

**ABITAT IMMO**  
**Mr Emmanuelle TRINTELER**  
par mail : [manu@immoabita.be](mailto:manu@immoabita.be)

Monsieur,

Concerne :        **Résidence "LA PALOMA"**  
Boulevard Général Jacques 174 à 1050 Bruxelles  
Vente de l'appartement 3<sup>ème</sup> étage et garage n°7 appartenant à Mr MALEF  
Votre mail en date du 16 octobre 2025

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

Dès lors, nous vous signalons qu'il y a un montant ouvert de 10853.3€ relatif au dernier décompte de charges pour la période d'octobre 24 à mars 25 (le décompte de charges pour la période d'avril à septembre 25 sera édité fin de la semaine prochaine).

**Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir retenir un montant de 10853.3 € sur le prix de vente, au titre de provision à valoir sur les charges d'octobre 24 à mars 25 , et de le reverser sur le compte IBAN BE76 9611 9689 0995 de la copropriété.**

Les fonds de roulement et de réserve sont :

### 3.1. Fonds de roulement

40.000 X 93 ( quotités appart. 77 + quotités garage 16)  
----- = 3720 euros.  
1.000 (quotités totales)

Le montant du fonds de roulement est calculé sur base du bilan établi au 31 mars 25, le montant de 3720 euros **(à charge de l'acquéreur). Cette quote-part dans le fonds de roulement est due, une seule fois, à l'achat, par l'acquéreur et lui sera remboursée en cas de vente ultérieure.**

### 3.2 Fonds de réserve

54234.71 X 93 (quotités appart. 77 + quotités garage 16)  
----- = 5043.82€  
1.000 (quotités totales)



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

Actuellement, il y a 2 dossiers remis à l'avocat pour le recouvrement des arriérés de charges. Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure pour les travaux exécutés depuis le 1er mai 2001.

Il y a une citerne à mazout hors sol, d'une capacité de 8.000 litres, située dans une cave au -1.

Le terrain sur lequel le bâtiment est érigé, est repris à l'inventaire des sols pollués ou pour lesquels existent de fortes présomptions de pollutions importantes établi par l'institut bruxellois pour la gestion de l'environnement.

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

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 aux vendeurs ?

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

Bindra SHARMA