

Etude du Notaire Gaëtan BLEECKX

A l'attention de Madame Ségolène MEEÛS
Place M. Van Meenen , 2
B-1060 Saint-Gilles
Tél 02/533.30.47

Par email : sm@notbleeckx.be

Schaerbeek, le 27 février 2024.

Madame,

Objet : vente de l'appartement n°4 au 2^{ème} étage droit du bd Auguste Reyers 187 à Schaerbeek propriété de ***
Vos Réf : votre email daté du 19 février 2024

J'accuse réception de votre courriel du 19 février 2024.

Veillez trouver ci-joint les éléments de réponse aux questions de votre courrier :

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

Au 31/12/2023, la répartition entre les fonds est la suivante :

- ⇒ Fonds de roulement : 19 115,15 €
- ⇒ Fonds de réserve : 47 370,17€ sous réserve de réallocation de provisions de charges non consommées (8 185,86€) au fonds de réserve – décision à avaliser lors de la prochaine Assemblée Générale courant mars.

La contribution mensuelle au fonds de réserve est de 60€/mois par copropriétaire jusqu'à la nouvelle assemblée générale. Cela signifie que le fonds de réserve devrait augmenter de $60 \times 12 \text{ copropriétaires} \times 4 \text{ mois} = 2\,880,-\text{€}$

2. Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant

Madame *** n'a pas de dette envers la copropriété sauf que :

- Elle sera redevable de son solde (régularisation annuelle), estimé à 717,92€ - à valider par le contrôleur aux comptes + vote en AG de mars ; il est possible qu'il soit décidé de lui faire supporter la facture d'éradication des souris qui ont eu leur foyer au sein de l'appartement (facture de 943,80€).
- Une facture pour désinfection de punaises de lit et désencombrement de l'appartement a été avancée par la copropriété- la *** a payé une deuxième fois le fournisseur au lieu de rembourser la copropriété selon nos instructions. A ce jour, nous ne sommes pas encore parvenus à récupérer la totalité de notre dû auprès du prestataire (reste encore 2253,15€ à récupérer, en principe début mars ; ***).
- L'infection des punaises de lit, qui a sa source au sein de l'appartement de l'intéressée, n'a pas encore été complètement éradiquée auprès d'un autre appartement qui a été contaminé suite à la visite de *** dans cet autre appartement. Il convient que *** en supporte les coûts jusqu'à son éradication complète ; ce qui peut occasionner de nouveaux traitements puisque cela peut parfois prendre 2 bonnes années. Il faudrait donc faire mention que le vendeur sera tenu de supporter les coûts éventuels même après l'acte de vente jusqu'à éradication complète des nuisibles.

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 la propriété

⇒ Emprunt pour travaux d'installation de panneaux photovoltaïque (une installation par appartement)

Lors de l'assemblée générale du 11 juillet 2019, il a été décidé de contracter un emprunt au nom de la copropriété sur une durée de 10 ans afin de financer à 100% les travaux de 12 installations photovoltaïques (~71 271,64€). Le versement des certificats verts servira au remboursement des charges d'emprunt (683,28€/mois). En fonction du montant obtenu par cette vente, une évaluation sera réalisée pour voir s'il y a lieu de demander une contribution supplémentaire pour couvrir les charges d'emprunt ; contribution qui peut alors être en tout ou partie couverte par les économies d'énergie eu égard la consommation individuelle d'électricité. Au 31/12/2024, le capital restant à rembourser s'élève à 45.745€. Le dernier remboursement est prévu au 1^{er} janvier 2030.

Ci-joint la convention sous-seing privé qui régit le cycle de vie des panneaux solaire : financement, entretien, etc :



convention PV
signée.pdf

4. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Il n'y a pas de procédure judiciaire.

Pour votre parfaite information, veuillez noter qu'un document complémentaire a été avalisé par notaire pour la régularisation d'une erreur matérielle dans l'attribution des caves de l'appartement 4D (appartement de Mme Wijnants vendu à MMme Somers-Nussmueller) dans l'acte de base original ainsi qu'une convention sous seing privé relative à l'appartement 1D qui a récupéré l'espace de l'aéra (reprise en annexe 4 du PV d'AG du 21/03/2011).



Caves-modification
acte suite erreur attri



convention 1D -
olivier van pee.pdf

Ces conventions sous seing privé seront réintégrées dans notre nouvelle mouture de notre acte de base qui est en cours de révision et devra corriger une autre erreur matérielle sur la surface du terrain arrière. Une partie du terrain (derrière le mur de clôture des jardins des appartements du rez) est en effet la propriété d'un autre voisin. En outre, il y a lieu d'apporter une modification quant au mode de chauffage (collectif vers individuel).

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

- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 11 juillet 2019 (approbation emprunt pour Panneaux solaires)



20190711_ACP_Reyer
s_PV_AG_Definitif-12 s

- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 30 juin 2021



20210630_ACP_Reyer
s_PV_AG_Definitif sent

- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 19 avril 2022



20220419_ACP_Reyer
s_PV_AG_Definitif sent

- Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 21 mars 2023



20230321_ACP_Reyer
s_PV_AG_Definitif sent

- Comptes/bilan exercice 2021



compta exercice
2021.pdf

- Comptes/bilan exercice 2022



compta exercice
2022.pdf

6. **Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.**

Veillez-trouver ci-joint les comptes/bilan de l'exercice ci-avant.

Nous vous joignons le rapport annuel d'activité de 2022 (Situation trésorerie, budget, ...). - « ACP Reyers_Tréso fin Fev 23.pdf »



ACP Reyers Tréso fin
Fev23_v1.pdf

Le bilan 2023 (« ACP Reyers_Tréso fin Fev 24.pdf ») doit encore être distribué en même temps que les comptes qui doivent encore être audités. L'assemblée générale ordinaire est prévue en principe le mardi 19 mars 2024.

Voici donc, une version 'sous réserve' et non finalisée du bilan ainsi que des comptes 2023 non audités/validés.



ACP Reyers Tréso fin
Fev24_v1.pdf

7. **Travaux nécessitant un DIU dans parties communes. ; Citerne Mazout ; Permis d'environnement**

- DIU : Néant
- Citerne Mazout : a été enlevée avec notification auprès de la commune avec tous les éléments requis et dès lors, il n'y a plus de permis d'environnement vu qu'il n'y a plus de chaudière collective (dossier clôturé)

8. **En conclusion**

- Veuillez informer le futur acquéreur, qu'il sera redevable d'un montant mensuel de 320,-€/mois couvrant 60€ pour le fonds de réserve et 260€ de provisions pour charges (fonds de roulement en ce compris 57,-€ pour le paiement des charges d'emprunt pour les installations de panneaux photovoltaïques. Une révision de ce montant est toutefois possible et devra être validée lors de la prochaine AG. Ce montant sera à verser, sur le compte de la copropriété ouvert chez ING BE71 3101 2452 6969 au nom de l'ACP Reyers 187, de préférence par ordre permanent, pour le 5 de chaque mois.
- Je propose de vous actualiser le décompte du solde de l'année 2013 dès la quittance de l'assemblée générale de mars. Il est également possible qu'un appel de fonds extraordinaire soit voté pour l'ascenseur

Je compte également sur votre diligence pour que les parties se répartissent le montant de charges en fonction du nombre de jours ouvrables d'occupation respective à la date exacte de passation de l'acte. N'hésitez pas à revenir vers moi, le cas échéant.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

Béatrice Beucarne
email : beatrice.beucarne@proximus.com
Tel : 0477/33.82.02
Syndic