

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

ACP Résidence Trianon
Avenue de Woluwe-St-Lambert 71
1200 - WOLUWE ST LAMBERT
0822.894.154

Abita Immo
A l'attention de Mr. Vander Borgh
Avenue des Cerisiers 95
1200 BRUXELLES

Email : av@immoabita.be

Monsieur,

Concerné : ACP Résidence Trianon sise Avenue de Woluwe-St-Lambert 71 à 1200 - WOLUWE ST LAMBERT, numéro BCE : 0822.894.154

Perspective de cession du droit de propriété pour le(s) lot(s) PA12, PA14, PA32 appartenant au Docteur MENASSE

Faisant suite à votre courrier du 23-05-2025, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 § 1 & 2 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:
3.315,21- €	37,00	759	161,61-€

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.

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 31 décembre / 31 mars / 30 juin / 30 septembre.

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 général , à la clôture du décompte de charges du 1er trimestre 2025 et tenant compte des appels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (3.94 § 1 & 2).**

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
30.238,29-€	37,00	10000	111,88-€

Fonds de réserve garage , à la clôture du décompte de charges du 1er trimestre 2025 et tenant compte des appels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (3.94 § 1 & 2).

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
16.961,53-€	37,00	759	826,85-€

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 trimestriels :
4	96.000,00-€	37,00	10000	88,80-€

2. Montant des arriérés dus par le cédant cfr. historique client ci dessous : 230,00-€

Compte bancaire : BE59 0689 5191 9126

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	98,81 €		98,81 €	
26-03	Versement		98,81 €	0,00 €	2025/027-003
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (PA12, PA14, PA32)	83,80 €		83,80 €	
14-05	Versement (PA12, PA14, PA32)		83,80 €	0,00 €	2025/055-003
27-05	Frais de mutation - Agence Abita Immo (PA12, PA14, PA32)	180,00 €		180,00 €	
27-05	Copie acte de base - Agence Abita Immo (PA12, PA14, PA32)	50,00 €			
		412,61 €	182,61 €	230,00 €	

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
	Réserve antenne Gsm		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		37.652,28 €
31-03-2025	Décision point 10 B. AGO 31/03/25 - TFT vers fds de réserve général	37.652,28 €	
	Total : Réserve antenne Gsm	37.652,28 €	37.652,28 €
	Solde : Réserve antenne Gsm		0,00 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds réserve garages		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		16.961,53 €
	Total : Fonds réserve garages	0,00 €	16.961,53 €
	Solde : Fonds réserve garages		16.961,53 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité	72.993,86 €	
13-02-2025	Solde pour la phase 2 (terrasse du 1er + garde-corps de la cour des garages) pour le contrôle de l'exécution (Philippe Jacquemin - Architecte)	2.420,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	75.413,86 €	0,00 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	75.413,86 €	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		43.996,09 €
31-03-2025	Intérêts bancaires T1/2025		3,78 €
31-03-2025	Décision point 10 B. AGO 31/03/25 - TFT vers fds de réserve général		37.652,28 €
31-03-2025	T1/2025		24.000,00 €
	Total : Fonds de réserve général	0,00 €	105.652,15 €
	Solde : Fonds de réserve général		105.652,15 €

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

Il n'y a pas de procédures judiciaires 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.

7. 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'(l') 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 des honoraires de 180,-€ seront portés en compte du copropriétaire cédant en exécution de nos obligations résultant du traitement des données pour l'article l'article 3.94 § 1 distinctement des frais pour le traitement administratif de l'article 3.94 § 2 du Code civil traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Toute demande par courrier ou courriel étant exigé dans un délai de 15 jours avant la signature de l'acte authentique sera considéré comme une demande urgente et fera l'objet de frais d'honoraires de 300,-€. Toute demande par courrier ou courriel étant exigé dans un délai de moins de 72 heures sera considéré comme une demande d'extrême urgence et fera l'objet de frais d'honoraires de 400,-€.

Veuillez noter que toutes les demandes administratives seront considérées comme urgentes si la date butoir de la signature de l'acte authentique est fixé avant la fin de la période légale de réponse accordé au Syndic.

Toutes demandes qui font l'objet d'appels téléphoniques multiples ou de relances anormales par courriel seront considérés comme urgente et seront grevés des frais repris ci-dessus..

La demande de duplicata d'acte de base fera l'objet de frais d'honoraires contractuellement de 50,00,- €

La demande de duplicata de police d'Assurances de la copropriété fera l'objet de frais d'honoraires contractuellement de 10,00,- €

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 nos salutations distinguées.

PUGI SRL
Syndic