

Association des copropriétaires
« Carol »,

BCE : 0537.580.928

Concerne : demande d'informations lors de la phase contractuelles —
Article 3.94 § 2 C.Civ.

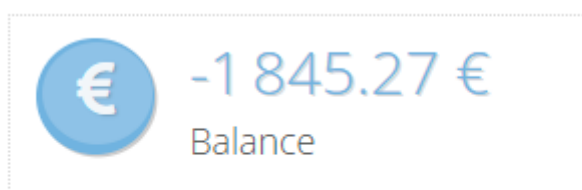
Cher Maître,

Nous accusons réception de votre correspondance en date du 21/08/2025, laquelle a retenu toute notre attention.

Important : dans le cadre d'un acte translatif ou déclaratif de propriété, nous recommandons que le cédant ou le donateur, durant la période comprise entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte authentique, confère un mandat à l'acquéreur ou au donataire pour participation si une Assemblée Générale est prévue pendant cet intervalle.

En vertu de l'Article 3.94 § 2 du Code Civil nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

Mise à jour des arriérés dus par le cédant à ce jour (Art.
3.94 § 1, 2°)



(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice)



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Carol »,

BCE : 0537.580.928

Pour rappel, en cas d'installation d'un système de chauffage collectif, une régularisation annuelle sera effectuée. Celle-ci sera basée sur un prorata temporis à compter de la date de passation de l'Acte authentique de vente.

Dans l'éventualité où le cédant et l'acquéreur souhaiteraient établir un décompte intermédiaire, nous encourageons le cédant et l'acquéreur à contacter la société de relevé des index préalablement à la vente.

Toute méthode alternative devra être réglée conformément aux dispositions établies dans la convention entre les parties, et l'Association ne sera en aucun cas liée ou tenue par ces arrangements.

Procédure judiciaire en cours (Art. 3.94 § 1, 4°)

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 (Art. 3.84 § 2, 1°)

Travaux votés lors d'une Assemblée Générale, mais dont la facturation n'a pas encore été réceptionnée par l'Association ou n'a pas encore été répartie entre les copropriétaires :

- **Néant.**

Actes conservatoires et/ou actes d'administration provisoire posés, mais dont la facturation n'a pas encore été réceptionnée par l'Association ou n'a pas encore été répartie entre les copropriétaires :

- **Une analyse de risque renseignant plusieurs remarques à lever ont été réceptionnées, il est nécessaire de comprendre que nous sommes dans l'attente de devis pour la levée des remarques et que nous n'avons pas d'estimation ;**



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires
« Carol »,

BCE : 0537.580.928

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 (Art. 3.84 § 2, 2°)

Nous faisons ici référence aux Procès-Verbaux d'Assemblées Générales, en particulier et de manière non-exhaustive :

Néant.

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 (Art. 3.84 § 2, 3°)

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 (Art. 3.94 § 2, 4°)

Néant.



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Carol »,

BCE : 0537.580.928

5° Analyse du bilan et de la balance générale de l'Association à la date d'envoi du présent document (non encore approuvé) – Gestion des risques financiers.

Cette rubrique n'est pas légalement obligatoire et est rarement mentionnée dans les pratiques courantes. Cependant, il nous paraît essentiel de la renseigner afin de garantir une transparence totale de l'Association vis-à-vis des potentiels acquéreurs et d'aider les notaires à mieux comprendre la comptabilité de l'Association des copropriétaires, afin qu'ils puissent fournir des explications claires aux parties en cas de questions.

Important : la liste ci-dessous n'a pas vocation à être exhaustive, mais a pour but de clarifier aux notaires, aux cédants, ainsi qu'aux potentiels acquéreurs, l'importance de bien comprendre le bilan comptable de l'Association.

En ce qui concerne la partie « dettes » du bilan

- Compte « 174 » emprunt : ce compte indique si un emprunt contracté au nom de l'Association est actuellement en cours. Le cas échéant, nous conseillons au notaire instrumentant d'informer les parties des tenants et aboutissant de cet emprunt. Nous tenons ici à spécifier que la vente d'un lot n'affecte en rien les clés de répartition de charges liées à cet emprunt. Toute compensation financière découlant de l'existence de cet emprunt doit être réglée directement entre le vendeur et l'acheteur lors de l'achat.

En ce qui concerne la partie « créances » du bilan

- Compte « 410 » copropriétaires débiteurs : il s'agit du montant cumulé des arriérés de charges dus par les copropriétaires débiteurs membres de l'Association. Le détail, ventilé par copropriétaire, peut être consulté dans la balance générale. Nous attirons votre attention sur le fait qu'en cas d'arriérés importants de la part d'un ou plusieurs copropriétaires, il est possible qu'en fin de procédure de recouvrement judiciaire, l'Association puisse être amenée à supporter une partie ou la totalité de la créance ainsi que les frais judiciaires associés (par exemple, si le débiteur a d'autres créanciers privilégiés, s'il est



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Carol »,

BCE : 0537.580.928

insolvable, ou si le juge a ordonné que l'indemnité de procédure soit à la charge de l'Association, etc.).

- Compte « 461 » anciens copropriétaires : il s'agit du montant cumulé des arriérés de charges dus par les anciens copropriétaires débiteurs (exemple : une régularisation débitrice pour la consommation annuelle de l'installation collective de chauffage a été réalisée et imputée après la vente et l'Association n'a plus aucune nouvelle de la personne). Le détail, ventilé par copropriétaire, peut être consulté dans la balance générale.
- Les différents comptes d'attentes « 499 » : compte de régularisation, stock.
- Les différents comptes d'attentes « 4995 » : Il s'agit des comptes relatifs à des sinistres non encore clôturés comptablement. Selon que la cause soit commune ou privative, et en fonction des responsabilités ainsi que des règles internes à l'Association, il se pourrait que l'un ou plusieurs des soldes de ces comptes doivent être pris en charge par les copropriétaires, proportionnellement à leurs quotes-parts .



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Carol »,

BCE : 0537.580.928

Addendum

L' Association des copropriétaires n'est pas habilité à intervenir dans la vente privative au-delà des questions spécifiées précédemment sous peine de voir sa responsabilité engagée en cas de non réalisation de la vente. Par conséquent, aucune autre information relative à d'autres sujets ne sera fournie.

Bien que ce document s'efforce d'être aussi exhaustif que possible, il peut néanmoins contenir des lacunes. De manière générale, nous recommandons à/aux l'acquéreur(s) de lire attentivement, par ses propres soins, les Procès-Verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années ainsi que le/les bilans comptables.

Pour toute demande d'explications complémentaires concernant les réponses fournies dans le présent document, seuls l'Agent Immobilier courtier dûment mandaté et/ou le ou les cédant(s) seront autorisés à recevoir les informations, sous réserve d'un accord écrit préalable. Aucune information ne sera communiquée directement aux différents amateurs.

Les informations complémentaires concernant les réponses fournies seront facturés au taux régie de 110,00 € / heure et seront facturés au cédant sur base de l'Art. 3.94 §4 du Code Civil.

Toute copie et/ou mise à jour du présent document seront facturées. Dans le cadre d'un mandat non exclusif accordé aux agents immobiliers courtier, nous recommandons vivement aux cédants de fournir cette réponse à chaque intermédiaire impliqué.

Les documents relatifs à l'Association des copropriétaires (Acte de base, Règlement Général de copropriété, Règlement d'Ordre Intérieur, contrats de police d'assurances, etc.) sont directement disponibles sur l'espace extranet dédié à la copropriété.

Sous toutes réserve généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Nous vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments respectueux.



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821