Pro Syndic
Gestion - Beheer
Real Estate Services

Notaire
Herinckx & Penne
Galerie Ravenstein 3 bte2
1000 Bruxelles

f.herinckx@hpnot.be

Concerne : **ACP Mary BCE 0544.313.916 Avenue de Jette 117-119 - 1090 Bruxelles**
Vente Soetens à …

Demande au notaire de prélèvement du solde débiteur exigible du cédant

Nous vous prions par la présente de prélever sur le produit de la vente le montant débiteur du cédant. Au 31/12/2024, le montant débiteur exigible, s'élevé à 2.249.95€€ - voir compte copropriétaire en annexe.

Veuillez virer le solde débiteur du cédant de 2.249.95€
sur le compte de la copropriété : BE93 0689 0451 9367 (Belfius)

Cher Notaire,

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre email du 08/01/2025 qui a retenu toute mon attention.
Je vous prie de trouver ci-après les informations requises :

Conformément à l'article 3.94 §1 du Code Civil :

A.1°) Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de réserve (art 3.94 §1er . 1°) :

Le fonds de roulement s'élève actuellement à 11.000€.
Le montant correspondant aux quotités du fonds de roulement permanent seront versées par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettons après l'acte, soit 870,10€ (11.000/10.000X791)
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 en charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.
A titre indicatif, le Fonds de Réserve relatif au bien vendu est de 35.671,32€ à la date du 30/06/2024 suivant la dernière balance transmise aux copropriétaires, et en l'attente des imputations liées à divers travaux effectués depuis cette date.

A. 2°) Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94. §1er. 2°) :
A ce jour et au décompte arrêté au 3l/12/2024, le cédant est débiteur d'un montant élevé à *2.249.95€*
Voir ci-dessus notre demande de prélèvement de ce montant sur le produite de la vente.

A. 3°) Situation des appels de Fonds de Réserve (art 3.94. §1er. 3°) :
Les éventuels appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans le procès-verbal annexé (PVAG 2024), soit une consolidation trimestrielle élevée à 5.400€ à répartir.

A. 4°) Procédures judiciaires en cours (art 3.94. §1er. 4°) :
Nihil : voir détails PVAG 2024.

A. 5°) Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94. §1er. 5°) :
Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :
Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblée des trois dernières années.

Décomptes de charges des deux dernières années :
Vous trouverez ci-joint les copies des décomptes de copropriété des deux dernières années.

A. 6°) Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 3.94. §1er. 6°) :
Ci-joint, copie du dernier bilan au 30.06.2024 approuvé.

conformément à l'article 3.94 §2 du Code Civil :
1°)
Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : les éventuelles dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée ci-annexé- voir PVAG2024.
2°)
Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée ci-annexé.
La comptabilité est tenu en frais réels (décomptes trimestriels) ; la consolidation du fonds de réserve s'élève à un montant de 5.400€/trimestre à répartir - voir PVAG2024.
3°)
Etat des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : nihil.
4°)
Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : nihil.
5°)
Montant des arriérés exigibles : voir annexe, et demande de prélèvement du solde débiteur exigible du cédant.

Le dossier d'intervention ultérieure peut être consulté en nos bureaux sur rendez-vous.
L'immeuble n'est pas équipé, à notre connaissance, d'une citerne à mazout.
La tenue des AG statutaires est prévue courant novembre.

En ce qui me concerne, puis-je vous demander de me confirmer la date de passation de l'acte ?

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie encore de me communiquer, conformément à l'article 3.94 §3 :

- Pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs, sa nouvelle adresse éventuelle et ses coordonnées téléphoniques.
- Pour le vendeur : sa nouvelle adresse.

En espérant avoir répondu à votre demande, et restant s'il échet, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Cher Notaire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

31/01/2025

ACP Mary BCE 0544.313.916
C/O Pro Syndic - Marc Vanham
Kardinaal Mercierlaan 10/2
3001 Heverlee