

Avenue de l'Assomption 13  
1200 - Woluwe Saint-Lambert  
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99  
Mail : info@paulurbain.be

ACP Stuyvenberg  
Avenue de l'Opale 138 -140  
1030 - Bruxelles  
0850.105.624

Century 21 Diamant

Belgique

Mail :

Monseur, Madame,

**Concerne :** ACP Stuyvenberg sise Avenue de l'Opale 138 -140 à 1030 - Bruxelles, numéro BCE : 0850.105.624

**Perspective de cession du droit de propriété pour le(s) lot(s) C1 c20 appartenant à Madame Lamia**

Faisant suite à votre courrier du 29-08-2017, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 577-11 § 1<sup>er</sup> et du § 2<sup>ème</sup> du Code Civil :

**1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve**

**A Fonds de roulement, à ce jour, à reconstituer par l'acquéreur :**

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
15.000,09,-€	208,00	10000	312,00€

Somme pour laquelle nous vous saurions gré d'avertir l'acquéreur, en temps utile, que le versement sur le compte de l'Association des Copropriétaires lui sera réclamé lors de la passation de l'acte.

Nous insistons pour que ce fonds de roulement **ne soit pas échangé** entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture à intervenir avec le vendeur.

- **Provisions mensuelles anticipatives pour les charges ordinaires calculées sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale.**

Montant :	Total mensuel pour le(s) lot(s) :
1392,00 €/ans les provisions sont appelées en tenant compte des exercices et consommations individuelles antérieures	116,00 € / mois

Montant que nous pourrions ventiler entre acheteur et vendeur pour autant que nous soyons informés de la date d'entrée en jouissance 10 jours avant l'échéance du trimestre en cours de la passation de l'acte ; faute de quoi, la facture sera adressée en totalité au vendeur à qui il appartiendra alors, le cas échéant, de récupérer la quote-part lui revenant auprès de l'acheteur.

**TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION COMPTABLE ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DES CHARGES DE COPROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION D'UN HONORAIRE FORFAITAIRE COMPLEMENTAIRE DE 75,00 € PORTE EN COMPTE AU VENDEUR**

**B Fonds de réserve , à la clôture de l'exercice 2015-2016 et tenant compte des appels mensuels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (article 577-11 § 5 2°).**

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
30.251,88€	208,00	10000	629,24€

Pour le surplus, nous vous renvoyons au contenu du procès-verbal de la dernière assemblée générale sous le point traitant du « Mode de financement décidés par l'assemblée générale »

**Apport mensuel anticipatif calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale**

Nombre d'appels :	Montant annuel :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Total mensuel :
12	45.000,-€	208,00	10000	78,-€

**2. Montant des arriérés dus par le cédant cfr. historique client ci dessous : 0,- €**

**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 propriété**

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-07-2017	Ouverture de comptabilité		22751,68 €
02-07-2017	Fonds de réserve		3750,10 €
01-08-2017	Fonds de réserve		3750,10 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	30251,88 €
	Solde : Fonds de réserve		30251,88 €

**4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété**

**Il y a actuellement une procédure judiciaire en cours.**

**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**

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

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

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

## **7. Chauffage au Mazout ou au gaz**

Mazout (avec un max de 7.000L.).

## **8. Acte de base - Exécution de travaux privatifs**

Nous vous saurions gré de bien vouloir attirer l'attention de(s) l'(l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc.). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.

Nonobstant cette restriction, si l'(l') (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

Par ailleurs, nous croyons utile de vous informer que des honoraires de 140,-€ seront portés en compte du copropriétaire cédant en exécution de nos obligations résultant de l'article 577-11 du Code civil traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Nous devons encore vous préciser que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités sera à prendre éventuellement en compte.

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, monsieur, madame , nos salutations distinguées.

Paul Urbain Gestion Immobilière sprl  
Syndic