

----- Forwarded message -----

From: c.marchand@agepi.be <c.marchand@agepi.be>

Date: Thu, Jun 4, 2026 at 3:16 PM

Subject: TR: ACP ST MICHEL - vente de votre appartement 02B - Envoi des documents

To:

Cc: Mail - AGEPI <mail@agepi.be>

Re-bonjour,

Concerne : Immeuble en copropriété sis boulevard St Michel 10 à 1150 - BRUXELLES

Propriétaire vendeur : Mr et Mme MONTEIRO DE OLIVEIRA - GRUCKA

Référence lot : 02B

Quotités de répartition : 62/999èmes

Votre courrier électronique de ce jour nous est bien parvenu et a retenu toute notre attention.

Conformément à l'article 3.94 du (nouveau) Code Civil, nous vous communiquons ci-après les renseignements utiles :

1. le coût des dépenses de conservations, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale avant la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

voir procès-verbaux des dernières Assemblées Générales dont copie en annexe

2. les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'Assemblée Générale avant la date de transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

Néant

3. des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date.

voir procès-verbaux des dernières Assemblées Générales dont copie en annexe

Nous vous communiquons ci-dessous les sommes exigibles réclamées par le Syndic ayant trait au lot repris sous rubrique :

Sommes dues : /

**(sous réserve du montant dû pour
l'éventuelle consommation de chauffage
et/ou d'eau pour la période comprise
entre la date du dernier relevé et la
date d'entrée en jouissance) ([1])**

En annexe, vous trouverez :

- copie des procès-verbaux des trois dernières années
- copie des décomptes de charges des deux derniers exercices (8 trimestres)
- dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale (au 31/12/2025)
- dernier bilan établi au 31/03/2026 (accompagnant les décomptes de charges du 1T2026)
- copie de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur

La quote-part du lot concerné dans les fonds de la copropriété s'élève à :

- pour le fonds de roulement : 25 000,- € x 62/999èmes
soit **1.551,55 €**
- pour le fonds de réserve : 44.815,13 € x 62/999èmes
soit **2.781,32 € au 31 mars 2026**

Nous vous confirmons qu'il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieur pour cet immeuble.

Il n'y a pas de certificat de performance énergétique partiel relatif à l'immeuble.

Un crédit d'investissement devrait être souscrit pour les travaux d'ascenseurs décidés par la dernière Assemblée Générale.

La concierge de l'immeuble a été licenciée pour raison économique.

Un dossier est en cours pour vendre la conciergerie avec régularisation du permis d'urbanisme.

Sauf avis contraire, les frais et honoraires facturés pour les renseignements fournis et la production de copies dans le cadre de ce dossier seront imputés à charge du vendeur (278,30 € TVAC). Ces frais incluent également l'établissement du décompte vendeur / acheteur à produire à la clôture du trimestre au cours duquel la vente aura été réalisée.

Toutefois, nous portons à votre connaissance que nous établirons, le cas échéant, un décompte vendeur/acheteur effectuant d'une part, la ventilation du montant des charges entre parties et, d'autre part, le remboursement au vendeur par l'acquéreur de la quote-part du lot **dans le fonds de roulement** pour autant que celle-ci n'ait pas été remboursée au vendeur lors de la passation

de l'acte. Ce décompte sera établi après la clôture des charges du trimestre au cours duquel est passé l'acte de vente conformément à l'article 3.96.

Bien cordialement.

Carine MARCHAND

AGEPI srl

Avenue des Cattleyas 3 bte 1

1150 - BRUXELLES

Tél. 02/772 33 13

c.marchand@agepi.be

BCE 0847.312.420

P Please don't print this e-mail unless you really need to.