

Syndic : GERALEX srl

Notaires associés DECLAIRFAYT  
A l'attention de Monsieur GAYET Jean-Paul  
Rue Maurice Jaumain, 9  
5330 Assesse

Par email : [jpg@notairedeclairfayt.be](mailto:jpg@notairedeclairfayt.be)

**Objet :** Vente de l'appartement 3.5, de la cave C4 et du garage G3 par les époux MARIQUE-MICHAUX.

**V. Réf :**

Monsieur Gayet,

Nous faisons suite à votre courrier recommandé daté du 3 janvier 2025 et aux renseignements que vous souhaitez obtenir dans le cadre de la vente reprise sous objet.

**Article 3.94 §1 du Code Civil**

**1° le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement ;**

*Le fonds de roulement s'élève à 11.500,00 € à ce jour.*

*Le fonds de réserve général s'élevait à 42.747,34 € au 31/12/2023 (date de la dernière clôture comptable).*

**2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises et transmises par le syndic ;**

*Le cédant est actuellement redevable des sommes suivantes :*

10,00 € (solde provision sur charges 2<sup>e</sup> trimestre 2024)

398,85 € (provision sur charges 1<sup>er</sup> trimestre 2025)

300,89 € (honoraires syndic relatifs à la présente réponse à l'art 3.94 §1 et §2 du Code civil)

**= 709,74 €**

*Toutefois, nous vous demandons de bien vouloir prévenir les parties qu'il restera en souffrance le décompte d'ajustement des charges communes couvrant la période du 01/01/2024 jusqu'à la date de l'acte.*

**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 ;**

*L'assemblée générale du 12/03/2024 a voté un appel de fonds de réserve de 15.000,00 € pour l'exercice 2024. L'appel a été réalisé en date du 18/03/2024.*

**4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;**

*Néant.*

**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 ;**

*En annexe de la présente, vous trouverez :*

- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaire : 22/07/2021 (x2), 15/09/2021, 14/03/2022, 20/03/2023 et 12/03/2024.
- les décomptes de charges des années 2022 et 2023.

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

*En annexe de la présente, vous trouverez le bilan arrêté au 31/12/2023 approuvé par l'AG du 12/03/2024.*

**Article 3.94 §2 du Code Civil**

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 par le syndic postérieurement à cette date;**  
*Néant.*

2° **un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;**

*L'assemblée générale du 12/03/2024 a voté un appel de fonds de réserve de 15.000,00 € pour l'exercice 2024. L'appel a été réalisé en date du 18/03/2024.*

*Il n'y a pas eu de travaux urgents commandés par le syndic.*

3° **un état des 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° **un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;**

*Il n'y a pas de litige en cours.*

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Gayet, nos salutations distinguées.

Pour la srl GERALEX, syndic,  
Alexandre Materne.  
Agent Immobilier agréé IPI n°511.483

