



Rue Vilain XIII, 53-55  
1000 - Bruxelles  
R.C.B. : 449.146 - I.P.I. : 104.572  
Tél. : 02/669.59.59 - Fax : 02/626 08 48  
E-mail : [vl@op.be](mailto:vl@op.be)

IMMO POISSE & FILS  
[info@immorp.com](mailto:info@immorp.com)

## ACP COMPLEXE BOETENDAEL – THE OAKS Vente DE ALMEIDA – O – C2

Bruxelles, le 30/05/2017

Madame, Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 03/05/2017 dont le contenu a retenu notre meilleure attention. Nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions ci-dessous.

Article 577-11 §1 du Code Civil (loi du 2 juin 2010) :

### 1. Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 577-11 §1, 1°)

Type de fonds	Montant total	X Quotités	/ Quotités totales	= Montant
a. Fonds de roulement général	200.000 €	1320	400000	660€
b. Fonds de réserve Oaks	265.159.81€	1320	100.000	3500.11€
c. Fonds de roulement Oaks	20.000	1320	100.000	264€

### 2. Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 577-11 §1, 2°)

A ce jour, le propriétaire est redevable d'un montant de **1262.30€** envers la copropriété.

Il restera devoir les prochaines charges jusqu'au moment de la passation de l'acte et la régularisation des frais de chauffage et eau pour leurs consommations privées.

Nous vous remercions de bien vouloir avertir la propriétaire vendeur que nous porterons la somme de 250 € sous ses frais privatifs pour les frais relatifs au transfert de propriété et pour l'établissement du décompte entre le vendeur et l'acquéreur.

(Sous réserve des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Selon l'article 577-11/1 §3 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

**Nous vous demandons de nous communiquer la date exacte de la passation de l'acte officiel et de nous transmettre les coordonnées exactes de / des acquéreurs ainsi que les coordonnées du vendeur en cas de changement d'adresse.**

### 3. Situation des appels de fonds de réserve (art. 577-11 §1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale : Voir PV AG

s.a. **O.P. MANAGEMENT** n.v.

Rue Vilain XIII, 53-55 à Bruxelles 1000 Brussel – Tél. +32 2 626 08 46 – Fax +32 2 626 08 48  
T.V.A. BE 0454.836.958 – R.P.M. Bruxelles – E-mail : [opm@op.be](mailto:opm@op.be)



#### **4. Procédure judiciaire en cours (art. 577-11 §1, 4°)**

Néant

#### **5. Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 577-11 §1, 5°)**

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi

#### **6. Bilan (art. 577-11 §1, 6°)**

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale.

Article 577-11 §2 du Code Civil (loi du 2 juin 2010) :

**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 propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (art. 577-11 §2, 1°)**

Voir PV AG

**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 par le syndic postérieurement à cette date (art. 577-11 §2, 2°)**

Voir PV AG

**3. Etat des frais liés à l'acquisition des parties communes décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (art. 577-11 §2, 3°)**

Néant

**4. Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (art. 577-11 §2, 4°)**

Néant

A compter du 1er mai 2001, il n'y a pas eu de travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Véronique Laloux

Service Comptabilité Syndic