

ACP Zavelenberg 55
Rue de Termonde 55
1082 Bruxelles
BCE : 0683.885.434

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

Objet :	Vente
Propriétaire :	
Lots :	App. 4B - Représentant 129 / 3.253 èmes
Société externe :	ISTA – Code immeuble 32-108-0135 – Code des lots concernés – 4B010 - 011
	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 55

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.

Veuillez 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).

Veuillez 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 :	37.008,60 € - Budget appelé
Part du propriétaire pour ces lots :	1.467,60 €
	A ce jour 366,90 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO
	Prochain appel : 366,90 € au 01/04/2024.

Appels exceptionnels : A ajouter au fonds de roulement

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

Fonds de réserve : Général.

Valeur analytique au 16/02/2024 :	17.757,56 € (Constitué en 3.253 èmes)
Part du propriétaire pour ces lots :	$17.757,56 / 3.253 * 129 = 704,19 €$

Fond de réserve : Anciennes écritures.

Valeur analytique au 16/02/2024 :	966,45 € (Constitué en 3.253 èmes)
Part du propriétaire pour ces lots :	$966,45 / 3.253 * 129 = 38.33 €$

Fonds de roulement permanent.

Valeur analytique au 16/02/2024 :	20.372,90 € (Constitué en 3.253 èmes)
Part du propriétaire pour ces lots :	$20.372,90 / 3.253 * 129 = 807,90 €$

ACP Zavelenberg 55
Rue de Termonde 55
1082 Bruxelles
BCE : 0683.885.434

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

Arriérés de paiement :

Solde du propriétaire au 16/02/2024 :	Débit/Crédit/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 :	
Décompte des charges XXX :	A ce jour, le décompte des frais reste compris dans la valeur du budget.
Retenue conservatoire % décompte :	

§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 général :

Budgétisé en 2023 :	5.000,20 € - Budget appelé
Part du propriétaire pour ces lots :	198,28 €
	A ce jour 49,57 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO.
	Prochain appel : 49,57 € au 01/01/2024.

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 :	Dettes au 16/02/2024	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 03/10/2015 au 17/05/2023 (11 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
------------------	--------------------------

	ACP Zavelenberg 55 Rue de Termonde 55 1082 Bruxelles BCE : 0683.885.434
--	--

§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

Aucun investissement approuvé jusqu'à la prochaine AG.

Actuellement des travaux de recherche de fuite sont effectués suite à une infiltration d'eau au dernier étage chez Madame Délestée. (Eau dans le salon et dans la chambre)

Toiture en fin de vie. – Travaux en cours

Budget estimé dépense : +/- 10.000 €

Parlophonie : 3.000,00 € TTC + Parlophones en parts privatives.

Placement d'un compteur général pour le 55 : 4.000,00 € 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 55 Rue de Termonde 55 1082 Bruxelles BCE : 0683.885.434
--	--

En conséquence nous vous demandons de conserver la somme de :

	Dette du copropriétaire au : 16/02/2024	
	Retenue conservatoire pour le décompte 2023 :	
	Retenue conservatoire pour le décompte 2024 :	
Frais à payer in fine par le notaire du vendeur :	Frais uniques de réponses & de mutation après acte :	
	TOTAL :	

Nous vous demandons de verser le TOTAL de _____ sur le compte de l'ACP : BE36 3100 1339 5281

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