

CasaVista Vastgoedkantoor

Brugstraat 31

9500 Geraardsbergen

HOVHANNISYAN Armine

Administratief & Commercieel

Vastgoedbediende

armine@casavista.be

La Hulpe, le 28 février 2023

Bonjour,

Concerne copropriété : ACP LES HIRONDELLES sise Rue Charles Degroux 115 à 1040 BRUXELLES – vente des biens de SA DE ZWALUWEN : lots : REZG - quotités : 1480/10.000èmes.

En réponse à votre lettre du 09 février dernier, veuillez trouver les renseignements relatifs à l'immeuble et à l'appartement.

Vous voudrez nous donner l'identité et le domicile de l'acquéreur.

Vous voudrez nous indiquer la date probable de l'acte (ou tout au moins le délai de 4 mois après la date du compromis).

En vertu de l'art. 3.94 du Code Civil, je vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

A.- Informations qui auraient dû être données avant signature du compromis de vente :

A. 1.- Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve (art 3.94, § 1^{er}, 1^o)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte.

Le fonds de roulement est de 2.000,00 €uros et ladite quote-part est de 2.000,00€ x 1480/10.000èmes soit 296€uros à ce jour.

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 à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

À titre indicatif, le fonds de réserve relatif aux biens vendus est de 67.314,47€uros à la date du 30 juin 2022. Ladite quote-part est de 67.314,47€ x 1480/10.000èmes soit 9.962,54€uros.

A. 2. Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94, § 1^{er}, 2^o) :

Le copropriétaire vendeur est redevable à la copropriété en date du 24/02/2023 de la somme de : 315.38€.

Un décompte de charges couvrant la période du 01/07/2022 jusqu'à la date de l'acte doit encore être établi.

A. 3.- Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 3.94, § 1^{er}, 3°) :

Les appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans ce procès-verbal.

A. 4.- Procédures judiciaires en cours (art. 3.94, § 1^{er}, 4°) :

Les procédures judiciaires en cours sont précisées dans le procès-verbal de la dernière assemblée.

A. 5.- Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art. 3.94, § 1^{er}, 5°) :

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années soit les procès-verbaux suivants : 17/06/2019, 16/12/2019, 15/11/2021 et 23/01/2023.

Décomptes de charges des deux dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des décomptes de copropriété pour la période 2020/2021 et 2021/2022.

A. 6.- Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art. 3.94, § 1^{er}, 6°) :

Ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété en date du 30 juin 2022.

Celui-ci a été approuvé par la dernière assemblée.

B.- Informations à donner au Notaire entre signature du compromis et l'acte

B. 1.- Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte

Les dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée.

B. 2.- Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte.

Les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée.

B. 3.- Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte.

Il n'y a pas eu d'acquisition décidée en assemblée.

B. 4.- Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables avant la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée.

Les quatre montants, précisés sous le point B, seront dus par l'acquéreur au vendeur et non exigibles par le syndic à l'acquéreur.

C.- Prêt consenti au profit de la copropriété :

Il n'y a pas de prêt consenti à la copropriété.

D.- Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu en octobre 2023.

E.- Dossier d'intervention ultérieure

Un dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété est en cours de constitution et peut être consulté chez le syndic sur rendez-vous.

F.- Citerne à Mazout

La copropriété dispose d'une cuve à mazout de 4900 L

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie de me communiquer, conformément à l'art 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 et sa nouvelle adresse éventuelle

pour le vendeur : sa nouvelle adresse éventuelle

G.- Frais à charge du vendeur :

Conformément à l'art 3.94, §4, qui précise que les informations sub A et B sont à charge du propriétaire cédant, je vous invite à prélever sur le produit de la vente, les sommes suivantes : **180 €**
à verser au compte de l'ACP HIRONDELLES à savoir BE13 2100 7483 4239 (un état d'honoraires sera transmis au vendeur après paiement).

Veillez recevoir, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Azyzatullova Anzhelika

BALTIMO Syndic