



**Notaires Paul Dauwe & Thomas Licoppe**  
E-mail : [pauline.jassogne.357096@belnot.be](mailto:pauline.jassogne.357096@belnot.be)

Bruxelles, le 20 février 2024

V.Réf. : Art. 3.94 §1 et 2 C. civ. - Vente appartement sis à Bruxelles, rue de Hornes, 2  
[REDACTED] (D:2231270|681)  
N. Réf. : 67 / Appartement 1C + cave 25

Messieurs,

**Concerne : *ACP MARNIX 19A - Vente [REDACTED] de l'appartement 1C et cave 25***

Nous vous prions de trouver ci-dessous les renseignements demandés, conformément aux articles 3.94 §1 et §2 du code civil.

### **1. Numéro d'entreprise de l'association des copropriétaires**

Le numéro d'entreprise de l'ACP "MARNIX 19A" est : BCE 0831 443 220

### **2. Fonds de roulement**

La quote-part dans le fonds de roulement de la copropriété pour les biens mis en vente s'élève à :

$$24.000,00 \times 255/9.945 = \mathbf{615,38 \text{ €}}$$

Ce montant serait à rembourser au vendeur lors de la clôture définitive de son compte vis-à-vis de la copropriété et sera réclamé à l'acquéreur dès la signature de l'acte authentique.

### **3. Fonds de réserve**

Les quotes-parts dans les fonds de réserve de la copropriété pour les biens mis en vente s'élèvent au 31/03/2023 à :

- Fonds de Réserve Gros Travaux Bâtiment :  
 $36.877,84 \times 255/9.945 = \mathbf{945,59 \text{ €}}$
  
- Fonds de Réserve Ascenseur B/C :  
 $12.510,40 - 3.630,00 = 8.880,40 \times 430/10.000 = \mathbf{381,86 \text{ €}}$

Conformément aux dispositions légales en la matière, ces montants restent acquis à la copropriété.

#### **4. Arriérés du vendeur**

[REDACTED]	
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Ce montant ne comprend pas la régularisation des charges à calculer jusqu'à la date de transmission et qui sont encore à payer par le vendeur.

#### **5. Procédures judiciaires en cours**

Il y a actuellement 1 procédure(s) judiciaire(s) en cours concernant des recouvrements de charges de [REDACTED]

Les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire exposés actuellement pour le recouvrement des charges de [REDACTED] s'élèvent à ce jour à 260,15 € + 1.406,62 € = 1.666,77 € (Privilégiés)

#### **6. Montants couverts par le privilège de l'Association des Copropriétaires**

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

#### **7. Situation des appels de fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale**

L'Assemblée Générale du 27.04.2023 a décidé d'approvisionner trimestriellement les différents fonds de réserve comme suit :

- 750 € par trimestre pour le Fonds de Réserve travaux ascenseur Bloc A
- 1.350 € par trimestre pour le Fonds de Réserve travaux ascenseur Blocs B/C  
Quote-part de l'appartement 1C :  $1.350 \times 430/10.000 = 58,05$  €/trimestre

#### **8. Assemblées Générales**

Les copies des procès-verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années sont annexées à la présente.

## **9. Décompte des charges + bilan de la copropriété**

Les copies des décomptes des charges des deux dernières années et la copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale sont annexées à la présente.

## **10. Dossier d'intervention ultérieure (DIU)**

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure.

## **11. Activité ou établissement réputé à risque par la législation sur la pollution du sol**

A notre connaissance :


- il n'y a pas d'activité ou d'établissement réputé à risques par la législation sur la pollution du sol - exercé/installé - sur le terrain sur lequel l'immeuble est érigé.
- une telle activité ou installation n'est pas exercée/installée dans les parties communes de l'immeuble. (Chauffage au gaz)

## **12. Divers**

- a) Fuite tuyauterie eau chaude : Nous vous informons qu'il y a une fuite dans la tuyauterie d'eau chaude entre le boiler électrique situé dans un placard de la cuisine et les différents points de puisage. La fuite a été localisée dans le sol entre la cuisine carrelée et le hall dans la chape sous le parquet : examen thermographique par la société de détection de fuite Kanomeco le 14.12.2023. A ce jour, cette fuite à une tuyauterie privative n'a toujours pas été réparée par le propriétaire de l'appartement 1C. L'utilisation de l'eau chaude est donc STRICTEMENT INTERDITE.
- b) Chaudière à gaz : La chaudière à gaz atmosphérique de l'appartement 1C est défectueuse et n'est plus utilisée. Celle-ci est raccordée à une ancienne cheminée qui n'est plus opérationnelle, les autres appartements ayant opté pour des chaudières à condensation raccordées sur de nouveaux conduits de cheminées concentriques privatifs.  
A notre connaissance, cet appartement est actuellement chauffé par un appareil de chauffage fonctionnant à l'électricité.
- c) Infiltrations garage : Nous avons été amenés à constater des infiltrations d'eau dans le garage, sous la baignoire de la salle-de-bain de l'appartement 1C. Des investigations devront être menées afin de pouvoir déterminer l'origine précise de ces infiltrations.
- d) Conformité ascenseurs : Les deux ascenseurs du Bloc B/C devront être mis en conformité, ce qui devrait revenir à +/- 10.000 € par appartement.

Veillez agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour l'ACP "Marnix 19A",  
Son syndic, Regimo-Syndim Srl



Daniel Borgers

Daniel Borgers  
Administrateur