

**Il conviendra de retenir, lors de la vente – sous réserve d'actualisation avec les renseignements §2 :**

1/ À charge de la **vendeuse** :

1.1/  $2 \times 85,00 \text{ €} = 170,00 \text{ €}$  à titre de frais de mutation (renseignements : Art. 3.94 §1 + §2 du Code civil).

2/ À charge des **acquéreurs** : **224,48 €** pour la reconstitution de sa quote-part (898/10.000<sup>e</sup>) dans le fonds de roulement permanent. Voir Art. 3.94 §5 du Code Civil : « *En cas de transmission de la propriété d'un lot .../... la quote-part dans le fonds de roulement est remboursée au copropriétaire sortant et appelée auprès du copropriétaire entrant.* ».

Le décompte définitif de la vendeuse, en ce compris le remboursement de sa quote-part dans le fonds de roulement permanent, interviendra dans le courant du trimestre qui suit le trimestre où seront approuvés les comptes de l'exercice au cours duquel l'acte définitif est passé.

Pour un remboursement éventuel, j'invite la vendeuse à me communiquer un n° de compte bancaire qui restera actif durant la période concernée.

Faute de recevoir un n° de compte, le syndic pourra valablement restituer les éventuelles sommes à la vendeuse sur le dernier compte bancaire qui a servi à payer les provisions et régularisations de charges, ou à défaut sur le compte tiers du notaire qui a reçu l'acte.

Voici les informations légales :

**Art. 3.94 §1 :**

1/ À la dernière situation bilantaire approuvée en AG, le fonds de roulement permanent était de 2.499,81 €. **La quote-part que les acquéreurs devront reconstituer dans ce fonds de roulement pour les lots concernés est de 224,48 €** (soit 898/10.000).

À même date, le fonds de réserve « général » était de 7.714,02 € ; le fonds de réserve « ascenseurs » de 1.250,10 €.

Ces chiffres résultent de la situation comptable au 31 décembre 2023 telle qu'approuvée lors de l'AG du 23/12/2023.

2/ La vendeuse n'a aucuns arriérés.

3/ La constitution annuelle d'un fonds de réserve « général » de 2.500 € est de vigueur.  
La constitution annuelle de fonds de réserve « ascenseurs » de 500,00 € de vigueur.

Vis-à-vis de la copropriété, la contribution à ces fonds de réserve reste à l'entière charge de celui qui est titulaire du droit réel en début de trimestre et ce pour le trimestre entier, sans prorata-temporis : libre la vendeuse et aux acquéreurs de proratiser entre eux.

**En conséquence, la vendeuse se verra mettre à sa charge l'entière contribution du prochain trimestre (avril-mai-juin).**

4/ Néant.

5/ En pièces jointes.

6/ Le dernier bilan se trouve dans le corps du PV de la dernière AG statutaire (03/07/2024).

**Pour le surplus :**

1/ Il n'existe pas à ma connaissance de citerne à mazout commune en fonction, sans préjudice de l'éventuelle existence de citerne à mazout privative.

2/ Je n'ai pas connaissance que les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes ont été confiées au syndic.