de renseignements.

L'administration de la copropriété prévoit un exercice du 01/07 au 30/06. Le décompte annuel des charges est donc arrêté le 30/06 de chaque année.

Les comptes relatifs à l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 ont été approuvés par l'assemblée générale du 10/01/2024.

Les charges relatives au(x) lot(s) mis en vente s'élevaient pour cette période à la somme de 3.564,90 € (hors frais privatifs et hors éventuels appels de fonds de réserve).

Les comptes relatifs à l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 ont été approuvés par l'assemblée générale du 13/05/2025.

Les charges relatives au(x) lot(s) mis en vente s'élevaient pour cette période à la somme de 3.109,72 € (hors frais privatifs et hors éventuels appels de fonds de réserve).

Les comptes relatifs à l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 ont été approuvés par l'assemblée générale du 17/12/2025.

Les charges relatives au(x) lot(s) mis en vente s'élevaient pour cette période à la somme de 3.708,82 € (hors frais privatifs et hors éventuels appels de fonds de réserve).

SOGIM SYNDIC

En ce qui concerne la période du 01/07/2025 au 30/06/2026, les charges pour le(s) lot(s) mis en vente peuvent être estimées à la somme de 4.450,58 €, hors frais privatifs et appels de fonds de réserve.

En ce qui concerne la période du 01/07/2026 au 10/11/2026, les charges pour le(s) lot(s) mis en vente peuvent être estimées à la somme de 1.854,41 €, hors frais privatifs et appels de fonds de réserve.

Des provisions mensuelles normales pour charges sont dues par chaque copropriétaire et s'élèvent pour le(s) lot(s) mis en vente à 291,00 € par mois (appartement + garage) pour l'exercice en cours (décision AGO 13/05/2025).

Ces provisions sont payables pour le 10 de chaque mois sur le compte de la copropriété et sont valables jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Sauf convention contraire que vous nous communiquerez en temps utile, le décompte de charges réelles relatif à l'exercice couvrant la période du 01/07/2025 au 30/06/2026, ainsi que du 01/07/2026 jusqu'à la date de la vente, sera adressé par nos soins au vendeur, après l'approbation des comptes par l'assemblée générale concernée.

Les compensations éventuelles opérées entre vendeur(s) et acquéreur(s) ne sont pas opposables à la copropriété. Veuillez en informer les intéressés. Il en va de même pour ce qui est des clefs, d'éventuelles télécommandes et autres équipements qui seraient demandés par l'acquéreur. Ceux-ci seront d'office facturés en frais privatifs à charge de l'acquéreur qui se chargera, le cas échéant, de les répercuter sur le vendeur.

FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL - 160

Le bilan au 30/06/2025 montre un fonds de réserve général de 10.897,96 €. Ce fonds est augmenté par les intérêts et primes du compte épargne ainsi que par des appels de fonds spécifiques décidés par l'Assemblée générale.

Lors de l'assemblée générale du 13/05/2025, les copropriétaires ont décidé d'alimenter le fonds de réserve de 35.000,00 € pour la période 07-2025 au 06-2026, à raison de 17.500,00 € par semestre.

Au 30/06/2026, ce fonds s'élèvera dès lors à la somme de 45.897,96 €, hors imputations éventuelles.

L'appel de fonds dû par le vendeur au prorata de ses quotités générales dans ce fonds est dès lors de 601,21 € (pour l'ensemble de ses lots). Ce montant a été versé.

Lors de l'assemblée générale du 13/05/2025, les copropriétaires ont également décidé d'alimenter le fonds de réserve de 35.000,00 € pour la période 07-2026 au 06-2027, à raison de 17.500,00 € par semestre.

Au 30/06/2027, ce fonds s'élèvera dès lors à la somme de 80.897,96 €, hors imputations éventuelles.

L'appel de fonds dû par le vendeur au prorata de ses quotités générales dans ce fonds est dès lors de 300,60 € pour le 2ème semestre 07-2026 et de 300,60 € pour le 1er semestre 06-2027 (pour l'ensemble de ses lots). Les deux appels ont été versés.

La quote-part détenue par le vendeur au prorata de ses quotités générales dans ce fonds sera dès lors de 1.389,61 € (pour les lots objets des présentes).

Cette quote-part n'est pas remboursable et reste acquise à la copropriété.

FONDS DE RÉSERVE TAXES DÉMÉNAGEMENTS - 161

Le bilan au 30/06/2025 montre un fonds de réserve taxes déménagement de 3.800,00 €. Ce fonds recueille les taxes de déménagement et emménagement.

La quote-part détenue par le vendeur dans ce fonds au prorata de ses quotités générales est donc de 65,27 € (pour les lots objets des présentes).

Cette quote-part n'est pas remboursable et reste acquise à la copropriété.

FONDS DE RÉSERVE TARMAC - 165

Le bilan au 30/06/2025 montre un fonds de réserve Tarmac de 51.844,78 €.

La quote-part détenue par le vendeur dans ce fonds au prorata de ses quotités générales est donc de 890,55 € (30/06/2025).

Cette quote-part n'est pas remboursable et reste acquise à la copropriété.

FONDS DE RÉSERVE AVANTAGE EN NATURE CONCIERGERIE - 16003

Le bilan au 30/06/2025 montre un fonds de réserve Avantage en nature conciergerie de 25.198,08 €. Celui-ci est alimenté par les avantages en nature de la location de la conciergerie.

La quote-part détenue par le vendeur dans ce fonds au prorata de ses quotités générales est donc de 432,83 € (30/06/2025).

Cette quote-part n'est pas remboursable et reste acquise à la copropriété.

FONDS DE TRÉSORERIE PERMANENT - 101

Le bilan au 30/06/2025 montre un fonds de trésorerie permanent de 43.750,00 €.

La quote-part détenue par la venderesse au prorata de ses quotités générales est donc de 751,51 € pour le(s) lot(s) objet(s) des présentes (situation 30/06/2025).

Vous voudrez bien avertir l'acquéreur qu'il sera invité à régler à la copropriété sa quote-part dans le fonds de trésorerie permanent soit la somme de 751,51 €.

Le montant de 751,51 € (30/06/2025) sera remboursé **par nos soins** aux vendeurs et/ou comptabilisé au crédit des vendeurs lors de la clôture de l'exercice en cours, sous réserve d'avoir enregistré au préalable le paiement de la part de l'acquéreur.

Compte tenu de ce qui précède, la situation provisoire en date des présentes, pour l'ensemble des lots, ce présente comme suit, sous toutes réserves :

Solde reporté exercice précédent (30/06/2025) – crédit	- 244,86 €
Versements à imputer	0,00 €
Estimation charges exercice clôturé 30/06/2026	4.450,58 €
Provisions versées exercice clôturé au 30/06/2026	- 2.328,00 €
Estimation charges exercice en cours(< 10/11/2026)	2.510,45 €
Provisions versées exercice en cours (< 15/10/2026)	- 1.854,41 €
Fonds de réserve général – quote-part appelée 15/11/2025	300,61 €
Fonds de réserve général – Versement à imputer ex. 30/06/2026	- 300,60 €
Fonds de réserve général – quote-part appelée 15/02/2026	300,61 €
Fonds de réserve général – Versement à imputer ex. 30/06/2026	- 300,60 €
Fonds de réserve général – quote-part appelée 01/09/2026	300,61 €
Fonds de réserve général – quote-part à appeler 2027	300,61 €
Fonds de réserve général – Versements à imputer ex. 30/06/2027	- 601,21 €
Frais privatifs - Réponse art. 3.94 CC – Compromis (estimation)	212,73 €
Total :	**2.746,52, €**

Le privilège hypothécaire porte sur le montant de – 244,86 € (30/06/2025) et sur 2.778,65 € (30/06/2026), soit au total 2.746,52 €.

Le montant de 2.746,52, € est à verser sur le compte de la copropriété que vous trouverez en en-tête de la présente; aucune consignation n'est acceptée. En cas de refus ou d'opposition de la part des vendeurs, nous vous invitons à nous en informer conformément à l'art. 3.95 du Nouveau Code civil.

Nous vous prions de bien vouloir préciser à la partie venderesse que la présente ne constitue en aucun cas un solde de tout compte entre la copropriété et le vendeur. Seul le décompte individuel qui sera établi après l'approbation des comptes de l'exercice en cours par l'Assemblée Générale, fera foi et lui sera pleinement opposable.

Par ailleurs, nous précisons que la présente ne peut et ne pourra jamais être considérée comme étant une mainlevée des privilèges légaux ou de toute autre sureté, sous quelque forme que ce soit et à quelque titre que ce soit, détenus par la Copropriété.

Nous vous informons également que :

- Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition de parties communes.

- Il n'y a, à ce jour, pas de dette certaine due par l'association des copropriétaires à la suite de litige nés avant le 10/11/2026.

DOSSIER(S) CONTENTIEUX

A la date des présentes, il existe le(s) contentieux suivant(s) :

- Contentieux copropriétaires garages n° 41 et 42 - Recouvrement judiciaire en cours. Désignation d'un curateur à succession vacante. Solde provisoire **22.401,87 €** non recouvré à ce stade. Frais à comptabiliser en sus.

- Contentieux copropriétaire appartements A08 et B08 - Recouvrement amiable en cours. Mise en demeure avant poursuites judiciaires. Solde provisoire **20.318,77 €** non recouvré à ce stade. Frais à comptabiliser en sus.

Nous vous invitons à informer l'acquéreur de l'existence de ce(s) contentieux et de l'inviter à prendre connaissance des PV des dernières Assemblées Générales en annexe pour de plus amples renseignements.

Nous rappelons qu'il appartient au vendeur d'informer correctement et complètement tout candidat-acquéreur de l'ensemble des éléments qui concernent l'immeuble de la Copropriété.

En aucun cas la présente ne pourrait se substituer aux obligations d'informations qui incombent au vendeur.

ANNEXES

Nous joignons en annexe à la présente :

- copie du PV de l'AG du 10/01/2024 ;
- copie du PV de l'AG du 13/05/2025 ;
- copie du PV de l'AG du 17/12/2025 ;
- copie du bilan des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- copie de la liste des dépenses (détaillée et/ou abrégée) des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- copie de la comparaison des dépenses sur 3 années des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- copie du décompte individuel des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- PEB

ACTE DE BASE ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ - MISE EN CONCORDANCE

Il appartient au vendeur de transmettre l'acte de base ainsi que tout acte rectificatif, Règlement de Copropriété et Règlement d'ordre intérieur, à l'acheteur. Par la signature du compromis de vente et/ou de l'acte authentique, nous considérons de plein droit que le vendeur déclare avoir reçu tous ces documents et de les avoir parfaitement compris. Les frais de transmission d'actes après entrée en jouissance de l'acheteur seront portés en compte à sa charge.

Nous vous invitons à interroger le vendeur sur l'existence d'un texte de mise en conformité des statuts ou tout autre texte modificatif non transcrit. Le cas échéant, sur base d'une demande expresse, nous pouvons effectuer les recherches à ce sujet dont les frais sont à charge du vendeur.

Nous attirons l'attention sur le fait que pour chaque aménagement, une taxe de 75,00 € est portée en compte du copropriétaire. Nous attirons également l'attention sur le fait que tout déménagement et tout aménagement doit **OBLIGATOIREMENT** se faire à l'aide d'un lift extérieur. Le copropriétaire concerné adresse spontanément une copie de la facture prouvant l'utilisation du lift au syndic sous peine d'une taxe de 250,00 € par mouvement.

Nous précisons que les garages ne peuvent pas être vendus séparément des appartements. Si toutefois cela devait être le cas, tout garage ne peut être vendu qu'à un copropriétaire existant de la résidence. Les garages ne peuvent être loués qu'à des résidents de la copropriété.

RAPPELS AUX PARTIES

Par ailleurs, nous vous prions de rappeler aux parties :

- Qu'un relevé contradictoire des compteurs d'énergie doit être réalisé au plus tard, au moment de la vente, à l'initiative des parties. Les répartiteurs de sont gérés et relevés à distance. Nous transmettrons la date de mutation à TECHEM pour la répartition.

- Qu'un relevé contradictoire des compteurs d'eau chaude et froide doit être réalisé au plus tard, au moment de la vente, à l'initiative des parties. Les compteurs d'eau froide et chaude sont gérés et relevés à distance. Nous transmettrons la date de mutation à TECHEM pour les répartitions.

- Le relevé du compteurs électrique est à charge des parties.

- Que les frais liés à notre réponse suite à la demande de renseignements du notaire et/ou de l'agent immobilier conformément à la législation IPI, seront portés en frais privatifs aux vendeurs lors de leur décompte de charges (que la vente soit réalisée ou pas).

REMARQUE IMPORTANTE QUANT AUX APPELS DE FONDS DE RÉSERVE

Nous vous invitons à informer expressément l'acheteur qu'il sera tenu de plein droit à respecter toutes les décisions antérieures prises en matière d'appel de fonds de réserve qui auraient été étalés ou fractionnés sur plusieurs exercices. Afin d'éviter toute complication, cette précision devrait figurer dans le compromis de vente ainsi que dans l'acte authentique.

Un appel de fonds de réserve de 300,61 € pourrait être réclamé au nouveau propriétaire début 2027.

La présente ne reprend le cas échéant que les appels et fractionnement d'appels dont les appels effectifs ont été lancés et en cours à la date de la rédaction de la présente. Il appartient au vendeur d'informer de manière complète et détaillée le vendeur de tout élément à ce sujet et si nécessaire, de transmettre les PV d'assemblées générales antérieurs. La présente ne peut en aucun cas se substituer aux obligations qui s'imposent aux parties d'informer et de s'informer entre elles de manière la plus extensive.

Nous vous prions également de ne pas omettre de préciser dans le compromis de vente à intervenir et/ou l'acte authentique à établir, et ce conformément à l'acte de base et/ou au règlement de copropriété, qu'en cas de démembrement du lot concerné, de préciser que l'usufruitier et/ou le nu-propriétaire et/ou l'emphytéote et/ou tout détenteur d'un droit réel sur le lot concerné, sont tenus solidairement de toutes les dettes envers la copropriété, en principal et accessoires, pour quelque raison que ce soit, liées au lot concerné ainsi qu'à son occupation.

En cas d'indivision ou de démembrement du lot concerné, nous vous prions de rappeler aux acquéreurs qu'ils sont tenus, pour pouvoir participer aux délibérations de l'assemblée générale, de désigner un mandataire qui pourra les représenter (art. 3.87 § 1er du Nouveau Code civil). Ce mandat doit nous parvenir en temps utile sans quoi il n'est pas possible d'adresser les convocations à l'Assemblée Générale.

En absence de désignation de ce mandataire, par acte notarié comme il s'agit d'un mandat (de gestion) général, il nous est impossible de convoquer les ayants-droits aux Assemblées Générales. Par ailleurs, le syndic est tenu d'adresser les documents de la copropriété exclusivement à ce mandataire (art. 3.87 § 1er du Nouveau Code civil). En absence de mandataire désigné, aucun document ne sera communiqué aux ayants-droits.

Enfin, conformément aux obligations légales en la matière, **vous voudrez bien ne pas omettre** de nous tenir informés, par écrit :

- de la date **exacte** d'entrée en jouissance de l'acquéreur ;
- de l'identité **exacte** et **complète** du nouveau propriétaire ou ayant-droit, y compris son adresse comme renseignée au Registre National, au cas où il s'agit d'un ressortissant Belge ;
- en absence de nouvelles de votre part, les comptes et décomptes établis et qui devraient être refait faute d'avoir reçu les informations précitées de manière diligente, des frais administratifs pour les modifications seront portées en compte à charge du nouveau propriétaire à concurrence de **100,00 €**.

Bien que nous apportions tous les soins nécessaires à la rédaction de la présente, il appartient au vendeur d'informer de manière complète et détaillée l'acheteur de tous les éléments directes et indirects, administratifs, judiciaires, urbanistiques et financiers ainsi que l'ensemble des décisions d'assemblées générales susceptibles d'avoir un impact quelconque en relation, d'une manière ou une autre, avec la transaction projetée. En aucun cas, le syndic ne pourra être tenu responsable d'un oubli ou d'une erreur involontaire dans la préparation de la présente.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



SOGIM-SYNDIC S.P.R.L.

Annexe(s) :

- copie du PV de l'AG du 10/01/2024 ;
- copie du PV de l'AG du 13/05/2025
- copie du PV de l'AG du 17/12/2025
- copie du bilan des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- copie de la liste des dépenses (détaillée et/ou abrégée) des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- copie de la comparaison des dépenses sur 3 années des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- copie du décompte individuel des exercices clôturés au 30/06/2023, 30/06/2024 et 30/06/2025 ;
- PEB