



Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97
Mail : info@paulurbain.be

ACP Le Corrège
square Marguerite 42
1000 - BRUXELLES
0850 153 530

Notabel - Etudes de Notaires Associés
A l'attention de Mme Siemieniuk
Avenue Louise 65/5
1050 Bruxelles

Email : s.siemieniuk@notabel.info

Maître,

Concerne : ACP Le Corrège sise square Marguerite 42 à 1000 - BRUXELLES, numéro BCE : 0850 153 530

Perspective de cession du droit de propriété pour le(s) lot(s) 01F appartenant à

Faisant suite à votre courrier du 27-07-2024, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 § 1 & 2 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:
60.000,00- €	210,00	20000	630,00-€

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.

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 date d'envoi de ce document et tenant compte des appels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (3.94 § 1 & 2).

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
-2.659,37-€	210,00	20000	-27,92-€

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

Nombre d'appels :	Montant annuel :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Total trimestriels :
4	20.000,00-€	210,00	20000	52,50-€

2. Montant des arriérés dus par le cédant cfr. historique client ci dessous : 180,00 €

Compte bancaire : BE07 0689 0744 8666

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	861,77 €		861,77 €	
05-03	Versement		861,77 €	0,00 €	2024/025-001
31-03	Fonds de réserve T1 / 2024 (01F)	52,50 €		52,50 €	
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (01F)	623,00 €		675,50 €	
26-04	Versement (01F)		675,50 €	0,00 €	2024/055-003
30-06	Fonds de réserve T2 / 2024 (01F)	52,50 €		52,50 €	
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (01F)	167,97 €		220,47 €	
06-09	Versement (01F)		220,47 €	0,00 €	2024/100-001
30-09	Fonds de réserve T3 / 2024 (01F)	52,50 €		52,50 €	
30-09	Décompte 01-07-2024 - 30-09-2024 (01F)	492,98 €		545,48 €	
29-10	Versement (01F)		545,48 €	0,00 €	2024/130-002
27-11	Frais de mutation - Notalex (01F)	180,00 €		180,00 €	
		2.483,22 €	2.303,22 €	180,00 €	

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		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité	10.017,83 €	
31-03-2024	Fonds de réserve T1 / 2024		5.000,00 €
04-06-2024	Travaux de mise en conformité des ascenseurs - Devis:SQ-010423 - Solde fin de travaux (Liftinc Sprl)	2.700,35 €	
04-06-2024	Travaux de mise en conformité des ascenseurs - Devis:SQ-010425 - solde fin de travaux (Liftinc Sprl)	2.659,54 €	
30-06-2024	Fonds de réserve T2 / 2024		5.000,00 €
30-09-2024	Fonds de réserve T3 / 2024		5.000,00 €
20-11-2024	Travaux de mise en conformité des ascenseurs - Devis:SQ-010426 - solde fin de travaux (Liftinc Sprl)	1.081,20 €	

20-11-2024	Travaux de mise en conformité des ascenseurs - Devis:SQ-010427 - solde fin de travaux (Liftinc Sprl)	1.200,45 €	
	Total : Fonds de réserve	17.659,37 €	15.000,00 €
	Solde : Fonds de réserve	2.659,37 €	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve garages		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité		703,78 €
	Total : Fonds de réserve garages	0,00 €	703,78 €
	Solde : Fonds de réserve garages		703,78 €

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'(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'(l) 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 que des honoraires de 180,-€ seront portés en compte du copropriétaire cédant en exécution de nos obligations résultant de l'article l'article 3.94 § 1 & 2 du Code civil traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Toute demande par courrier ou courriel étant exigé dans un délai de 15 jours avant la signature de l'acte authentique sera considéré comme une demande urgente et fera l'objet de frais d'honoraires de 300,-€. Toute demande par courrier ou courriel étant exigé dans un délai de moins de 72 heures sera considéré comme une demande d'extrême urgence et fera l'objet de frais d'honoraires de 400,-€.

La demande de duplicata d'acte de base fera l'objet de frais d'honoraires contractuellement de 50,00,- €

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 nos salutations distinguées.

PUGI SRL
Syndic

