

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

Monsieur

ACP Baltimore
Boulevard Reyers 115
1030 - Bruxelles
BE 0544.583.239

Belgique

Monsieur,

Concerne : ACP Baltimore sise Boulevard Reyers 115 à 1030 - Bruxelles, numéro BCE : BE 0544.583.239

Perspective de cession du droit de propriété pour le(s) lot(s) Appartement 1 B appartenant à Monsieur Querton

Faisant suite à votre courrier du 23/09/2019, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 577-11 § 1^{er} 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:
13.415,- €	686,00	10305	893,03 €

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

La comptabilité de la copropriété fonctionne sur base trimestrielle, les copropriétaires reçoivent donc à chaque échéance trimestrielle, un décompte de charge pour la période écoulée. Le décompte de frais de chauffage, se fait annuellement lors de la clôture du trimestre au 31 décembre / 31 mars / 30 juin / 30 septembre.

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 2018 et tenant compte des appels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (article 577-11 § 5 2^o).

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
22.728,18 €	686,00	10305	1.513,01 €

Fonds de réserve ordinaire:

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
5.000,-€	686,00	10305	382,- €

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 trimestriel anticipatif calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale

Nombre d'appels :	Montant annuel :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Total trimestriels :
4	10.000,-€	686,00	10305	166,42 €

2. Montant des arriérés dus par le cédant cfr. historique client ci dessous : 0,00 € - veuillez noter qu'il faut verser le montant **dans les 8 jours** sur le compte suivant BE77 0013 7051 7242 avec la communication structurée +++++166/5073/10309++++
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 hors conciergerie		
01/04/2019	Ouverture de comptabilité		37796,60 €
01/04/2019	Travaux de remise en état de la chaudière	12568,42 €	
01/04/2019	Alimentation T1 2019	2500,00 €	
	Total : Fonds de réserve hors conciergerie	15068,42 €	37796,60 €
	Solde : Fonds de réserve hors conciergerie		22728,18 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
01/04/2019	Alimentation T1 2019		2500,00 €
30/06/2019	Fonds de réserve général T2 2019		2500,02 €
	Total : Fonds de réserve général	0,00 €	5000,02 €
	Solde : Fonds de réserve général		5000,02 €

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

Il n'y a pas de procédures judiciaires 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

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

7. Acte de base - Exécution de travaux privatifs

Nous vous saurions gré de bien vouloir attirer l'attention de(s) (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') (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 qu'il faut verser sur le compte de la copropriété des honoraires de 150,-€ résultant de nos obligation traitant de la transmission de la propriété d'un lot. Par conséquent, nous espérons que ce montant sera versé en même temps que le solde des arriérés (repris ci-dessus) du par le cédant.

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, nos salutations distinguées.

Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl
Syndic