

ETAT DATE AVANT CESSION DE LOT(S)

Propriétaire cédant : REYNAERTS

COMMUNE D'EVERE - Deuxième division

Dans le bloc « UN » d'un immeuble à appartements sis Square Hoedemaekers 24 érigé sur un terrain selon titre de propriété rue Jan Baptist Bauwens, ayant été cadastré section D numéros 19 P, 19 Q, 19 N, 18 R, 18 S, partie du 18 B / 2 et 24 D et section B partie du numéro 273 D, pour une superficie selon titre et mesurage de cinquante-deux ares septante-trois centiares douze dixmilliaires, le tout selon titre, actuellement cadastré section D numéro 24 H et selon extrait récent de matrice cadastrale, section D numéro 0024HP0000.

1. L'appartement type N sis au 3^{ème} étage dénommé « N.03 », comprenant

a) en propriété privative et exclusive : Hall avec vestiaire, living, cuisine et espace de rangement, couloir vers le dressing, water-closet, salle de bains, deux chambres, terrasse.

b) en copropriété et indivision forcée :

Les quarante et un/dix millièmes (41/10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

2. La cave c182 :

a) en propriété privative et exclusive : la cave.

b) en copropriété et indivision forcée :

0 millième (0 /10.000èmes) des parties communes dont le terrain.

.

STATUTS

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base dressé par le notaire Etienne Taymans, jadis à Evere, le 2 juin 1966, à la requête de la SA « ENTREPRISES AMELINCKX », dûment transcrit.

Tel que le terrain, assiette des constructions, a été mesuré par le géomètre Monsieur Vital DECOURT, à Machelen, qui en a dressé un plan avec procès-verbal de mesurage en date du 17 février 1964, lequel plan est resté annexé à procès-verbal d'adjudication définitive reçu par le Notaire Etienne TAYMANS, prénommé, le 28 octobre 1964, légalement transcrit.

Conformément à l'article 577-11 § 1 du Code civil, nous vous communiquons les informations suivantes :

§ 1.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3;

Au 31/12/2025, le fonds de roulement permanent s'élevait à 50 000 euros soit une quote-part pour le lot de 205 euros.

A l'enregistrement du transfert, le syndic appelle à l'acquéreur le montant du fonds de roulement permanent et le rembourse au vendeur.

Le fonds de réserve, au 31/12/2025 (dernier bilan approuvé), s'élève quant à lui à la somme de 558 405.20 euros.

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant;

Au 09/02/2026, le compte copropriétaire cédant présente un solde débiteur provisoire de 642.46 euros en ce compris les honoraires de traitement du transfert de propriété, les appels de fonds de roulement et réserve du 1er trimestre 2026, le décompte provisoire 2025

Cette situation ne tient pas compte du décompte au 31/12/2026. au titre duquel il est retenu une provision supplémentaire de 1242.46 euros

Soit un total prévisionnel de 1242.46 euros à verser sur le compte de la copropriété ouvert auprès de BELFIUS N°BE55 0682 2864 0444

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 la propriété ;

Chaque trimestre un appel de fonds de réserve est appelé à hauteur de 192.38 euros POUR LES LOTS

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la propriété;

- Procédure en malfaçon étanchéité dalle parkings pour le moment au stade de conciliation
- Plusieurs procédures en recouvrement de charges

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;

Sont joints à la présente, les derniers procès-verbaux

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Bilan de clôture annuelle du 31/12/2024.

A l'enregistrement du transfert de propriété, le syndic rembourse au vendeur sa quote-part au fonds de roulement permanent et le réclame à l'acquéreur qui devra s'en acquitter (205.00 euros)

§ 2.

1° le 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;

Néant

2° un état des 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;

Néant

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;

Néant

4° un état 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.

Néant

A l'enregistrement du transfert de propriété, le syndic rembourse au vendeur sa quote-part au fonds de roulement permanent et le réclame à l'acquéreur qui devra s'en acquitter (205 euros)

Coordonnées bancaires de la copropriété : BE55 0682 2864 0444

L'avis de transfert de propriété peut être envoyé par mail à sabine@service-syndic.be

LE 9 février 2026 à BRUXELLES

Vous souhaitant bonne réception,

Le syndic