

IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence OBSERVATOIRE 1-3-3A
 Avenue de l'Observatoire 1-3-3A
 B-1180 BRUXELLES
 BCE : 0850.804.816

Bruxelles, le 22/08/2024,

Demande art. 3.94 du CC du Notaire LANGHENDRIES

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre demande d'informations suite à la mise en vente du bien sous rubrique.

Nous vous signalons que conformément au contrat que nous avons souscrit avec la copropriété, nous porterons en compte du propriétaire vendeur une somme de 181€ (par demande) et ceci conformément à la loi et à notre contrat de syndic souscrit avec la copropriété. Au cas où, vous n'auriez pas de mandat du propriétaire vendeur, les frais seront à votre charge.

En vertu de l'art. 3.94 du Code Civil, je vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

<u>Vendeur :</u>	<u>Acquéreur :</u>
<u>Lot(s) :</u> Appartement F6, cave 48 et garage GA04	<u>Quotités :</u> 186

A - Informations qui doivent être données avant signature du compromis de vente :

A- 1) Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve (art 3.94, § 1^{er}, 1°)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte.

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

Fonds de roulement	70.000,00 €	10.000,00	186,00	1.302,00 €
Fonds de réserve travaux	94.345,68 €	10.000,00	186,00	1.754,83 €

A- 2) Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94, § 1^{er}, 2°) :

La dette du copropriétaire s'élève à 19.260,39 euros à ce jour.

Il est important d'informer le vendeur qu'un décompte final lui sera adressé à la clôture qui suivra la date de l'acte de vente.

La copropriété ayant opté pour les décomptes trimestriels, le vendeur recevra donc son décompte final



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence OBSERVATOIRE 1-3-3A
Avenue de l'Observatoire 1-3-3A
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.804.816

lors du décompte du trimestre durant lequel la vente aura eu lieu.
Une régularisation chauffage et eau lui sera également envoyé au moment de la clôture annuelle.

A- 3) Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 3.94, § 1^{er}, 3^o) :

Les appels de fonds de réserve votés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans le procès-verbal de la dernière assemblée que vous trouverez en annexe au courrier.

A- 4) Procédures judiciaires en cours (art 3.94, § 1^{er}, 4^o) :

Il existe une procédure judiciaire en cours pour recouvrement de charges.

A- 5) Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94, § 1^{er}, 5^o) :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années ainsi que les décomptes des trois dernières années.

A- 6) Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 3.94, § 1^{er}, 6^o) :

Ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété.

B - Informations à donner au Notaire après signature du compromis et l'acte

B- 1) Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire se tiendra en 2025, les appels seront précisés dans le PV.

B- 2) Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte.

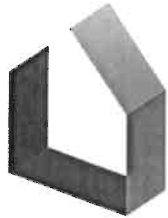
La prochaine Assemblée Générale Ordinaire se tiendra en 2025, les appels seront précisés dans le PV.

B- 3) Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte.

Il n'y a pas eu d'acquisition décidée en assemblée.

B- 4) Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables après la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée.



IGS
Immo Gestion Syndic
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence OBSERVATOIRE 1-3-3A
Avenue de l'Observatoire 1-3-3A
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.804.816

C - Mise en conformité du règlement de copropriété

Le R.O.I. n'a pas encore été adapté à la nouvelle loi du 18/06/2018.

D - Prêt consenti au profit de la copropriété :

Il n'y a pas de prêt consenti au profit de la copropriété.

E - Date de la prochaine assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire se tiendra en 2025, les appels seront précisés dans le PV.

F - Dossier d'intervention ultérieure

Tous les documents techniques de la copropriété, reçus de la précédente gérance et établis sous notre propre gérance, sont consultables au bureau sur rendez-vous.

G - Citerne à Mazout

La copropriété ne possède pas/plus de citerne à mazout à notre connaissance.

H - Frais à charge du vendeur :

Je vous invite à prélever sur le produit de la vente, les sommes suivantes :



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence OBSERVATOIRE 1-3-3A
Avenue de l'Observatoire 1-3-3A
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.804.816

Montant des arriérés éventuels du vendeur à ce jour	19.260,39 €
Provisions pour charges jusqu'à la date supposée de l'acte	400,00 €
Suppléments probables liés à la consommation d'eau	200,00 €
Honoraires pour renseignements de vente (article 3.94 §1 et 2) - 181 euros par demande	181,00 €
Honoraires de mutation (article 3.94 § 3) - 250 euros	250,00 €
<u>Total dû par le vendeur</u>	<u>20.291,39 €</u>

Cette somme est à verser au compte GKCCBEBB BE14 0682 4750 1183, appartenant à la copropriété.
Dans le cas où le vendeur contesterait cette retenue, nous vous demandons de bien vouloir nous le signaler par lettre recommandée, immédiatement après la vente afin que nous puissions continuer la procédure légale.

I - Informations pratiques pour l'acquéreur que nous demandons au notaire de lui transmettre

I- 2) Plaquettes nominatives :

Le nouveau propriétaire doit envoyer un mail au syndic avec sa demande à l'adresse cd@igsyndic.be
La demande doit toujours mentionner le nouveau nom à mettre sur les plaquettes mais également l'ancien nom afin de savoir lequel remplacer.

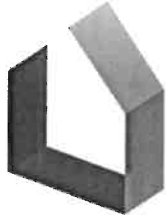
I- 3) Convocation par courrier simple ou par mail + coordonnées du nouveau propriétaire :

Afin d'éviter les frais d'envoi des convocations d'assemblées générales par lettre recommandée nous vous demandons d'inviter le nouveau propriétaire à compléter et signer la fiche signalétique jointe à la présente.

Cette fiche peut nous être envoyée soit par courrier soit par mail à l'adresse cd@igsyndic.be

Informations du syndic

Afin d'informer au mieux le nouvel acquéreur, nous tenons déjà à lui indiquer que notre équipe est à sa disposition par téléphone, au 02/385.42.46 de 9h00 à 13h00, du lundi au vendredi.
En dehors de cet horaire, notre ligne de garde est joignable 24h/24, 7j/7 via l'option 1 du répondeur



IGS
Immo Gestion Syndic
Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence OBSERVATOIRE 1-3-3A
Avenue de l'Observatoire 1-3-3A
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0850.804.816

automatique.

Attention cependant, cette ligne de garde est disponible uniquement pour les réelles urgences telles qu'une fuite d'eau, une panne de chauffage, une panne d'ascenseur, etc...

Tout abus de l'utilisation de la ligne de garde pour un problème à caractère non urgent sera facturé en privatif au propriétaire concerné.

Concernant les visites au bureau, nous travaillons à bureau fermé l'après-midi, mais nous sommes disponibles sur rendez-vous. Lors de tout appel téléphonique ou envoi de mail/courrier, nous vous remercions de bien veiller à vous identifier en nous donnant, en plus de votre nom, le nom de l'immeuble et le numéro de votre appartement/garage afin de nous permettre de vous offrir le meilleur service possible.

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie **de ne pas oublier** de nous communiquer, conformément à l'art 3.94, § 3 :

- pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu et les quotités, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs et sa nouvelle adresse éventuelle (et adresse mail si possible)
- pour le vendeur : sa nouvelle adresse éventuelle

Sans ces informations, nous ne pourrions pas établir le décompte de sortie du propriétaire vendeur ni le décompte d'entrée de l'acquéreur. Il est donc indispensable de recevoir l'acte de mutation le plus rapidement possible.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Christophe
DECAUWERS
Gestionnaire

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DU 07/09/2021

PROCES-VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

La première séance de l'assemblée se tient ce jour étant donné qu'elle n'a pu avoir lieu la première quinzaine de mai pour cause de Coronavirus.

La vérification des procurations est réalisée. Plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et ils possèdent plus de la moitié des quotes-parts dans les parties communes. Voir liste en annexe. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer sur les points prévus à l'ordre du jour.

2. Désignation du Président de l'assemblée et d'un secrétaire

L'assemblée est présidée par Monsieur Grégoire.

Monsieur Linard de Guertechin représentant la S.A. Delmotte, syndic, remplissent les fonctions de secrétaire.

3. Rapport du commissaire aux comptes, approbation des comptes annuels pour la période du 01/03/20 au 28/02/21 et du bilan au 28/02/21 (majorité absolue)

Monsieur Du Champs a vérifié les comptes de l'exercice 20/21 ainsi que le bilan au 28/02/21 et propose aux propriétaires de les approuver. Les propriétaires approuvent les comptes à 100% des voix.

4. a) Rapport de gestion, évaluation des contrats de fournitures régulières

	2018	2019	2020
1. Charges locatives	106.542,71	101.019,04	99.328,84
<i>dont chauffage et eau</i>	53.410,73	45.560,34	38.352,44
2. Charges propriétaires	21.834,10	22.580,60	23.820,52
3. Appels de fonds	0	30.000,00	35.000,00
Fonds de réserve au 28/02	66.540,46	34.321,29	60.482,81

Evolution des dépenses

Les charges locatives sont en diminution suite à la baisse du poste chauffage et eau.

Travaux réalisés et répartis dans les charges

Plantation haie mitoyenne

Travaux réalisés et financés par le fonds de réserve

Portillon accès esplanade

Aménagement local caméras

Placement caméras

4. b) Budget prévisionnel des dépenses courantes

Le fonds de roulement de 45.000 € est suffisant.

4. c) Propriétaires débiteurs

Le dossier de Monsieur _____ dû être remis à l'avocat. L'arriéré a été payé en juillet 2021.

Les charges du 1^{er} trimestre de l'exercice 2021 d'un montant de 749,41€ restent dues à ce jour. Si la dette s'accumule à nouveau, il sera probablement nécessaire de remettre le dossier à l'avocat.

4. d) Caves privatives à lister avec leur numéro

En cas d'urgence il est utile de connaître toutes les attributions des caves en fonction de leur numéro. Le syndic fera une liste qui sera complétée en fonction des manquements.

4.e) Parking extérieur (ex Perrier) - location

Madame Condren a donné le renon à la location du parking extérieur (ex Perrier) au 31 octobre 2021. Le loyer était de 50€ par mois. Faut-il le remettre en location ? A quelles conditions ? D'accord pour ~~le~~ relouer l'emplacement aux conditions de 80€/mois.

4.f) Elagage du Tilleul devant le n°3

Discussion en séance.

D'accord pour remonter la couronne jusqu'au 2^e étage. Demander l'avis de Arbocare.

4.g) Mise en conformité des ascenseurs

Travaux commandés.

Priorité de ralentir la vitesse de l'ascenseur pour éviter l'installation de porte interne à la cabine.

Mandat est donné au Cdc pour gérer la situation.

5. Décharges (majorité absolue)

- au Conseil de copropriété : d'accord à 100% des voix
- au commissaire aux comptes : d'accord à 100% des voix
- au syndic : d'accord à 100% des voix

6. Election des membres du conseil de copropriété (majorité absolue)

Sont élus :

Madame Goffin-Massoni : d'accord à 100% des voix

Monsieur Sprio : d'accord à 100% des voix

Docteur Grégoire : d'accord à 100% des voix

Monsieur Bruyninck : d'accord à 100% des voix

7. Nomination d'un commissaire aux comptes (majorité absolue)

Est élu :

Monsieur Grégoire à 100% des voix.

8. Renouvellement du mandat du syndic (majorité absolue)

Le mandat de la S.A. Delmotte est renouvelé - D'accord à 100% des voix.

9. Mise en peinture des murs et plafond du garage – devis – financement (majorité 2/3)

Devis de Renovart Design : en attente

Devis de DM deco : en attente

Devis de Blanc Nuage : plafond pour 9.487,30€HTVA et murs 4.702.5€HTVA + échafaudages à 395€HTVA. Total à 14.585€HTVA

Devis de Tiago Pinto : 19.500€HTVA

Devis de Art Decors : 31.300€HTVA

Décision : en attente.

10. Remplacement des balustrades en façade avant – devis – financement (majorité 2/3)

Devis de Vimar : 127.900€HTVA

Devis de Rebeton : en attente

Il faudra probablement introduire un permis d'urbanisme (coût 4.000€HTVA) ;

Décision : prendre un bureau d'étude (Médori) pour le placement des balustrades en façade avant et les problèmes d'étanchéité générale du bâtiment (esplanade, mur de fondation, descente d'eau).

11. Remplacement de certaines dalles devant le n°3 et escalier (majorité 2/3)

D'accord pour remplacer les dalles devant l'escalier par des nouvelles (30 par 30)

Remplacer les dalles cassées de l'esplanade par des nouvelles dalles Silex.

12. Demande de placer des chaudières individuelles

Ceci nécessite un permis d'urbanisme et de très gros travaux : cheminées, tuyauterie et ventilation. Refusé.

13. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve (majorité absolue)

Le fonds de réserve au 28/02/21 s'élevait à 60.482,81€. Il faut décider des appels de fonds trimestriels pour financer les travaux à décider.


Décision : A 100% des voix, il est décidé de faire des appels de fonds de 10.000€ par trimestre pour alimenter le fonds de réserve.

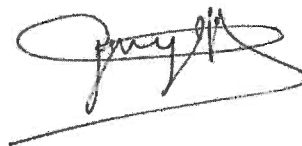
14. Signature du procès-verbal des décisions

Conformément à l'art.577-6.§10 CC, il est procédé à la signature du procès-verbal des décisions.

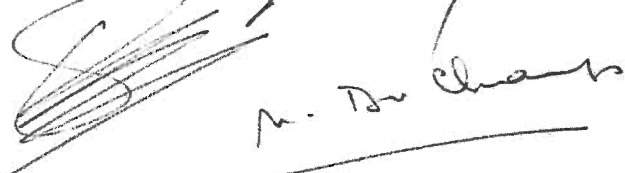
Tous les points à l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée.

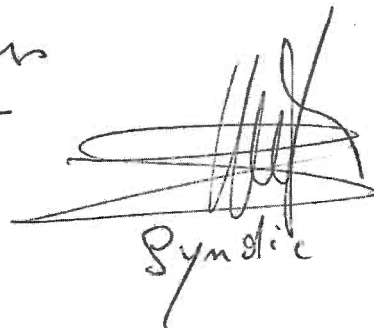
Transmis le 29.09.21



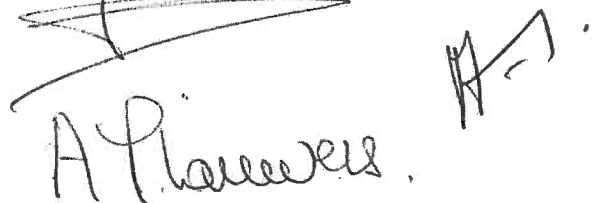


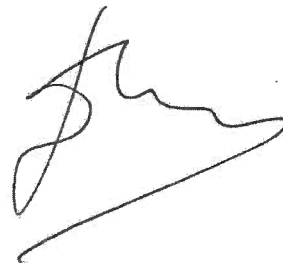



M. Du Champs


Syndic



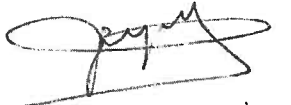

A. P. ...




ACP OBSERVATOIRE
AG DU 07/09/2021

P ou R	Nom	Bien	Quotité commun	Quotité	Personnes
1	ABBOUD-WAN LAER (Monsieur et Madame)	F3 - Appartement	180		
1	ANDRE (Monsieur)	P17 - Garage	2		
1	BIBOT (Monsieur)	C7 - Appartement	170		
	BIBOT (Monsieur)	GA25 - Garage	15		
	BIBOT (Monsieur)	P13 - Garage	2		
1	BRUYNICKOY (Monsieur)	E1 - Appartement	205	205	1
1	BRUYNICKOY (Monsieur)	P14 - Garage	2		
1	COCO (Madame)	A3 - Appartement	225	225	1
1	CONDREN (Madame)	F4 - Appartement	182	182	1
1	COQUELIN (Monsieur)	B2 - Appartement	190		
	COQUELIN (Monsieur)	GA05 - Garage	15		
1	COROVERO-NIECHCICKI (Madame)	B3 - Appartement	192	192	1
	COROVERO-NIECHCICKI (Madame)	GA08 - Garage	15	15	
	COROVERO-NIECHCICKI (Madame)	P01 - Garage	2		
	COROVERO-NIECHCICKI (Madame)	P02 - Garage	2	2	
1	COURTOY (Monsieur)	C6 - Appartement	158		
	COURTOY (Monsieur)	P04 - Garage	2		
1	DALEU DIABE (Monsieur)	F8 - Appartement	171		
	DALEU DIABE (Monsieur)	GA04 - Garage	18		
1	DEVYLDER (Monsieur)	E2 - Appartement	206		
	DEVYLDER (Monsieur)	GA13 - Garage	15		
	DEVYLDER (Monsieur)	P11 - Garage	2		
1	DU CHAMPS (Monsieur et Madame)	A2 - Appartement	221	221	1
1	DU CHAMPS (Monsieur et Madame)	GA07 - Garage	15		
1	FENWICK (Monsieur et Madame)	G2 - Appartement	190	190	1
1	FENWICK (Monsieur et Madame)	GA23 - Garage	15	15	
1	FOHAL (Madame)	F2 - Appartement	178	178	1
1	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA06 - Garage	15	15	1
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA09 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA10 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA11 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA12 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA18 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA26 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA27 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA30 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	GA31 - Garage	15	15	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	P05 - Garage	2	2	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	P06 - Garage	2	2	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	P07 - Garage	2	2	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	P08 - Garage	2	2	
	GOFFIN-MASSONI (Madame)	P09 - Garage	2	2	
1	GOFFOET-DE PUTTER (Madame)	E3 - Appartement	211	211	1
1	GREGOIRE (M.)	D1 - Appartement	205	205	1
	GREGOIRE (M.)	G1 - Appartement	151	151	
	GREGOIRE (M.)	P12 - Garage	2	2	
	GREGOIRE (M.)	P20 - Garage	2	2	
1	GREMEZ (Monsieur)	A1 - Appartement	217		
	GREMEZ (Monsieur)	P03 - Garage	2		
1	HARTWIG (Madame)	C4 - Appartement	194		
	HARTWIG (Madame)	GA24 - Garage	15		
1	HOLVOET (Monsieur)	B4 - Appartement	194		
	HOLVOET (Monsieur)	GA03 - Garage	18		
1	IBRAHIM (Madame)	F1 - Appartement	213		
	IBRAHIM (Madame)	GA21 - Garage	15		
1	Immobilier Brugmann SA	D3 - Appartement	211		
1	Immobilier Brugmann SA	P18 - Garage	2		
1	JEAN-PERRIN (Monsieur)	C8 - Appartement	181	181	1
	JEAN-PERRIN (Monsieur)	GA08 - Garage	15	15	
1	LAUWERS (Mademoiselle)	D2 - Appartement	208	208	1
	LAUWERS (Mademoiselle)	GA28 - Garage	15	15	
	LAUWERS (Mademoiselle)	P19 - Garage	2	2	
1	LECLERCQ (Madame)	G3 - Appartement	192	192	1
	LECLERCQ (Madame)	P16 - Garage	2	2	
1	MARION (Madame)	F5 - Appartement	184	184	1
1	MASSONI (Mademoiselle)	A5 - Appartement	233	233	1
1	MASSONI (Mademoiselle)	B5 - Appartement	196	196	
	MASSONI (Mademoiselle)	C5 - Appartement	196	196	
	MASSONI (Mademoiselle)	D5 - Appartement	217	217	
	MASSONI (Mademoiselle)	E5 - Appartement	217	217	
	MASSONI (Mademoiselle)	G5 - Appartement	198	198	
1	MASSONI (Monsieur)	A0-R - Appartement	240	240	1
	MASSONI (Monsieur)	A6 - Appartement	184	184	
	MASSONI (Monsieur)	B0-R - Appartement	190	190	
	MASSONI (Monsieur)	C0-R - Appartement	190	190	
	MASSONI (Monsieur)	D6 - Appartement	183	183	
	MASSONI (Monsieur)	E6 - Appartement	189	189	
	MASSONI (Monsieur)	F0-R - Appartement	181	181	
	MASSONI (Monsieur)	G0-R - Appartement	235	235	
1	NICAIS-TUBILA (Monsieur et Madame)	G4 - Appartement	194	194	1
	NICAIS-TUBILA (Monsieur et Madame)	GA19 - Garage	15	15	
1	NUYTS (Consorts)	C1 - Appartement	188		
1	PERIER (Monsieur)	P10 - Garage	2		
1	PIRMEZ (Monsieur)	A4 - Appartement	229		
	PIRMEZ (Monsieur)	GA01 - Garage	15		
1	REYNAERT (Madame)	B8 - Appartement	181		
	REYNAERT (Madame)	GA17 - Garage	15		
1	RONSSSE (Madame)	C2 - Appartement	190		
1	SCHULTS-TERRIER (Monsieur et Madame)	D4 - Appartement	214	214	1
	SCHULTS-TERRIER (Monsieur et Madame)	GA20 - Garage	15	15	
1	SPRIDO (Monsieur et Madame)	E1 - Appartement	188	188	1
	SPRIDO (Monsieur et Madame)	GA22 - Garage	15	15	
	SPRIDO (Monsieur et Madame)	P15 - Garage	2	2	
1	STALPORT (Monsieur et Madame)	C3 - Appartement	192	192	1
	STALPORT (Monsieur et Madame)	GA16 - Garage	15	15	
1	UZAL (Monsieur)	B7 - Appartement	194	194	1
	UZAL (Monsieur)	GA02 - Garage	15	15	
	UZAL (Monsieur)	GA14 - Garage	15	15	
1	VAN WINGHEM (Madame)	E4 - Appartement	214		
	VAN WINGHEM (Madame)	GA15 - Garage	15		
Quotités totales =			10000	8725	21
				67,25	53,85
QUORUM : OK					Nbr proprio total
					39

1
1
2


M Siegnie


Syndic