

Liège, le 23 décembre 2022

Concerne : Vente d'appartements dans la résidence Les Ixellois appartenant à Monsieur

Madame, Monsieur

Suite à votre demande et conformément à **l'article 3.94 § 1^{er}** du Code Civil (*avant la signature de la convention*), j'ai l'honneur de vous faire parvenir les informations et documents suivants dans le délai légal.

Le duplex numéro 16 représente 701 quotes-parts sur 9876 quotes-parts.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3.

Le fonds de réserve de la copropriété est de 76 563.58 €.

Le fonds de roulement permanent est de 34 000 € et la quote-part du vendeur dans ce fonds pour ce/ces lots est donc de : 2 413.32 €

Le vendeur souhaitant récupérer sa part du fonds de roulement et afin que cette part soit remplacée par celle de l'acquéreur, **je remercie le notaire instrumentant de ne pas oublier d'intégrer les parts correspondantes au fonds de roulement des lots vendus (App, cave et parking) dans son décompte afin qu'elles soient directement payées par l'acheteur au vendeur.**

2° le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2.

Le solde du vendeur à ce jour est de 120 €, en ce compris les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94 du code civil.

Il est possible qu'avant la passation des actes, je demande au notaire de retenir une provision supplémentaire sur le produit de la vente pour disposer d'une provision espérée suffisante pour couvrir les frais du décompte annuel de 2022.

J'attire votre attention sur le fait que, durant l'année, nous appelons des acomptes à titre de provisions de charges et que les charges respectives des propriétaires vendeurs et acheteurs sont calculés en fin d'exercice comptable lors du décompte annuel. **Après, vendeur comme acheteur paie ou récupère son dû en fonction des provisions versées.**

La répartition entre vendeur et acheteur se fera au prorata temporis suivant la date qui sera mentionnée dans les actes.

Le vendeur est prié de payer les acomptes et les appels de fonds ordinaires ou extraordinaires qui lui seront envoyés jusqu'à la passation de l'acte de vente ainsi que tous les décomptes périodiques qui lui seront envoyés et qui concerneront sa période de propriété.

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.

Suite à la décision de la dernière assemblée générale et jusqu'à la prochaine modification du budget, le syndic appelle par mois et pour l'ensemble de la copropriété 10 000 € à titre de provisions de charges et 5 000 € de cotisation au fonds de réserve.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu.

Il n'y a actuellement pas de procédure judiciaire en cours au nom de la copropriété.

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.

Je joins ces différentes pièces en annexe.

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Je joins cette pièce en annexe.

Je vous remercie de bien vouloir rappeler au notaire qu'il doit me faire parvenir une confirmation de la passation des actes comprenant les coordonnées complètes des vendeurs dont l'unique adresse pour l'envoi du futur décompte et celles des acquéreurs (+ téléphone ou GSM) pour les envois à venir, ainsi que la date exacte de la passation de l'acte et la date à prendre en compte pour le calcul de la répartition des charges. Sans ce document, c'est le vendeur qui continuera à recevoir les appels de fonds et aucune modification ne pourra être faite.

Pour toutes autres questions concernant la résidence, je vous remercie de contacter le propriétaire vendeur (ou son intermédiaire) qui dispose de toutes les informations.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'expression de ma parfaite considération.



Pierre-Renaud Borremans

📍 Rue Natalis 2 | B-4020 Liège

☎ 04 379 28 04 | ✉ syndic@cogestim.be