



rue Jean de Bohème 5  
6940 - DURBUY  
Tel. : + 32 86 218080  
Fax :  
Courriel : syndicimmobilierecosse@gmail.com

DURBUY, le mercredi 03 novembre 2021

Immobilière Cosse Courtage  
rue Jean de Bohème 5

6940 DURBUY

Mail : paul@cosseimmo.be

Monsieur,

**Concerne :** ACP L'Espinette sise Rue de l'Espinette 21/1 à 6990 - Hotton , numéro BCE : 0818695539

**Perspective de cession du droit de propriété pour le lot BUNG 24 appartenant à PAUWELS**

Faisant suite à votre courrier du 03/11/2021, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 § 1<sup>er</sup> du Code Civil :

**1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve**

**A Fonds de roulement, à ce jour, à reconstituer par l'acquéreur :**

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
18.700,00-€	1	44	425,00 €

Somme pour laquelle nous vous savons gré de demander à l'acquéreur, en temps utile, le versement sur le compte **BE04 0689 0231 3831** de l'Association des Copropriétaires avec mention de la communication suivante « **Fonds de roulement mutation n°26** ».

Nous insistons pour que ce fonds de roulement **ne soit pas échangé** entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture à intervenir avec le vendeur.

**Provisions trimestrielles anticipatives pour les charges ordinaires calculées sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale**

Montant :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Total :
20.460,00€/mois	1	44	465,00 €/ trim

Montant que nous pourrions ventiler entre acheteur et vendeur **pour autant** que nous soyons informés de la date d'entrée en jouissance 10 jours avant l'échéance du trimestre en cours de la passation de l'acte ; faute de quoi, la facture sera adressée **en totalité** au vendeur à qui il appartiendra alors, le cas échéant, de récupérer la quote-part lui revenant auprès de l'acheteur.



rue Jean de Bohème 5

6940 - DURBUY

Tel. : + 32 86 218080

Fax :

Courriel : syndicimmobilierecosse@gmail.com

DURBUY, le mercredi 03 novembre 2021

Immobilière Cosse Courtage  
rue Jean de Bohème 5

6940 DURBUY

**TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION COMPTABLE ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DES CHARGES DE COPROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION D'UN HONORAIRE FORFAITAIRE COMPLEMENTAIRE DE 76,06 € PORTE EN COMPTE AU VENDEUR**

- B** Fonds de réserve , à la clôture de l'exercice 2020 et tenant compte des appels mensuels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (article 3.94 § 5 2°)

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
23.640,03€	1	44	523,27 €

Pour le surplus, nous vous renvoyons au contenu du tableau intitulé « Projection du/des fonds de réserve pour le nouvel exercice repris au procès-verbal de la dernière assemblée générale sous le point traitant du « Mode de financement décidées par l'assemblée générale »

**Apport trimestriel anticipatif calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale**

Nombre d'appels :	Montant	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Total:
4	4.400,00€	1	44	100,00 €/trim

**2. Montant des arriérés dus par le cédant cfr. historique client ci dessous : 0,00 €**

Datum	Info	Debet	Credit	Saldo	Uittreksel
01/01	Uitstel		16,11€	-16,11€	
01/01	Opvraging provisie januari 2021 (BUNG 24)	465,00€		448,89€	
01/01	Fonds de réserve général janvier 2021 (BUNG 24)	50,00€		498,89€	
01/04	Opvraging provisie (BUNG 24)	465,00€		963,89€	
01/04	Fonds de réserve général avril 2021 (BUNG 24)	50,00€		1013,89€	
08/04	Betaling (BUNG 24)		465,00€	548,89€	19-005
08/04	Betaling (BUNG 24)		50,00€	498,89€	7-009
22/06	Betaling (BUNG 24)		50,00€	448,89€	10-002
22/06	Betaling (BUNG 24)		465,00€	-16,11€	31-007
01/07	Opvraging provisie (BUNG 24)	465,00€		448,89€	
01/07	Fonds de réserve général juillet 2021 (BUNG 24)	50,00€		498,89€	
30/09	Betaling (BUNG 24)		1013,89€	-515,00€	46-004
01/10	Opvraging provisie (BUNG 24)	465,00€		-50,00€	
01/10	Fonds de réserve général octobre 2021 (BUNG 24)	50,00€		0,00€	
		2060,00€	2060,00€	0,00€	



rue Jean de Bohème 5

6940 - DURBUY

Tel. : + 32 86 218080

Fax :

Courriel : syndicimmobilierecosse@gmail.com

DURBUY, le mercredi 03 novembre 2021

Immobilière Cosse Courtage  
rue Jean de Bohème 5

6940 DURBUY

### 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 propriété

<b>Solde de réouverture de l'exercice :</b>	<b>23.640,03 €</b>
<b>Apport sur l'exercice :</b>	<b>0€</b>
Apport mensuel :	0€
Apport premier trimestre :	2.200,00€
Apport deuxième trimestre :	2.200,00€
Apport troisième trimestre :	2.200,00€
Apport quatrième trimestre :	2.200,00€
<b>Total des apports à ce jour :</b>	<b>32.440,03€</b>
Prélèvements sur l'exercice :	0,00€
	0,00€
<b>Total des prélèvements à ce jour :</b>	<b>0,00€</b>
<b>Solde évoqué ci-avant :</b>	<b>32.440,03 €</b>

### 4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

- Il n'y a pas de procédures judiciaires en cours

### 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

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

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

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

### 7. Acte de base - Exécution de travaux privatifs

Nous vous saurions gré de bien vouloir attirer l'attention de(s) l'acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc.). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.

Nonobstant cette restriction, si l' (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature et

DURBUY, le mercredi 03 novembre 2021



rue Jean de Bohème 5

6940 - DURBUY

Tel. : + 32 86 218080

Fax :

Courriel : syndicimmobilierecosse@gmail.com

Immobilière Cosse Courtage  
rue Jean de Bohème 5

6940 DURBUY

de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

Par ailleurs, nous croyons utile de vous informer que des honoraires de 0,00-€ seront portés en compte du copropriétaire cédant en exécution de nos obligations résultant de l'article 3.94 du Code civil traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Nous devons encore vous préciser que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités sera à prendre éventuellement en compte.

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

**Immobilière Cosse**