

Association des Copropriétaires ST JAMES
Sise Avenue Emile De Mot 8-9
1000 Bruxelles

Lot : A7
Propriétaire: [REDACTED]

Maître Gérard INDEKEU
Notaire

Bruxelles, le 5 juin 2024

Maître,

Concerne : Vente [REDACTED] - **appartement et garage** référencé(s) A7 sis Avenue Emile De Mot 8-9 à 1000 Bruxelles et appartenant à [REDACTED] représenté(es) par Madame [REDACTED]

Faisant suite à votre courriel du 23/05/2024 et en application de l'article 577-11 du Code Civil, nous vous prions de trouver ci-dessous réponses à vos différentes questions :

1. Coût des dépenses de conservation, d'entretien de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale avant la date de transmission mais dont le paiement n'est exigible qu'après cette date.

Voir ci-dessous extraits du procès-verbal de l'assemblée générale 2024.

1. Ascenseurs : après présentation du sujet (grave problème de sécurité lors de l'utilisation de l'ascenseur maître par un locataire – chute de la cabine de quelques décimètres) et des devis de remplacement des moteurs des ascenseurs qui datent de la création de l'immeuble, l'assemblée générale sera appelée à voter la réalisation éventuelle de ces travaux, le choix de l'entreprise, l'éventuelle remplacement de l'ascensoriste pour les entretiens futurs des ascenseurs et le suivi de ces travaux - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis de la société Kone :
 - Remplacement des deux moteurs : 37.771€ t vac.
 - Ascensoriste agréé de la copropriété
 - Contrat d'entretien actuel : 3.562€ (rupture de contrat anticipé = une année de redevance à payer).
- Devis de la société Lift-Inc:
 - Remplacement des deux moteurs et câbles :
 - Maître : 14.290€ t vac
 - Service : 15.597€ t vac. (poutrellage, pallant, supprimer dalle en béton, pour éviter grue, disquer la machine)
 - Contrats d'entretien: 2.056€ pour les deux ascenseurs
- Devis de la société Schindler: en attente.
 - Contrat d'entretien: en attente .
- Devis de la société Crombez-Bayens: en attente.
 - Contrat d'entretien: en attente .
- Devis de la société Charles Ascenseur: en attente.
 - Contrat d'entretien: en attente .

MODUS VIVENDI sprl
Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be

Résultat du vote : POUR à l'unanimité. le remplacement des deux moteurs avec la société Liftinc et POUR à l'unanimité le changement d'ascensoriste et choix de la société Liftinc.

>>> Ces travaux sont en cours de réalisation. La copropriété a déjà payé 30% d'acompte soit +/-9000€. Le solde sera financé intégralement pas le fonds de réserve.

2. Terrasse de la conciergerie : après présentation du sujet et des devis, l'assemblée générale sera appelée à voter les travaux éventuels de rénovation de la terrasse de la conciergerie et le suivi des travaux - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis de la société Ecoba : en attente.
 - 9.981€ hors tva de 6% pour la rénovation de l'étanchéité de la terrasse (étanchéité bitumineuse Derbigum).
 - 14.916€ hors tva de 6% pour la rénovation de l'étanchéité de la terrasse (étanchéité bitumineuse Derbigum) et du muret.
- Devis de la société Antoniou :
 - 11.790€ hors tva de 6% pour la rénovation de l'étanchéité de la terrasse (étanchéité liquide).
 - 2.370€ hors tva de 6% pour la rénovation de l'étanchéité du muret.
- Devis de la société DBT Toiture : en attente.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité. les travaux de la terrasse et du muret et mandat au syndic pour commander les travaux à l'entrepreneur de son choix en fonction des agendas et pour autant que les travaux soient réalisés après le départ du concierge actuel et mandat au syndic pour le suivi des travaux.

>>> Ces travaux ne seront pas réalisés car la copropriété a fait une réparation locale qui a stoppé les infiltrations.

3. Conciergerie : après présentation du sujet et du devis, l'assemblée générale sera appelée à voter les travaux éventuels de placement d'un extracteur dans la conciergerie - Quorum spécial : majorité de 2/3.

- Devis de l'électricien Van Gheluwe :
 - 2067€ tva.

Résultat du vote : POUR à l'unanimité. Les travaux et l'assemblée générale demande au syndic de vérifier que l'appareil soit le plus silencieux possible et également de vérifier la hotte et de la remplacer si nécessaire.

>>> Ces travaux n'ont pas encore été réalisés. Ces travaux seront financés intégralement pas le fonds de réserve.

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be

2. Frais liés à l'acquisition des parties communes, décidée par l'assemblée générale des copropriétaires mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date :
Néant.

3. Dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement et dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date:
Néant.

Conformément à la loi du 30 juin 1994, les dettes (remboursement du financement) incombent au nouveau propriétaire (obligation à la dette) sans préjudice de convention contraire avec l'ancien propriétaire quant à la contribution à la dette. Toute convention contraire éventuelle est inopposable à l'association des copropriétaires.

Par ailleurs, nous vous communiquons également les renseignements complémentaires suivants :

4. Quote-part fonds de roulement, à reconstituer par l'acquéreur, à ce jour et provisions :

Le **fonds de roulement** de l'immeuble est de 52.098,98 €. Sur base des quotités privatives égales à 59/1000èmes, la quote-part de l'acquéreur est de **3073,84 €**.

Somme pour laquelle nous vous savons gré de demander à l'acquéreur le versement sur le compte 068-2297021-88 de l'Association des Copropriétaires avec mention de la communication suivante « Fonds de roulement mutation A7 ».

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.

A titre informatif pour l'acquéreur, le **décompte** est **annuel** et la clôture est fixée au **31/12/2024**.

Les **provisions trimestrielles** pour les charges ordinaires sont de **1770 €** et sont payables anticipativement sur le compte 068-2297021-88 de l'Association des Copropriétaires avec mention de la communication suivante « Provisions A7 ». Ces provisions ont été approuvées lors de la dernière assemblée générale.

5. Clôture des comptes entre vendeur et acquéreur - Nous vous proposons diverses options :

- a. soit l'établissement d'un décompte "provisoire" intermédiaire établi forfaitairement (prorata temporis au nombre de jours) entre les parties (acheteur et vendeur), sur base de l'exercice précédent, sauf convention contraire portée à notre connaissance. En conséquence, il ne sera pas procédé au relevé des compteurs (calorimètres et/ou compteurs d'eau) par la société chargée de la répartition de ces postes. Pour être considéré comme définitif, ce décompte devra recevoir l'assentiment des 2 parties (acheteur et vendeur) à moins que cet accord ne figure déjà dans le compromis de vente intervenu préalablement. Auquel cas, il faudra nous en apporter la preuve.
- b. soit encore, attendre l'échéance comptable annuelle de l'immeuble, fixée au 31/12/2024 qui nous permettra, à ce moment-là, de faire une ventilation plus précise des charges annuelles avec application d'un prorata à la date de transmission, tout en tenant compte, en plus, des relevés des compteurs (calorimètres - compteurs d'eau et, le cas échéant, d'électricité), pour autant que ceux-ci aient été demandés à la société CALORIBEL (529.63.12) à l'initiative des parties (acheteur et vendeur) ; faute de quoi, ces répartitions se feront également au prorata du nombre de jours d'occupation.

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 - ✉ : ah@modusvivendi.be

Sauf instruction **écrite** de votre part, nous établirons une ventilation, en fin d'exercice, des charges annuelles entre acheteur et vendeur avec application d'un prorata à la date de transmission.

6. Montant du fonds de réserve

Le fonds de réserve s'élève à 58.300,77 €. A titre informatif, les appels pour le fonds de réserve sont de 5.000 € pour l'ensemble des copropriétaires et sont trimestriels.

7. Sommes restant dues par le vendeur

A ce jour, le propriétaire-vendeur a payé le dernier décompte des charges émis (période du 01/01/2023 au 31/12/2023).

Il restera donc redevable des charges du 01/01/2023 à la date de vente, ainsi que de nos frais relatifs au présent courrier (voir montant ci-dessous).

Il sera également redevable des appels faits avant la date de vente.

8. Procédure judiciaire ou litige en cours relativement à la copropriété

Néant.

9. Assemblée Générale statutaire

L'Association des copropriétaires a choisi la première quinzaine du mois de mars pour organiser son Assemblée Générale statutaire.

>>> *Nous profitons de ce courrier pour attirer l'attention du/de la futur/e acquéreur/euse de certains points des statuts.*

**Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur –
rappel de points du règlement d'ordre intérieur validé par une assemblée
générale précédente.**

Vente et location des garages.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent à l'assemblée générale et aux copropriétaires qu'il est interdit de vendre ou de louer un garage à un ou une propriétaire qui n'est pas propriétaire d'un appartement.

Location des appartements.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent à l'assemblée générale et aux copropriétaires qu'il est interdit de louer les appartements pour des contrats de courtes durées, type Airb&b....

Portes palières des appartements.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent aux copropriétaires que le règlement d'ordre intérieur prévoit que les faces extérieures des portes des appartements doivent être peintes comme à l'origine.

La couleur d'origine est une patine.

Si nécessaire, les copropriétaires qui doivent mettre en conformité leur porte, peuvent faire appel à la peintre spécialisée en patine :

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be

Madame Stéphanie de Favereau

Tél : 0479 27 09 43

Mail : sdefavereau@gmail.com

Pour patiner une porte simple face, Madame de Favereau a donné un ordre de grandeur de 250€ à 300€.

Electricité pour les voitures.

Le conseil de copropriété et le syndic rappellent aux copropriétaires qui le souhaiteraient, qu'il est possible d'équiper les box d'une prise de courant dédiée à l'alimentation d'un véhicule électrique et raccordée en direct sur le compteur de l'appartement y lié. Pour ce faire, les copropriétaires intéressé(e)s doivent contacter le syndic.

Voir également point 13 ci-dessous.

Par ailleurs, nous vous informons que des honoraires de 141,67€* pour la gestion administrative et comptable du présent dossier "mutation" et, de 147,83€* à partager entre vendeur et acheteur si nous devons nous charger de la clôture définitive des charges, seront portés en compte au vendeur.

Enfin, dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous serions gré de nous en communiquer la date, ainsi que toute autre information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 577-11 § 1 & 2 de la loi du 30/06/1994 relative à la Copropriété. A cette occasion, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien transmis.

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.
- qu'au cas où le vendeur serait redevable d'arriérés à l'Association des copropriétaires (voir point 7° supra), nous nous permettons de compter sur vous pour retenir un montant équivalent des sommes qui seront versées par l'acheteur de ce bien et de la virer ensuite au compte n° 068-2297021-88 de l'Association des copropriétaires ST JAMES. Dans l'hypothèse où, par extraordinaire, vous estimeriez ne pas pouvoir effectuer cette retenue, nous vous prions de bien vouloir nous en avertir par voie recommandée et par retour de courrier.

Il va de soi qu'en cette hypothèse, nous nous verrions contraint de procéder à une saisie-arrêt entre vos mains, ce qui présenterait le double inconvénient de générer des frais à charge du vendeur et de rendre indisponible la totalité du montant du prix conformément à l'effet d'indisponibilité générale produit par toute saisie.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Maître, l'assurance de notre considération distinguée.

Nadine Delbeke
Assistante

Arnaud Hanquet
Syndic de l'immeuble

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be

Annexes :

- copie du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale
- copie du dernier décompte

* montants indexables sur base du contrat

MODUS VIVENDI sprl

Ipi n°503731

N° d'entreprise : 0894.901.808 - R.C. Prof. et cautionnement : Fortis 03/99.535.242/02

Avenue Slegers 367 à 1200 BRUXELLES

☎ : 02/762.34.00 - 📠 : 02/762.96.30 – ✉ : ah@modusvivendi.be