

Alexandre PINON

De: Gulten DESOVALI <desovali.g@lambimo.be>
Envoyé: mardi 1 septembre 2026 15:04
À: Alexandre PINON
Cc: lvdb; alexandra@jmkg.be
Objet: ACP ALBERT XI - VENTE PAR M. FLAMANG GUILLAUME / 60
Pièces jointes: acte de base.pdf; ROI federia 04 25.pdf; 2024 05 16.pdf; 2025 04 17.pdf; 2026 05 12.pdf; BILAN 24 09 30.pdf; BILAN 25 09 30.pdf; CONTENTIEUX.pdf; HIST 67.pdf; 67 - 26 06 30.pdf; 67 - 26 06 30FR.pdf; 67 - 26 06 30FRCH.pdf; 67 - 2024 09 30.pdf; 67 - 2025 09 30.pdf; rapport entretien bis 2025.pdf; rapport entretien 2025.pdf; controle citerne 2025.pdf

Ns réf: 226/ALB XI/67

Vs réf : [REDACTED]

Me Justine DE SMEDT – Justine VAN LERBERGE
Notaires associés

Bruxelles, 1^{er} septembre 2026

Maître,

Concerne : ACP ALBERT XI - Vente par M. Guillaume FLAMANG - lot: 67
Sis avenue Van Overbeke 210 à 1083 Ganshoren.

Suite à votre courrier, veuillez trouver ci-dessous, les renseignements souhaités pour la signature de la convention de cession, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat de l'appartement précité, (cfr art. 3.94 § 1-2)

§1

1.- Montants du fonds de roulement et du fonds de réserve (art 3.94§ 1^{er}, 1°)

Le fonds de roulement est de 27 992.14€ et que la dite quote-part est de 140/9751èmes soit **401.90€** à ce jour.

Le fonds de réserve est de 107 763.13€ et que la dite quote-part est de 140/9410èmes soit **1 603.28€** à ce jour.

Le fonds chaufferie est de - 466.69€ et que la dite quote-part est de 140/9 410èmes soit **-6.94€** à ce jour.

2. Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94 § 1^{er}, 2°) :

Le copropriétaire vendeur est redevable à la copropriété en date de ce jour de la somme de **16 944.81€**. (voir historique)) (*En sus, les frais accessoires, intérêts moratoires, frais de procédures, ... que l'avocat de la copropriété Me Van den Broeck vous confirmera.*) (Sous réserve des prochain (Sous réserve des prochains appels trimestriels et dotation du Fonds de Réserve)

Montant que nous vous demandons de bien vouloir retenir et le verser au compte de la copropriété au numéro **BE45 1325 0750 8889 – BNAGBEBB – Réf : +++155/6075/44385+++**

3.- Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 3.94 § 1^{er}, 3°) :

Les appels de fonds de réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans le procès-verbal ci-joint.

Les appels de fonds de réserve programmés à dater de la signature du présent compromis sont de : 15 000€/ trimestre.

Les appels de fonds de chaufferie programmés à dater de la signature du présent compromis sont de : 1 853€/ trimestre.

4.- Procédures judiciaires en cours (art 3.94 § 1^{er}, 4°) :

En annexe à la présente.

5.- Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94 § 1^{er}, 5°) :

En annexe à la présente.

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Soit les procès-verbaux des Assemblées Générales de 2023/2024/2025.

Décomptes de charges des deux dernières années :

Décomptes annuels : décomptes des charges comprenant : relevé des dépenses, bilan comptable, décompte individuel du lot vendu + décompte de chauffage et/ou eaux éventuels

6.- Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 3.94 § 1^{er}, 6°) :

Le dernier bilan a été approuvé par l'assemblée du 12 mai 2026.

§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 postérieurement : **Voir PV**

2°/Etat 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 postérieurement : **Voir PV**

3°/Etat des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement : **Néant**

4°/Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges : **Ci-joint liste des litiges**

5°/ **Voir §1 point 2**

Dossier DIU : **Néant**

Citerne à mazout = **30 000 litres**

Vous pouvez placer le panneau dans le jardinet, tout en veillant à ne pas endommager les impétrants.

Nous vous saurions gré de bien vouloir attirer l'attention de(s) (l') acheteur(s) sur les règles suivantes :

Relevé des indexes des compteurs d'eau et/ou calorimètres à la vente du bien

Concernant la clôture des charges annuelles du lot mis en vente, nous rappelons l'obligation au propriétaire vendeur de faire établir un relevé intermédiaire des indexes des compteurs d'eau et/ou calorimètres) par la société la société Techem, ISTA ou autre à la date de transfert de propriété. Ce décompte permettra ainsi directement une répartition des frais lors du calcul des comptes annuels.

Il appartient au propriétaire vendeur de faire exécuter cette démarche.

Un décompte "provisoire" intermédiaire peut être établi entre les parties (acheteur et vendeur) pour le relevé des indexes des calorimètres et/ou compteurs d'eau au moment de la vente. Pour être considéré comme définitif, ce relevé devra recevoir l'assentiment écrit des 2 parties (acheteur et vendeur) et être obligatoirement transmis directement par le propriétaire vendeur à la société chargée des relevés (Ista, Techem ou autre). Faute de quoi, le décompte annuel sera imputé au propriétaire vendeur qui devra effectuer avec le propriétaire acquéreur aux répartitions qui se feront au prorata du nombre de jours d'occupation.

Exécution des travaux privatifs.

Les règles de fonctionnement de l'immeuble se trouvent définies dans l'acte de base et règlement de copropriété et d'ordre intérieur. Un exemplaire devra leur être remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur - canalisations - etc.). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.

Nonobstant cette restriction, si (l') (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

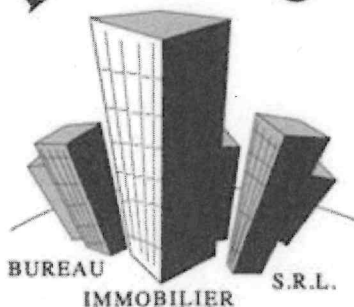
Nous vous saurions grés de nous transmettre la date de vente et les coordonnées de l'acquéreur art. 3.94 § 3. Nous attirons votre attention et celle du futur acquéreur sur le fait que la jouissance du bien ou la possession des clefs avant signature définitive de l'acte entraîne le paiement des charges à partir de cette date.

Nous vous remercions également d'avertir le propriétaire vendeur que les honoraires et les frais des présents renseignements s'élevant à 176€ TVA incluse, seront portés à son compte privatif à régulariser à la prochaine clôture ou prochain appel (art 3.94 § 4).

Veillez croire, Maître, en nos salutations les meilleures.

Mme Gülten DESOVALI
Service comptabilité.
(Uniquement en matinée)
RCP : Axa Belgium SA
Police : 730.390.160.

LAMBIMO



Tél.: 02411 0264 - Fax : 02411 0530
info@lambimo.be
Boulevard Ed. Machtens, 130 - Bte 21
1080 BRUXELLES - BRUSSEL

Les données personnelles qui vous sont communiquées le sont dans le cadre de l'exécution de la mission de syndic et/ou en vertu des obligations légales auxquelles le syndic est soumis. Il vous appartient d'en assurer le traitement conformément aux dispositions du Règlement Général sur la Protection des données. Toutes les informations utiles

sur la conservation, le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées au syndic peuvent être consultées à l'adresse suivante : www.lambimo.be ou obtenues sur simple demande en format papier.