

ABITA IMMO
A l'att. de Monsieur Brian MEULDERS
Avenue des Cerisiers, 95

1200 BRUXELLES

Nos réf. : IMMOLLN/JR/2025/029

Vos réf. : -

Louvain-la-Neuve, le 15 avril 2025

Cher Monsieur,

Concerne : Immeuble « Les Hauts Prés » à Wavre – Rue Barrière Moye, 18 - Appt A21 & Cave C36
Propriété de Monsieur Serge WELVAERT

Nous accusons bonne réception de votre demande de renseignements concernant le bien dont mention sous rubrique, courrier reçu en nos bureaux en date du 7 avril 2025.

Vous trouverez en annexe :

- 1) Les trois derniers procès-verbaux d'Assemblé Générale ainsi que les comptes de la copropriété s'y rapportant.
- 2) Les décomptes de charges des deux derniers exercices comptables (exercice comptable : du 01/01 au 31/12)
- 3) Une copie du dernier bilan approuvé par l'AG du 25/02/2025.
- 4) Il n'y a pas de fonds de roulement.
- 5) Au 31/12/2024, le fonds de réserve s'élevait à 87.615,07€ Le fonds de réserve reste acquis à la copropriété, veuillez préciser à votre client, afin d'éviter tout malentendu ultérieur, qu'il ne lui sera pas remboursé.
- 6) Il n'y a pas eu d'appel de fonds de réserve décidé lors de la dernière AGO mais bien lors de l'AGE du 15/02/2024 à savoir un montant de 1.400.000€. Celui-ci a été appelé le 15/02/2024 et la quote-part s'élevait à 44.212€ payable pour le 31 mars 2024 au plus tard, celle-ci n'est toujours pas payée.
- 7) A ce jour, le vendeur est redevable d'un montant de **44.931,03€** (dont 200€ pour frais de dossier et mutation) envers la copropriété sous réserve du décompte des charges de l'exercice 2025 à établir selon la date de la cession et en fin d'exercice. Le montant des avances sur charges s'élève, cette année à 163€ par mois écoulé.
- 8) Aucun emprunt n'a été contracté pour les travaux.
- 9) Les actes de base modificatifs sont joints à la présente.
- 10) Il n'y a pas de citerne à mazout dans l'immeuble, il s'agit d'un chauffage au gaz avec calorimètres ; les 3 chaudières ont entre 10 et 12 ans.

Nous attirons votre attention sur le rapport d'expertise rédigé par Monsieur Nicolas LESENS en date du 17 février 2022 concernant les travaux à effectuer dans le bâtiment à savoir la remise en état des bétons, de la façade et des toitures. Le dossier a été confié à l'architecte Donatien Reylandt et présenté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire qui a eu lieu le lundi 04/12/2023. Un montant de 1.400.000€ a été appelé le 15/02/2024 pour ces travaux qui sont toujours en cours pour quelques mois encore.

Nous vous prions de bien vouloir agréer, Cher Monsieur, nos meilleures salutations.

Joëlle Reynaert
Gestion administrative