

ACP Zavelenberg Générale  
Rue de Termonde 51-53-55  
1082 Bruxelles  
BCE : 0555.880.274

Etude DEWITTE - COMIJN  
A/a de : M. Dan MAZZOTTA  
Avenue Franklin Roosevelt 208  
1050 Bruxelles

<b>Objet :</b>	<b>Vente</b>
Propriétaire :	
Lots :	App. 4B - Représentant 129 / 10.000 èmes
Société externe :	Non concernés.
	Dernier exercice comptable clôturé du 01/01/2022 au 31/12/2022. Toutes les informations données sur la comptabilité 2023 et 2024 le sont sous toutes réserves, dans l'attente de l'acceptation des comptes par l'assemblée générale. Cette réponse concerne exclusivement l'ACP Zavelenberg Générale

**IMPORTANT !!! :**

**Merci de nous fournir les coordonnées complètes ( Nom, prénom, MAIL , adresse d'envoi des courriers (avec le n° et la boîte ) de l'acheteur.**

**Veillez informer les parties que la quote part du fonds de roulement permanent des lots vendus sera (à sa valeur au jour de la vente) remboursée au vendeur et réclamée à l'acheteur (Art. 577-11. § 5 du code civil).**

**Veillez rappeler au vendeur et à l'acheteur de demander un relevé intermédiaire à la société externe. A défaut, le syndic répartira les charges concernées au prorata-temporis.**

§1 - 1° : Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3.

**Fond de roulement et budget :**

Exercice comptable : 2023 :	42.010,70 € - Budget appelé
Part du propriétaire pour ces lots :	541,66 €
	A ce jour 201,26 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO
	Prochain appel : 148,28 € au 01/04/2024.

**Appels exceptionnels : A ajouter au fonds de roulement**

Exercice comptable : 2023 :	Nihil
-----------------------------	-------

**Fonds de réserve : Spécial travaux**

Valeur analytique au 16/02/2024 :	18.547,05 € (Constitué en 10.000 èmes)
Part du propriétaire pour ces lots :	18.547,05 / 10.000 * 129 = 239,26 €

**Fonds de roulement permanent.**

Valeur analytique au 16/02/2024 :	8.808,46 € (Constitué en 10.000 èmes)
Part du propriétaire pour ces lots :	8.808,46 / 10.000 * 129 = 113,63 €

§1 - 2° : Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant.

**Arriérés de paiement :**

Solde du propriétaire au 16/02/2024 :	Solde de - A tire principal
	Situation comptable au 16/02/2024 ci-annexée.
Décompte des charges 2023 :	A ce jour, le décompte des frais reste compris dans la valeur du budget.
Retenue conservatoire % décompte :	Nihil.
Décompte des charges 2024 :	A ce jour, le décompte des frais reste compris dans la valeur du budget.
Retenue conservatoire % décompte :	Nihil.

§1 - 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.

**Fond de réserve Spécial travaux :**

Budgétisé en 2023 :	5.750,00 € - Budget appelé
Part du propriétaire pour ces lots :	74,18 €
	A ce jour 24,18 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO.
	Prochain appel : 24,18 € au 01/04/2024.

**Fond de roulement permanent.**

Exercice comptable : 2023 :	Nihil
-----------------------------	-------

§1 - 4° : Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété.

Pour plus d'informations : Voir également les différents PV				
COP : WARMOES (vente forcée)	Dette au 16/02/2024	4.331,52 €	Coût procédure estimé	7.000,00 €
COP : 5 dossiers en passe d'être ouverts auprès d'un avocat : Coût procédure estimé / Dossier : 3.500,00 €.				
FOU : Nihil.				

§1 - 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.

Procès-verbaux :	PV du 05/03/2023 au 25/05/2023 (7 PV)
Décomptes périodiques :	Décomptes 2020 / 2021 / 2022

§1 - 6° : Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Bilan comptable.	Bilans 2020 / 2021 / 2022
------------------	---------------------------

§§2 - 1° : Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

**Pour plus d'informations : Voir les différents PV**

Jardin (Budget Flora : 1150 € tvac + 515 € tvac)

Luminaire dans la montée (offre Domotique Heroes : 3599 € tvac ) - Prélèvement sur le fonds de réserve

Enlèvement de tous les arbustes à gauche du n°51 contre le bâtiment (budget: 1210 € tvac) - Prélèvement sur le fonds de réserve

Elaguer les 2 cerisiers au niveau des branches situées près de la façade - Prélèvement sur le fonds de réserve

Elagage des peupliers côté arrière 53-55 – Maximum 5000,00 € TTC.

Trottoir rue Openveld

Réparations – Maximum 2.000,00 € TTC

§2 - 2° : Un état des appels de fonds approuvés 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 postérieurement à cette date.

**Pour plus d'informations : Voir les différents PV**

§2 - 3° : 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.

**Pour plus d'informations : Voir les différents PV**

§2 - 4° : un état des dettes 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.

**Pour plus d'informations : Voir les différents PV**

ACP Zavelenberg Générale  
Rue de Termonde 51-53-55  
1082 Bruxelles  
BCE : 0555.880.274

En conséquence nous vous demandons de conserver la somme de :

	Dette du copropriétaire au : 16/02/2024	€
	Retenue conservatoire pour le décompte :	0,00 €
Frais à payer in fine par le notaire du vendeur :	Frais uniques de réponses & de mutation après acte :	250,00 €
	<b>TOTAL :</b>	<b>€</b>

Nous vous demandons de verser le TOTAL de \_\_\_\_\_ sur le compte de l'ACP : BE45 0689 0911 9389

**Nous vous demandons d'être attentif à prendre également en compte la valeur des nouveaux appels réguliers dus aux échéances à venir si l'acte authentique devait être passé au-delà du 31/03/2024.**

**Une mise à jour de la situation comptable du copropriétaire peut être obtenue sur simple demande.**

Veillez-nous en faire la demande avant la passation de l'acte afin d'éviter tout malentendu sur le solde restant dû.

**Si vous ne comptez pas verser ou réserver cette somme, merci de nous en informer dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique, afin de nous permettre d'introduire une saisie-arrêt conservatoire ou une saisie-arrêt-exécution.**

B Partner sprl, le 16/02/2024