

Étude ACTALYS
Boulevard de Waterloo 16
1000 BRUXELLES

asa@actalys.be

Bruxelles, le 18 mars 2019

v/réf. : ASA/JK/CG/2190516

Maître,

Concerne copropriété : ACP LES MÉSANGES sise Chaussée de Wavre 1212 à 1160 BRUXELLES – vente publique appartement [REDACTED] : lots : A3 - quotités : 420/10.000èmes.

Suite à votre mail du 13 mars 2019, veuillez trouver les renseignements relatifs à l'immeuble et à l'appartement.

Vous voudrez nous donner l'identité et le domicile de l'acquéreur.

Vous voudrez nous indiquer la date probable de l'acte (ou tout au moins le délai de 4 mois après la date du compromis).

En vertu de l'art. 577-11 du Code Civil, je vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

A.- Informations qui auraient dû être données avant signature du compromis de vente :

A. 1.- Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve (art 577-11, § 1^{er}, 1^o)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte.

Le fonds de roulement est de 4.922,94 €uros et ladite quote-part est de 4.922,94€ x 420/10.000èmes soit 206,76€uros à ce jour.

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

À titre indicatif, le fonds de réserve relatif au bien vendu est de 15.740,47€uros à la date du 18 mars 2019. Ladite quote-part est de 15.740,47€ x 420/10.000èmes soit 661,10€uros.

A. 2. Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 577-11, § 1^{er}, 2°) :

Le copropriétaire vendeur est redevable à la copropriété en date du 18/03/2019 de la somme de : € + 200€ (frais de renseignements Notaire ACTALYS : voir fin de ce courrier) = €, constituant des arriérés de charges impayés qu'il y a lieu de prélever lors de la vente.

Un décompte de charges couvrant la période du 01/01/2019 jusqu'à la date de l'acte doit encore être établi.

A. 3.- Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 577-11, § 1^{er}, 3°) :

Les appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans ce procès-verbal.

A. 4.- Procédures judiciaires en cours (art 577-11, § 1^{er}, 4°) :

Les procédures judiciaires en cours sont précisées dans le procès-verbal de la dernière assemblée.

A. 5.- Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 577-11, § 1^{er}, 5°) :

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années soit les procès-verbaux suivants : 21/09/2016 ; 27/09/2017 et 26/09/2018.

Décomptes de charges des deux dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des décomptes de copropriété suivants : 31/12/2018 (nous ne sommes pas en possession des décomptes précédents).

A. 6.- Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 577-11, § 1^{er}, 6°) :

Ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété en date du 18 mars 2019.

Celui-ci n'a pas été approuvé par la dernière assemblée, qui est antérieure.

B.- Informations à donner au Notaire entre signature du compromis et l'acte

B. 1.- Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte

Les dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée.

B. 2.- Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte.

Les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée.

B. 3.- Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte.

Il n'y a pas eu d'acquisition décidée en assemblée.

B. 4.- Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables avant la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée.

Les quatre montants, précisés sous le point B, seront dus par l'acquéreur au vendeur et non exigibles par le syndic à l'acquéreur.

C.- Prêt consenti au profit de la copropriété :

Il n'y a pas de prêt consenti à la copropriété.

D.- Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu en septembre 2019.

E.- Dossier d'intervention ultérieure

Un dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété est en cours de constitution et peut être consulté chez le syndic sur rendez-vous.

F.- Citerne à Mazout

La copropriété ne dispose pas de citerne à mazout.

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie de me communiquer, conformément à l'art 577-11, § 3 :

pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs et sa nouvelle adresse éventuelle

pour le vendeur : sa nouvelle adresse éventuelle

G.- Statuts de la copropriété :

Nous vous prions de trouver en annexe les statuts de la copropriété.

H.- Frais à charge du vendeur :

L'art 577-11, §4 précise que les informations sub A et B sont à charge du propriétaire cédant. Le montant des frais de renseignements délivrés ce jour s'élève à 200€.

Nous vous remercions de bien vouloir verser l'intégralité des arriérés (voir point A.2.) en ce compris les frais de renseignements mentionnés ci-dessus sur le compte de l'ACP LES MÉSANGES BE26 0682 2789 2029.

Une fois l'acte de vente, donation ... signé, nous vous remercions également de bien vouloir **nous envoyer rapidement**, par retour de mail, **le document d'usage stipulant notamment la date de l'acte ainsi que l'identité des acquéreurs.**

Veillez recevoir, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Stéphanie VIRÉ

BALTIMO Syndic