

**CENTURY 21**  
Avenue Henri Conscience 41  
1140 Evere

A l'attention de M. Souad Ajkane

Mail : info@century21everone.be  
Ticket n° 18379

Bruxelles, le 14 février 2018

Cher Maître,

Concerne: **Résidences « DAKOTA-OKLAHOMA »**  
**Immeuble sis Avenue Henry Dunant 7-9 à 1140 Evere - BCE n° 850.236.771**  
**Vente de(s) lot(s) : D122 (113/10000ièmes) et B208 (5/10000ièmes)**  
**Vos réf : Projet de vente bien sis Avenue H. Dunant 7 à 1140 Bxl**

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 fonds de roulement s'élève à **29.850,75€**, le fonds de réserve DO s'élève à **82.507,57€**. Il existe également des fonds de réserve D (347,67€) et O (3381,44€).

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

A ce jour le vendeur est redevable de **0€**, auxquels pourront s'ajouter un éventuel supplément après clôture de 2017 et 2018.

**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 120.000€ / an. L'apport annuel au fonds spécial de travaux pignon est de 60.000€ / an.

**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 2017, 2016, 2015 et le décompte des charges de l'année 2016 et 2015.

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

Vous trouverez en annexe le dernier bilan 2016 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 : 647,39€ +28,65€

**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 352,24€ 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 2017/2018

(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.**