



GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER
ETAT DES LIEUX
EXPERTISES
ESTIMATIONS
RECEPTION TRAVAUX

ADMINISTRATION DE BIENS
GERANCE IMMEUBLE
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.: Monsieur,

Concerne : ACP MAX ROOS 55 – Vente appartement 10/RG
Propriété de

Nous accusons réception de votre email du 26/11/2025, dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

Conformément aux dispositions de l'article 3.94 du Code Civil, nous avons le plaisir de vous communiquer les renseignements demandés

1. Le montant du fond de roulement et du fonds de réserve : **quote-part dans le fonds de roulement = 159,95 €, quote-part dans le fonds de réserve = 1247,00 €**
2. le montant des arriérés dûs par le cédant : **néant**
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 la propriété : **appel annuel de 7200,00 € pour l'ensemble de la copropriété.**
4. le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : **néant**
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 : **documents en annexe. Vous trouverez également la convocation à l'AG qui aurait dû se tenir le 6/11/2025 mais qui a été reportée au 5/1/2026.**
6. une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires : **documents en annexe.**

7. Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic après cette date : **voir PV**
 8. un état des appels de fonds approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic après cette date : **néant**
 9. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **néant**
 10. un état des dette certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : **néant**
- A. Si une activité ou un établissement réputé à risque par la législation sur la pollution du sol est ou a été exercé/installé sur le terrain sur lequel l'immeuble est érigé : /
 - B. Si une telle activité ou installation est ou a été exercé/installé dans les parties communes de l'immeuble : /
 - C. Si, à compter du 1^{er} mai 2001, des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure ont été effectués dans les parties communes : /

La copropriété n'a pas contracté d'emprunt. A notre connaissance, il n'y a pas d'acte de base modificatif. L'immeuble est chauffé au gaz (attestation d'entretien en annexe).

Nous vous remercions de bien vouloir aviser le vendeur que les frais de transmission des informations visées par la loi sur la copropriété (200,00 €) lui seront imputés dans son décompte final de charges.

IMPORTANT !!!

Les propriétaires ont construit une pergola dans leur cour. Cela ne correspond pas du tout au projet présenté en assemblée générale. Une visite de l'urbanisme a eu lieu, Les propriétaires devaient soit démolir la pergola soit introduire un permis d'urbanisme (voir échanges en annexe). Il est important que les candidats acquéreurs soient mis au courant et qu'ils s'assurent que la situation a bien été régularisée par les vendeurs.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

P. HERMAN,

