

Century 21 Everone
Av. H. Conscience 41
1140 Bruxelles

Mail : info@century21everone.be
Copie de ce courrier envoyé par mail à Mr
HANARD – Not. Colard & Waterkeyn

Bruxelles, le 22 août 2016

Chère Madame Abdelslam,

Concerne: Immeuble sis Avenue Henry Dunant 3-5, 7-9 à 1140 Evere
Vente de(s) lot(s) : Garage box 206 appartenant à Mme Kayembe Biamuolendo
Vos réf : vente du garage situé avenue Henry Dunant 7 – 1140 Evere (mail du 8/8/2016)

Agissant en notre qualité de syndic de la résidence nous revenons auprès de vous dans le cadre des informations que nous devons vous fournir en vertu de l'art. 577-11 du Code Civil

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

A ce jour, le fond de roulement s'élève à 29.850,75€ et le fond de réserve et de travaux s'élèvent à 181.166,54€

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

A ce jour le vendeur est redevable de 10.256,56€ (montant hors frais de procédure et intérêts de retard). De plus Mme Kayembe fait l'objet d'une procédure de recouvrement dont Me Riquier, Conseil de l'ACP, est en charge. Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec Me Riquier pour un décompte détaillé mentionnant le montant exact de la dette avec les indemnités et intérêts de retard.

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 0€/an pour les garages.

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

- Procédures standard de recouvrement envers débiteurs.
- Procédure d'un copropriétaire envers l'ACP.

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 2015, 2014, 2013 et le décompte des charges de l'année 2015 et 2014.

Attention : au 1^{er} janvier 2016 la comptabilité est scindée en 3 ACP : ACP MK – Av. Henry Dunant à Evere pour les entrées n°3 et n° 5 (BCE n°850-225-487), ACP DO pour les entrées n°7 et n°9 (BCE 850-236-771) et MKDO (BCE en cours de constitution – mise en conformité des statuts en cours) pour le parc et chaufferie en commun.

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

Vous trouverez en annexe le dernier bilan 2015 approuvé.

7. 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 :

A ce jour, aucune des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidée par l'assemblée générale avant la date de transmission, ne sera exigible après cette date. Toutefois des travaux ont été commandés à titre conservatoire, par mesure d'urgence. Ceux-ci pourront être exigibles après la date de l'acte. Idem pour les frais relatifs à la mise en conformité des statuts.

Les frais de réfection des Pignons devraient être couverts à 100% par les fonds de réserve sauf imprévus.

8. 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 :

Montant des appels au fonds de roulement trimestriel : 30,10€

Pour ACP DO : mesure conservatoire pour la façade estimée à 1.000 €. Mode de financement à décider en AG – fonds réserve travaux possible

9. 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 :

Nous tenons à vous confirmer qu'il n'y a pas de 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.

Remarque ; un fond de roulement s'élevant à 14,92 € sera demandé à l'acquéreur dès passation de l'acte.

10. 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 :

Il n'existe actuellement pas de dettes certaines dues par la copropriété à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date. Toutefois, selon l'issue des litiges juridiques précités, il pourrait y en avoir.

Tout en vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer, Cher Maître, nos salutations distinguées.

Pour la résidence,

Maureen Paquet,
Comptabilité

RAPPEL DES TARIFS DU SYNDIC 2016/2017

(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 et 2 du Code civil : 150,00 euro. Ces frais sont à la charge du copropriétaire vendeur.