

**Objet:**

TR: URGENT: [REDACTED] - Association des copropriétaires de l'immeuble sis 1070 Anderlecht, Rue Des Vétérinaires (Lot1.11/log 5/c5) 45

**De :** Support <support@logis-gest.be>

**Envoyé :** jeudi 21 mars 2024 00.03

**À :** Sabine Van de Mosselaer <not@notamos.be>

**Objet :** Re: URGENT: [REDACTED] - Association des copropriétaires de l'immeuble sis 1070 Anderlecht, Rue Des Vétérinaires (Lot1.11/log 5/c5) 45

Bonjour Maître,

Nous accusons bonne réception de votre demande qui a retenu toute notre attention.

En vertu de l'Article 3.94 du Code Civil nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

Article 3.94 § 1 du Code civil

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 1° )

ACP Principale :

Montant du fonds de roulement de l'ACP Principale : 75.011,89 €

Quote-part du Lot Anatomie - Logement 5 dans ce fonds de roulement : 487.06 €

Montant du fonds de réserve de l'ACP Principale : 116 863,13 €

Montant du fonds de réserve "Parc" de l'ACP Principale : 601 971.43 €

ACP Anatomie :

Montant du fonds de roulement de l'ACP Bactériologie : 3 814.35 €

Quote-part du Lot Anatomie - Logement 5 dans ce fonds de roulement : 253.61 €

Montant du fonds de réserve de l'ACP Bactériologie : 0 €

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (Art. 3.94 § 1, 2°)

ACP Principale - 26 681.74 € / ACP Anatomie 0 € (sous réserve du décompte final) - Frais de dossier 300 € / ACP - Total : **26 811,16 €**

(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

En plus de ces montants d'arriérés, il convient d'ajouter de manière provisionnelle les frais de procédure à l'encontre de M. Mornard. Une estimation sera demandée à l'avocat de l'ACP.

Emprunt contracté par l'ACP Partielle Grande Clinique Aile Droite : 52 948.92 €

(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Les frais de dossier pour la vente à charge du vendeur sont de 300 € / par ACP.

(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

### 3° Situation des appels de fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 3°) ACP Principale

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve Parc décidés par l'Assemblée Générale sont de 50.000€ par trimestre et payables mensuellement sur base des quotes-parts dans les parties communes de l'ACP Principale.

Ce fonds de réserve Parc est destiné à financer les travaux de restauration du site lorsque les permis d'urbanisme et d'environnement auront été accordés. Les travaux prévus pour l'aménagement du parc et la restauration des parties communes de la copropriété concernent principalement : les zones vertes, les voiries, la gestions de eaux de pluie, l'éclairage, les grilles et murs d'enceinte, les trottoirs des bâtiments, la cheminée de la chaufferie, les emplacements de stationnement(\*) et les portails d'accès au site.

Une demande de permis mixte – urbanisme et environnement - a été introduite le 10/05/2023.

Ces travaux à venir pour la restauration du site et pour le réaménagement du Parc sont estimés à trois millions d'euros (dont une partie est subsidiable). Nous invitons l'acheteur à bien consulter les PV des années précédentes.

(\*) A noter :

A Défaut de permis d'environnement, que l'ACP n'a pas encore obtenu, le stationnement de véhicules automoteurs dans le site est interdit par l'Arrêté régional de classement du site. (Des amendes administratives ont déjà été infligées à l'ACP par Bruxelles Environnement pour le non-respect de cette interdiction)

Légalement le propriétaire, et son notaire ne peuvent pas "vendre" une place de parking dans le site, tant que le permis d'environnement n'est pas accordé, et que la localisation et le statut juridique de ces emplacements de stationnement n'est pas défini. Ces parkings qui seront disposés dans des parties communes principales et partielles du site; et probablement avec un statut de droit de jouissance privative sur les surfaces concernées, doivent encore faire l'objet d'une mise à jour et d'une approbation de ces statuts de la copropriété par les Assemblées Générales concernées.

### Situation des appels de fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 3°) ACP Partielle Aile droite

Appel de fonds de réserve 3/4 pour l'ACP Aile droite 2.500 € au 1<sup>er</sup> novembre 2023

### 4° Procédure judiciaire en cours (Art. 3.94 § 1, 4°)

Procédure pendante devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles sous les numéros 22/5698/A et 23/1670/A : appel d'un jugement du juge de paix du premier canton d'Anderlecht condamnant la copropriété à payer au cédant certaine somme (action en cause de l'ACP principale et de l'ACP partielle).

Procédure pendante devant la justice de paix du premier canton d'Anderlecht sous le numéro RG 21A1896 : action tendant à la condamnation d'un copropriétaire à la réparation d'un dommage occasionné au mur d'enceinte (action engagée par l'ACP principale).

Procédure pendante devant la justice de paix du premier canton d'Anderlecht sous le numéro RG 23A4120 : action en recouvrement d'un arriéré de charges du cédant (action engagée par l'ACP principale et l'ACP partielle).

Procédure pendante devant le tribunal de première instance francophone de Bruxelles sous le numéro RG 23/3737/A : appel d'un jugement du juge de paix du premier canton d'Anderlecht prononçant l'annulation des décisions d'assemblée générale (action engagée par le cédant contre l'ACP partielle).

Procédure pendante devant la justice de paix du premier canton d'Anderlecht sous le numéro 23A4039 : action engagée par le cédant en vue de l'annulation des décisions de l'assemblée générale du 10 juillet 2023 (action engagée contre l'association partielle).

Outre ces procédures, il y a deux jugements à l'exécution (Beaupré et Mornard).

Procédure JP Mornard N°1 :

Mr JP Mornard a réclamé en justice la restitution d'un solde de provision pour travaux datant de 2010 ; le juge de paix d'Anderlecht a donné raison à Mr Mornard en septembre 2021. Sur base des archives comptables de l'ACP il a été établi que ce solde de provisions travaux avait été utilisé par des Syndic antérieur pour apurer des dettes de charges de Mr JP Mornard. L'ACP conteste donc le jugement et s'est pourvue en appel. Un montant de 21.336 € a été provisionné à ce sujet.

Procédure JP Mornard N°2 :

Mr JP Mornard s'est également adressé à la justice de Paix d'Anderlecht pour faire annuler les décisions de quatre Assemblées Générales de l'ACP Principale tenues en 2022.

Mr JP Mornard a été débouté par un jugement du 29 novembre 2023, mais il peut encore se pourvoir en appel du jugement dans le délai de trois mois qui suit ce jugement.

Les montants directement en jeu dans cette procédure sont relativement mineurs (quelques milliers d'euro pour les dépends liés aux procédures, mais indirectement ce sont les montants de la Procédure N°1 et les créances de charges de Mr Mornard entre 2011 et 2017 qui sont en jeu, car l'objectif des demandes d'annulation des Assemblées Générales tenue en 2022 était de faire pression sur l'ACP, le Syndic et le Conseil de l'ACP et de bloquer judiciairement la décision prise par les copropriétaires de se pourvoir en appel du jugement de septembre 2021.)

Procédure JP Mornard N°3 :

L'ACP s'est adressée à la justice pour réclamer à Mr JP Mornard ses impayés de charges sur les années 2018 à 2023, la citation a été signifiée en octobre 2023; le calendrier des audiences n'est pas encore fixé.

Plusieurs autres copropriétaires sont également mis en procédure de recouvrement de charges impayées.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (Art. 3.94 § 1, 5°) voir liens ci-dessous

Nous joignons à la présente une copie des Procès-Verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

J'attire votre attention sur l'ensemble des résolutions des derniers PV d'AG et en particulier la résolution 5.1.2 proposition 3 votée le 16/11/2021 pour un montant estimatif de 780.000 € qui comprend la réalisation et l'entretien sur 20 ans.

6° Bilan (Art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires.

7. Dossier D.I.U. : consultable à l'adresse du siège du Syndic

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé ultérieurement, suite de la non-communication de la date de vente et des coordonnées de l'acquéreur, une somme de 15€ sera portée en compte pour frais de ventilation.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 300 € / par ACP et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée identiquement, conformément à l'Art. 3.94 § 4 ».

Information préalable à l'acte authentique (Art. 3.94 § 2 )

1° 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 : voir PV d'AG

2° 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 : voir PV d'AG

3° 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 : voir PV d'AG

4° 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 : en attente des différents procès en cours.

Je vous prie d'agréer, cher Maître, l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Voici le lien reprenant l'ensemble des documents : <https://we.tl/t-GlezC6aUeL>

Bien à vous,

Anne Mestdagh



**Logis-Gest SRL-BV**

Syndic - Syndicus

Rue Colonel Bourg 127 B16 -1140 Bruxelles

BE0895.980.684 - IPI : 513821

**T** : [+32 2 344 54 11](tel:+3223445411)    **E** : [support@logis-gest.be](mailto:support@logis-gest.be)    **W** : [www.logis-gest.be](http://www.logis-gest.be)

**Que fait votre Syndic / Wat doet jouw syndicus** : <https://votre-syndic.be/> - <https://jouw-syndicus.be/>