

Résidence "20^{ème} SIECLE"

Association des copropriétaires
Boulevard Tirou 221
6000 CHARLEROI

Cpte banc. copropriété BE70 2600 0112 0825
Code BIC GEBABEBB
BCE 0889 137 731

RECOMMANDÉ

KIMMO.IMMO SRL

Route de Philippeville 167

6010 COUILLET

CVH/CVH/0007-0692

Copie par e-mail : secretariat@kimmo.immo

N/RÉF. : CVH/CVH/0007-0692

Gosselies, le 04 novembre 2022

Concerne :

Appartement 3A – cave C21

Vos références : NC

Madame, Monsieur,

Nous nous référons à votre demande de renseignements du **18/10/2022** reçue par e-mail.

L'administration de la copropriété prévoit un exercice du 01/10 au 30/09. Le décompte annuel des charges est donc arrêté le 30/09 de chaque année.

Les comptes relatifs à l'exercice du 01/10/2018 au 30/09/2019 ont été approuvés par l'assemblée générale du 28/09/2022.

Les charges relatives au(x) lot(s) mis en vente s'élevaient pour cette période à la somme de 3.298,03 € (hors alimentation éventuelle du fonds de réserve).

Compte tenu d'un solde antérieur et des versements effectués durant l'exercice, le cas échéant, un solde de 1.021,91 € restait dû en faveur de la copropriété (30/09/2019).

Les comptes relatifs à l'exercice du 01/10/2019 au 30/09/2020 ont été approuvés par l'assemblée générale du 28/09/2022.

Les charges relatives au(x) lot(s) mis en vente s'élevaient pour cette période à la somme de 3.001,26 € (hors alimentation éventuelle du fonds de réserve).

Compte tenu d'un solde antérieur et des versements effectués durant l'exercice, le cas échéant, un solde de 939,17 € restait dû en faveur de la copropriété (30/09/2020).



Correspondance à adresser exclusivement au syndic

Rue Modeste Cornil, 11/2
6041 GOSSELIES
BCE 0464.095.708
IPI n° 503.776

Tél. : (071) 51 70 71
Fax : (071) 56 12 88

RC professionnelle AXA 730.390.160

LE SYNDIC REÇOIT SUR
RENDEZ-VOUS

E-mail : contact@sogimsyndic.be
Internet : <http://www.sogimsyndic.be>

Les comptes relatifs à l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021 ont été approuvés par l'assemblée générale du 28/09/2022.

Les charges relatives au(x) lot(s) mis en vente s'élevaient pour cette période à la somme de 3.165,51 € (hors alimentation éventuelle du fonds de réserve).

Compte tenu d'un solde antérieur et des versements effectués durant l'exercice, le cas échéant, un solde de 1.020,68 € restait dû en faveur de la copropriété (30/09/2021). Ce montant a été payé par le vendeur.

En ce qui concerne la période du 01/10/2021 au 30/09/2022, les charges pour le(s) lot(s) mis en vente peuvent être estimées à la somme de de 4.498,00 €¹ y compris une estimation suite à l'augmentation des prix de l'énergie (gaz naturel).

Nous avons pris en considération les consommations enregistrées durant l'exercice clôturé le 30/09/2021. La différence du prix du gaz naturel est en moyenne de 1000% (prix 2021 x 10) entre 2021 et 2022.

Au 30/09/2022, des provisions et/ou des montants à imputer ont été versés pour un total de 3.084,00 €. Les imputations se font conformément à l'article 1254 du Code civil.

En ce qui concerne la période du 01/10/2022 au 31/10/2022, les charges pour le(s) lot(s) mis en vente peuvent être estimées à la somme de de 449,00 € y compris une estimation suite à l'augmentation des prix de l'énergie (gaz naturel). Une provision de 380,00 € a été enregistrée.

Des provisions mensuelles normales pour charges sont dues par chaque copropriétaire et s'élèvent pour le(s) lot(s) mis en vente à **380,00 €** par mois pour l'exercice en cours.

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 01/10/2022 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 TRÉSORERIE PERMANENT - 100

Le bilan au 30/09/2021 montre un fonds de trésorerie permanent de 10.000,00 €. Celui-ci n'a pas évolué.

¹ Ce montant sera revu lors de la demande en prévision de la signature de l'acte authentique.



La quote-part détenue par le vendeur au prorata de ses quotités générales est donc de 283,00 €.

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 283,00 €.

Ce montant 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.

FONDS DE RÉSERVE IMMEUBLE - 160

Le bilan au 30/09/2021 montre un fonds de réserve immeuble de 8.459,17 €.

La quote-part détenue par le vendeur au prorata de ses quotités générales dans ce fonds est donc de 239,39 €.

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

FONDS DE RÉSERVE FAÇADE ARRIÈRE

Le bilan au 30/09/2021 montre un fonds de réserve façade arrière de 42.498,49 €.

La quote-part détenue par le vendeur au prorata de ses quotités générales dans ce fonds est de 1.202,71 €.

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

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

Solde reporté exercice précédent (30/09/2021)	1.020,68 €
Versement solde exercice précédent (30/09/2021)	-1.020,68 €
Estimation charges exercice clôturé au 30/09/2022	4.498,00 €
Provisions versées exercice clôturé au 30/09/2022	-3.084,00 €
Estimation charges exercice en cours (< 31/10/2022)	449,00 €
Provisions versées exercice en cours (< 31/10/2022)	-380,00 €
Frais privatifs - Réponse art. 3.94 - Compromis (par lot) <i>estimation</i>	191,52 €
Total :	1.674,52 €

Le privilège hypothécaire porte sur le montant de 1.674,52 pour l'exercice en cours.

Le montant de 1.674,52 € est à verser sur le compte de la copropriété que vous trouverez 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 litiges nés avant le 31/10/2022.

DOSSIER(S) CONTENTIEUX

A la date des présentes, il existe le(s) contentieux et/ou arriérés suivant(s) :

- Contentieux copropriétaire apt 5D - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 8.478,27 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire apt 1C - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 2.085,70 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire apt 6C - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 1.980,00 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire apt 3E - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 4.908,28 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire apt 3D - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 2.714,38 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire apt 1E - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 4.543,24 € hors frais, non recouvré à ce stade.



- Contentieux copropriétaire appt 1B - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement judiciaire en cours. Solde provisoire 9.092,31 € hors frais, solde non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire appt 1D - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 1.894,25 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux copropriétaire appt 2D - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 7.216,44 € hors frais, non recouvré à ce stade.
- Contentieux locataire-occupant rez commercial : expertise judiciaire en cours (jugement 25/03/2019) ; A ce stade, l'exposition de la Copropriété est inconnue. Les frais d'avocats et d'honoraires occasionnés par cette procédure peuvent être estimés à au moins 15.000,00 € sur l'exercice en cours.
- Contentieux copropriétaire appt 5A - Recouvrement charges de copropriété
Recouvrement amiable en cours. Solde provisoire 7.882,38 € hors frais, non recouvré à ce stade.

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.

TRAVAUX

Nous tenons à préciser que la Copropriété envisage des travaux de rénovation importants concernant les façades principales ainsi que la toiture plateforme et terrasses.

Ces travaux sont actuellement au stade de l'étude entre les mains d'un Ingénieur-architecte et une demande de permis d'urbanisme devrait être déposée dans quelques semaines.

Ces travaux concernent le remplacement de tous les châssis en façade suite à des problèmes d'étanchéité récurrents. L'immeuble sera isolé au niveau des façades principales (donnant sur le Boulevard Tirou et sur la Rue Volral), ainsi qu'au niveau de la toiture plateforme au 7^{ème} étage.

Les travaux sont estimés à 1.250,000,00 €. La Copropriété compte obtenir un crédit spécial copropriété, avec assurance-crédit.



ANNEXES

Nous joignons en annexe à la présente :

- copie du PV de l'AG 28/09/2022 ;
- copie du bilan des exercices clôturés le 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 ;
- copie de la liste détaillée des dépenses des exercices clôturés le 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 ;
- copie du décompte individuel des exercices clôturés le 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 ;
- Certificat PEB partiel dd 04/02/2021.

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.

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 leur initiative, par la firme Caloribel (Caloribel : 02/366.99.11). Faute de relevés intermédiaires les diverses consommations seront établies par nos soins, prorata temporis.

Nous précisons que les décomptes établi prorata temporis faute d'avoir obtenu les relevés en temps utiles, et qui devraient être refait à la demande du vendeur ou acheteur, pourront être refait moyennant des frais administratifs de **100,00 €** à charge de l'acheteur.

- Qu'un relevé contradictoire des compteurs d'eau chaude et froide doit être réalisé au plus tard, au moment de la vente, à leur initiative, par la firme Caloribel (Caloribel : 02/366.99.11). Faute de relevés intermédiaires les diverses consommations seront établies par nos soins, prorata temporis.

Nous précisons que les décomptes établi prorata temporis faute d'avoir obtenu les relevés en temps utiles, et qui devraient être refaits à la demande du vendeur ou



acheteur, pourront être refait moyennant des frais administratifs de **100,00 €** à charge de l'acheteur.

- 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.

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. 577-6 § 1^{er} du 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. 577-6 §1 du Code civil). En absence de mandataire désigné, aucun document ne sera communiqué aux ayant-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, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



CHARLOTTE VAN HOECK
GÉRANTE
SOGIM-SYNDIC S.P.R.L.

- Annexe(s) :**
- copie du PV de l'AG 28/09/2022 ;
 - copie du bilan des exercices clôturés le 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 ;
 - copie de la liste détaillée des dépenses des exercices clôturés le 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021 ;
 - copie du décompte individuel des exercices clôturés le 30/09/2019, 30/09/2020 et 30/09/2021
 - Certificat PEB partiel dd 04/02/2021