

Immeuble à appartements
Rue Washington 25-31
1050 Bruxelles
Résidence « ABSIDE »
B.C.E. : 0.834.263.148

Bruxelles, le 9 mars 2023

NOTALACT
Notaire O. Poskin
Rue de la Gendarmerie, 10
1380 Lasne

Cher Maître,

Concerne : Vente appartement B 2-4 au 2e étage + cave n° 25 + parking n° 22
Immeuble sis 25-31 rue Washington à 1050 Bruxelles
V. REF : 4466/OP/vv

Suite à votre mail du 29 février 2024, je vous prie de trouver ci-joint copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et des décomptes des charges des deux dernières années. Vous trouverez ci-dessous les renseignements souhaités.

1. Le fonds de roulement s'élève à 25000,00 € soit une quote-part de $25000,00 \times 193 (187 Q + 6 Q) / 10000 = 482.50 \text{ €}$
Le fonds de réserve général s'élève au 31/12/2023 à 311.093,50 €. La quote-part s'élève à $311.093,50 \text{ €} \times 193 Q / 10000 = 6004.10 \text{ €}$.
Le fonds de réserve ascenseur « 25 » s'élève au 31/12/2023 à 3.602,44 €. La quote-part pour l'appartement s'élève à $3.602,44 \text{ €} \times 39/1000 = 140.50 \text{ €}$.
2. Les charges arrêtées au 31 décembre 2023 ont été payées. Il est entendu que les charges couvrant la période du 01 janvier 2024 jusqu'à la date de l'acte authentique sont à payer par le vendeur.
3. L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 22 mars 2023 a décidé de procéder à des appels trimestriels de fonds de réserve général de 75.000,00 €.
4. Il y a une procédure judiciaire en cours contre un copropriétaire qui ne paye pas ses charges. Il y a une seconde procédure pour le même objet, celle -ci vient de se terminer du moins pour le paiement des charges au 31/12/23.
5. Le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires est celui qui approuvé au 31 décembre 2022.
6. Concernant les travaux et dépenses de conservation, il y a lieu de se référer aux annexes que sont les procès-verbaux des différentes assemblées générales, dont :
Infiltrations dans trois caves de la rue Washington en provenance de la toiture jardin :
réfection de l'étanchéité (voir PV du 22/03/2023) – Frais non déterminés et reportés à l'AG de 2024
Travaux : toitures – nettoyage façades – rénovation des garde-corps. (voir PV du 22/03/2023)
Budget 250.000,00 €.
Pose d'un enduis pur châssis en bois. Frais privés.
Complément clôture (2 mètres linéaires) autour des bâtiments pour empêcher la présence de personnes extérieures. Non commandés / non payés.
Plantations de lierre sur les clôtures. Reporté à l'AG de 2024
Placement de goulottes angle mur et plafond pour cacher la pose câble fibre optique. Reporté après les travaux de Proximus.
Placement de panneaux protecteurs en bois dans les halls côté boîtes aux lettres. Travaux exécutés et payés.
Peinture des halls boîtes aux lettres. Peinture des cornières dans la même couleur que les portes. Travaux exécutés et payés.

L'adaptation des statuts sera soumise à la prochaine assemblée (voir PV du 22/03/2023). Une provision a été payée, il reste le solde à régler.

7. L'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 22 mars 2023 a décidé de procéder à des appels trimestriels de fonds de réserve général de 75.000,00 € qui ont été payés.
8. Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition des parties communes
9. Il n'y a pas de dettes certaines dues par l'association des copropriétaires.
10. Aucune tâche n'a été confiée au syndic concernant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.

Pour votre information la prochaine assemblée générale est fixée au 13 mars 2024 (voir convocation en attaché).

Pourriez-vous me faire connaître la date de la passation de l'acte authentique ainsi que les coordonnées du nouveau propriétaire. S'il s'agit d'une acquisition en indivision, je vous remercie de me faire savoir qui les acquéreurs désignent, conformément à l'article 3-87, premier paragraphe, deuxième alinéa, du Code Civil, comme leur mandataire auquel le syndic est autorisé à adresser tous les documents provenant de l'association des copropriétaires et les convocations aux assemblées générales.

Le fonds de roulement sera réclamé par mes soins au nouveau propriétaire lors de l'établissement du décompte définitif entre ancien et nouveau propriétaire.

Il y aurait lieu de demander aux parties de m'envoyer le relevé du compteur d'eau de l'appartement, faute de quoi, les consommations seront réputées être à charge du nouveau propriétaire.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, cher Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Syndic,

S.A. BELIMMO
C/o Ch. GALLEE
Avenue Montjoie 49
1180 Bruxelles
Tél. : 02/344.74.44
Fax : 02/346.24.52
Email : belimmosa@belimmosa.be