

Immeuble à appartements
Chaussée de Vleurgat 213
1050 Bruxelles
Résidence « HANOVRE »
B.C.E. : 0.850.584.882

Bruxelles, le 2 avril 2026

Notaires associés
Poelman J-F – de Fresart M.
Avenue E. Plasky, 144 / 1
1030 Bruxelles

Chère Maitre,

CONCERNE : Vente appartement 48 – F4 et PK n° 27 propriétés de l'
Immeuble sis Chaussée de Vleurgat 213 à 1050 Bruxelles
V. REF :

Suite à votre mail du 19 mars 2026, je vous prie de trouver ci-dessous, les renseignements souhaités. Vous trouverez sous ce pli copie des procès-verbaux des trois dernières assemblées générales ordinaires, copie des décomptes des charges des deux dernières années.

1. Le fonds de roulement s'élève à 55000,00 €. La quote-part pour les biens dont question sous rubrique s'élève à $55000,00 \times 198 \text{ Q} / 10000 = 1089,00 \text{ €}$.
Le fonds de réserve au 31/12/2025 s'élève à 59.859,71 €. La quote-part pour le bien dont question sous rubrique s'élève à $59.859,71 \text{ €} \times 198 \text{ Q} / 10000 = 1185,22 \text{ €}$.
2. Les charges arrêtées au 31 décembre 2025 ont été payées
Il est entendu que les charges couvrant la période du 1er janvier 2026 jusqu'à la date de l'acte authentique sont à charge du vendeur ainsi que les frais de mutation.
3. Les appels de fonds destinés au fonds de réserve ont été payés jusqu'au 31 décembre 2025.
L'Assemblée Générale Ordinaire du 10 mars 2026 a décidé de procéder à des appels de fonds destinés au fonds de réserve de 10000,00 € par trimestre.
4. A l'heure actuelle, il y a une procédure judiciaire en cours contre un copropriétaire ne payant pas ses charges (voir point 6 du PV de l'AG du 10 mars 2026).
5. Le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires est celui qui approuvé au 31 décembre 2025, joint à la présente.
6. Concernant les travaux il y a lieu de se référer aux procès-verbaux des assemblées générales.
Travaux de remplacement de l'installation de chauffage et démolition de la citerne à mazout. Les travaux de remplacement de l'installation de chauffage sont payés, la démolition de la citerne a été exécutée, les frais y relatifs seront déduits du fonds de réserve au 31/03/2026, soit un montant de 2953,12 € tvac.
Remplacement clôture et portillon rez de chaussée vers l'ambassade des Indes par une nouvelle clôture et d'un portillon double battant. Ces travaux n'ont pas été commandés le budget est de 2110,00 € htva
Amélioration du PEB de l'immeuble et des appartements. Isolation des façades latérales de l'immeuble. La mission n'a pas encore été confiée à un architecte nous attendons des offres de service. Deux devis pour le remplacement des châssis privatifs ont été envoyés aux copropriétaires.
Infiltrations appartements au 5ème étage. Pour le moment ce point est résolu.
Changement de destination du local tank à mazout en local poubelles et aménagement. Ces travaux n'ont pas encore été exécutés le budget est de l'ordre de 2.000,00 € htva.
La signalétique sur la porte d'entrée avec pousser et tirer ; la remise à jour l'éclairage des boutons poussoirs dans la cage d'escalier ; la signalétique signalant dans l'escalier à quel niveau on se situe, ces travaux ont été commandés ne sont pas payés, le budget peut être estimé à 1000,00 € htva
Concernant l'augmentation de la luminosité dans les espaces communs au -1,-2 avec le placement éclairage led, une offre a été demandée.
7. Il n'y a pas de frais liés à l'acquisition de parties communes.
8. Il n'y a pas de dettes certaines dues par l'Association des Copropriétaires.
9. Par ailleurs, nous attirons l'attention sur le fait que l'immeuble est équipé d'un extracteur commun en toiture et qu'il est interdit de placer des hottes munies d'un moteur électrique.

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 également lieu de demander aux parties de me transmettre le relevé des compteurs de chaleur et des compteurs d'eau, arrêté à la date de la vente, faute de quoi, toutes les consommations seront réputées être à charge de l'acheteur.

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