

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

ACP Plasky
Square Eugène Plasky 109-111
1030 - SCHAERBEEK
0652.945.503

Mme/M

Mme/M,

Concerné : ACP Plasky sise Square Eugène Plasky 109-111 à 1030 - SCHAERBEEK, numéro BCE : 0652.945.503

Perspective de cession du droit de propriété pour le(s) lot(s) A08, C08, G02 appartenant à *BODSON

Faisant suite à votre courrier, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 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:
26.000,00€	881,00	10000	2.290,6€

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.

- **Provisions anticipatives pour les charges ordinaires calculées sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale.**

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 30 juin.

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 clôture de l'exercice 2024, restant appartenir à l'association des copropriétaires.

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
27.908,33 €	881,00	10000	2.458,72€

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 :
2	135.000,-€	881,00	10000	11.893,50€

2. Montant des arriérés dus par le cédant : 180 € - veuillez noter qu'il faut verser le montant dans les 8 jours sur le compte suivant BE74 0688 9721 8907 avec la communication structurée suivante +++++194/9076/52137+++++

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		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		33.714,47 €
20-01-2025	3eme acompte travaux de rénovation de la cage d'escalier (LC touch)	1.815,97 €	
22-01-2025	travaux électricité (OHM Solutions)	3.990,17 €	
	Total : Fonds de réserve	5.806,14 €	33.714,47 €
	Solde : Fonds de réserve		27.908,33 €

4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Il y a actuellement une procédure judiciaire 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, nous reprenons en annexe les décomptes incluant un à chaque fois le bilan.

7. Fonctionne au gaz

8. 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') (les) 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 cette demande privative fait l'objet d'honoraires complémentaires de 180,-€ résultant de nos obligations traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Par conséquent, nous espérons que ce montant compris dans la situation comptable sera versé dans les 8 prochains jours.

A défaut, nous engagerons votre responsabilité par l'intermédiaire d'un avocat.

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, **Mme/M**, nos salutations distinguées.

Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl
Syndic