

Par mail : av@immoabita.be

Monsieur,

Concerne : **Résidence "Loir & Cher"**
Rue Baron de Castro 39-45 à 1040 Bruxelles
Vente du studio L4
Propriété de Mr MENASSE
Votre mail du 30 avril 2026

Votre mail dont référence ci-dessus a retenu toute notre attention.

Dès lors, nous vous signalons que Mr MENASSE n'est pas redevable de charges, en ce qui concerne les frais relatifs à la période d'août 25 à janvier 26.

Toutefois, il faut également faire savoir au vendeur, tout comme éventuellement au nouvel acquéreur, qu'ils devront encore participer, prorata temporis, aux charges de février à juillet 26 et que le montant est encore indéterminé actuellement, puisque la clôture des frais aura lieu au 30 juin 26.

Les fonds de roulement et de réserve sont :

1. Fonds de roulement

43.750,00 X 172

----- = 752.5 euros.

10.000 (quotités totales)

Le montant du fonds de roulement est calculé sur base du bilan établi au 31/01/2026, montant de 752.5 euros (à charge de l'acquéreur), est dû une seule fois par l'acheteur, et lui sera remboursé en cas de vente ultérieurement.

2. Fonds de réserve en 10.000èmes

124.129,68 X 172 (quotités appartement)

----- = 2135.03 euros.

10.000 (quotités totales)

Conformément à la nouvelle législation, le fonds de réserve reste acquis à la copropriété, sauf convention entre parties.

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure pour les travaux exécutés depuis le 1er mai 2001.



Il y avait une ancienne citerne à mazout d'environ 20.000 litres, qui a été remplacée par huit nouvelles, hors sol, d'une capacité de 8.000 litres (8x1.000litres).

Dans le cadre d'une demande de renouvellement de permis de classe 1B (garages, citerne fuel, chaufferie), la présence de fuel avait été détectée aux alentours de l'ancienne citerne et l'IBGE considérait qu'il s'agissait d'une pollution unique. Par conséquent, la Copropriété avait l'obligation d'assainir les lieux et celle-ci avait donc introduit un recours auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale via Maître Fonteyn, l'avocat mandaté par la Copropriété. Finalement, le syndic a communiqué aux propriétaires, en date du 5 août 2014, l'arrêté du 3 avril 2014 pris par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, à la suite de notre recours au sujet de la pollution détectée dans le sous-sol de la copropriété "Loir & Cher". Cet arrêté réforme la décision de l'I.B.G.E. du 12 février 2013 et conclut qu'un projet d'assainissement ne doit pas être réalisé. Il est imposé comme seule mesure de gestion du risque, l'interdiction de démolir la dalle en béton recouvrant la citerne à mazout et le sol au niveau des parkings. L'I.B.G.E. disposait comme dernier recours pour nous obliger malgré tout à réaliser les travaux, d'un délai de deux mois pour introduire une demande en annulation de cet arrêté devant le Conseil d'Etat. L'I.B.G.E. n'ayant pas réagi dans le délai requis, la décision prise par l'arrêté est à présent devenue définitive.

Nous attirons également votre attention sur le fait que, lors de l'assemblée générale du 30/01/2023, la copropriété a décidée :

- **De rénover et isoler la toiture de l'immeuble pour un prix maximal de 220.000 € TVAC ;**
- **d'installer, à ses propres frais, des panneaux solaires sur la toiture (ce qui lui permettra de bénéficier de la revente des certificats verts) sur la base de l'offre de la société Wattmatters qui l'assistera dans cette tâche ;**
- **de contracter un emprunt collectif, pour un montant maximum de 83270 € + intérêts sur 10 années, pour financer ces différents travaux, pour certains propriétaires liés à cet emprunt. Mr MENASSE n'est pas lié à cet emprunt collectif.**

Vous trouverez ci-joint les 3 derniers procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires, ainsi qu'une copie des charges sur 2 ans.

Dans le cadre des tâches complémentaires de gestion du syndic, un montant de 200,00 euros (indemnités relatives aux courriers adressés aux notaires, en cas de transmission de propriété d'un lot) sera comptabilisé en frais privés, pour la résidence précitée. Dès lors, auriez-vous également la bonté de bien vouloir signaler ce point, à la vendeuse ?

Voulez-vous avoir l'amabilité, de prier le nouvel acquéreur, de prendre contact avec nos bureaux après la signature de l'acte (info@sodeximmo.be)?

En vous souhaitant bonne réception de la présente, tout en restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

SHARMA Bindra