



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 2 mars 2018

Madame Sandra TOLU
SPRL EVER'ONE
Square Eugène Plasky 97
1030 BRUXELLES

PAR MAIL ET PAR COURRIER

v/réf : vente studio sis AV. Emile Max 104, 3^{ème} étage, 1030

n/réf : PHL/18-45/ACP ROMA/ROMIGNON - §1

Chère Madame,

Objet : ACP ROMA - vente VERNAEVE-DE SCHRYVER - lot 37530 - appt 1-A3 - §1

Votre courrier électronique du 15 février 2018 a retenu toute notre attention.

§1 - Dans la perspective de la cession du droit de propriété lot cité en objet, nous vous communiquons les informations visées à l'article 577-11, §1 du Code Civil.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (article 577-11, §1, 1°)

A ce jour, le fonds de roulement présente une valeur de 10.912,54 € et la quote-part du lot précité représente 43/1.000^{èmes} soit 469,24 €.

Cette quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, le fonds de réserve présente une valeur de 1.093,73 € et la quote-part du lot précité représente 43/1.000^{èmes} soit 47,03 €.

Cette quote-part restera acquise au futur acquéreur.

A ce jour, le fonds de réserve « Ascenseur » présente une valeur de 78,91 € et la quote-part du lot précité représente 43/736^{èmes} soit 3,39 €.

Cette quote-part restera acquise au futur acquéreur.

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (article 577-11, §1, 2°)

A ce jour, Monsieur VERNAEVE et Madame DESCHRYVER ont exécuté toutes leurs obligations financières vis-à-vis de la copropriété.

Ils resteront néanmoins devoir la facture des charges du 4^{ème} trimestre 2017 qui sera éditée prochainement (estimation 500,00 €)

Ces propriétaires resteront enfin devoir leur quote-part dans le montant des charges à partir du 1^{er} janvier 2018 jusqu'à la date de passation de l'acte authentique. Nous estimons cette somme à +/- 650,00 €, en ce compris le coût des présentes.

Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

E-MAIL : contact@poleconcepts.be

Assurance R.C. prof. & cautionnement : ALLIANZ police cadre ABSA n° ZCN600024763



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

3° la situation des appels de fonds de réserve (article 577-11, §1, 3°)

L'Assemblée Générale du 17 mai 2017 a voté une dotation annuelle de 2.000,00 € au fonds de réserve en 4 appels trimestriels de 500,00 €. Les deux premiers ont été exécutés. Les deux derniers le seront dans les décomptes du 4^{ème} trimestre 2017 et du 1^{er} trimestre 2018.

4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété (art. 577-11, §1, 4°)

Il n'y a pas, à notre connaissance, de procédures judiciaires relatives à la copropriété autres que deux procédures de recouvrement de charges à l'encontre de propriétaires.

Ces dossiers peuvent être consultés en nos bureaux sur rendez-vous.

5° les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (art. 577-11, §1, 5°)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse.

- | | | |
|---|--------------------------------|-------------------|
| - | assemblée ordinaire 27-05-2015 | <u>(annexe 1)</u> |
| - | assemblée ordinaire 18-05-2016 | <u>(annexe 2)</u> |
| - | assemblée ordinaire 17-05-2017 | <u>(annexe 3)</u> |

La prochaine assemblée générale ordinaire sera convoquée dans la deuxième quinzaine du mois de mai comme voté en assemblée générale.

Il n'y a pas d'assemblée générale extraordinaire en perspective.

5° les décomptes des charges des deux dernières années (art. 577-11, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1^{er} janvier – 31 décembre et les décomptes ont une périodicité trimestrielle.

Voici la liste des décomptes de copropriété des deux dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque décompte qui comprend, entre autres le relevé des dépenses ainsi que la facture individuelle, est annexée à notre présente réponse.

- | | | |
|---|---------------------------------|--------------------|
| - | comptes trimestriels 10-12/2015 | <u>(annexe 4)</u> |
| - | comptes trimestriels 01-03/2016 | <u>(annexe 5)</u> |
| - | comptes trimestriels 04-06/2016 | <u>(annexe 6)</u> |
| - | comptes trimestriels 07-09/2016 | <u>(annexe 7)</u> |
| - | comptes trimestriels 10-12/2016 | <u>(annexe 8)</u> |
| - | comptes trimestriels 01-03/2017 | <u>(annexe 9)</u> |
| - | comptes trimestriels 04-06/2017 | <u>(annexe 10)</u> |
| - | comptes trimestriels 07-09/2017 | <u>(annexe 11)</u> |



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

6° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (art. 577-11, §1, 6°)

L'assemblée générale ordinaire 17 mai 2017 a approuvé les comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2016.

Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. (annexe 12)

En dehors du prescrit de l'article 577-11, §1 du Code Civil, nous estimons devoir compléter l'information du candidat acquéreur par la transmission des informations ou précisions suivantes :

A/ l'état des crédits contactés par la copropriété

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.

B/ le dossier d'intervention ultérieure

Le dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété peut être consulté en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous. Il s'agit de la mise en conformité des ascenseurs.

C/ citerne à mazout

La copropriété dispose d'un système de chauffage au gaz.

Comme demandé vous trouverez en annexe une copie du contrat d'assurance de l'ACP. (annexe 12)

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations fournies à votre demande expresse s'élèvent à € 125,00. En application de l'article 577-11, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuel propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 31/03/2018.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'assurance de notre parfaite considération.


Philippe LEGRAND
Administrateur Délégué