

**CENTURY 21 EVER ONE  
Av. Henri Conscience 41  
B-1140 Evere**

**Par e-mail : Mme Talu  
[info@century21everone.be](mailto:info@century21everone.be)**

Bruxelles, le 16 avril 2015

*V/Réf. :*

*N/Réf. : MUT-15047-R8-GB118-LEBEAU à xxx*

Chère Madame,

**Concerne: ACP sise Avenue des Anciens Combattants 101-111 à 1140 Evere  
BCE : 0884.081.457  
Vente appartement R8 – Garage Box 6118**

Agissant en notre qualité de syndic judiciaire de la résidence susmentionnée, nous accusons bonne réception de votre e-mail et avons l'honneur de vous transmettre au nom de l'Association des Copropriétaires les renseignements demandés en application de l'art. 577-11 §1 du Code Civil.

Quotités immeuble : 10.000  
Quotités appartement : 50  
Quotités garage : 2

**1. Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 :**

Lors de notre nomination en tant que syndic judiciaire, le juge a créé un vide juridique en fin de décompte 2013 et début décompte 2014. A l'heure actuelle, nous n'avons pas de mandat pour établir les décomptes de l'exercice 2013, ni ceux de l'exercice 2014 dans son intégralité.

Les copropriétaires statueront sur ce point lors de la prochaine assemblée générale prévue pour le mois de mai 2015.

**2. Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant :**

Sauf erreur et sous toutes réserves, nous constatons à ce jour un solde ouvert de 1677 €.

**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 :**

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 s'élèvent à 5.000,00 € / trimestre.

**4. Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

Il existe de nombreuses procédures judiciaires entamées à l'encontre ou par l'ACP Anciens Combattants :

- Plusieurs procédures sont entamées par un propriétaire contre l'ACP avec une possibilité d'astreinte à payer par l'ACP en faveur de ce propriétaire, mais à ce jour ces dossiers sont en cours et traités par l'avocat de l'ACP. Rien n'est certain, aucun montant à annoncer.
- Une procédure judiciaire oppose deux propriétaires, l'ACP est citée uniquement pour faire traduire et exécuter le jugement si l'une des partie obtient gain de cause. Rien n'est certain, aucun montant à annoncer.
- Une action judiciaire sera peut-être entamée lors de la prochaine AG à l'encontre du syndic TREVI pour non remise de la clôture des comptes de l'année 2013. Rien n'est certain, aucun montant à annoncer.

**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 :**

Vous trouverez en annexe les PV des dernières assemblées générales et le décompte des charges de l'année 2012 (envoyée par l'ancien syndic au propriétaire en janvier 2014). Pas de clôture disponible pour 2013 (C.f Point 4).

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

Les décomptes de l'année 2012 et 2013 n'ayant pas été approuvés, aucun bilan réactualisé n'a été approuvé à ce jour.

Nous attirons votre attention et insistons sur le fait qu'il y a lieu de prendre contact avec la firme ISTA (02/523.40.60) pour que soit effectué un relevé intermédiaire des compteurs d'eau et des calorimètres de chauffage, en prévision de la répartition des frais privatifs de chauffage et d'eau.

**Il est également demandé aux vendeurs de transmettre une copie de ce relevé au syndic. Aucune correction de décompte ne sera effectuée en cas de non existence d'un relevé intermédiaire.**

**Nous vous remercions de bien vouloir nous confirmer la date de signature de l'acte, ainsi que les coordonnées (identité et adresse) des acquéreurs.**

**Les appels de fonds seront adressés aux anciens propriétaires jusqu'à la date à laquelle nous aurons reçu confirmation de la mutation du lot.**

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions de croire, Chère Madame, à l'expression de notre considération distinguée.

Pour l'Association des Copropriétaires,



Emmanuel DEFFENSE  
Gérant



Chaïma AIT BAALA  
Property Manager

**RAPPEL DES TARIFS DU SYNDIC 2010/2011**  
(Annexe au contrat syndic/Association des copropriétaires)

**TARIFS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES**

1. La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur conformément à l'article 577-11 §1 du Code civil : 120,00 euros. Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur.
2. La communication d'informations au notaire conformément à l'article 577-11 §2 du Code civil: 200,00 euros. Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur.
3. La mise à jour du signalétique suite à une mutation 102,09 euros. Ces frais sont à la charge de l'acquéreur.