

Association des copropriétaires « Esterel »,

BCE : 0711.745.913

Concerne : demande d'informations précontractuelles – Article 3.94 § 1 C.Civ.

Chère Madame,

Cher Monsieur,

Nous accusons réception de votre correspondance en date du 15/11/2024, laquelle a retenu toute notre attention.

Important : dans le cadre d'un acte translatif ou déclaratif de propriété, nous recommandons que le cédant ou le donateur, durant la période comprise entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte authentique, confère un mandat à l'acquéreur ou au donataire pour participation si une Assemblée Générale est prévue pendant cet intervalle.

En vertu de l'Article 3.94 § 1 du Code Civil nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 1°)

Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve de l'Association (à la date d'envoi de la présente) :

1791 0001 Fonds de roulement permanent						
01/07/24	SYST. [Exercice 2022/2023 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	20 000.00 €	0.00 €	20 000.00 €	
18/11/24		Total	0.00 €	20 000.00 €	0.00 €	20 000.00 €
1790 0001 Fonds de réserve						
01/07/24	SYST. [Exercice 2022/2023 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	89 283.71 €	0.00 €	89 283.71 €	
01/07/24	SYST. [Exercice 2023/2024 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	8 968.79 €	0.00 €	98 252.50 €	
01/07/24	OD Intérêts bancaires %	✱ *	0.07 €	11.44 €	0.00 €	98 263.87 €
01/07/24	OD Intérêts bancaires %	✱ *	1.71 €	0.00 €	0.00 €	98 262.16 €
02/07/24	ADF Appel de fonds N°1/2 - Acomptes fonds de réserve	*	0.00 €	3 000.00 €	0.00 €	101 262.16 €
01/10/24	OD Intérêts bancaires %	✱ *	0.00 €	48.16 €	0.00 €	101 310.32 €
01/10/24	OD Intérêts bancaires %	✱ *	7.22 €	0.00 €	0.00 €	101 303.10 €
02/10/24	ADF Appel de fonds N°2/2 - Acomptes fonds de réserve	*	0.00 €	3 000.00 €	0.00 €	104 303.10 €
18/11/24		Total	9.00 €	104 312.10 €	0.00 €	104 303.10 €



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Esterel »,

BCE : 0711.745.913

1792 0001 Fonds de réserve - Entrée 22				
01/11/24	ADF	appel de fonds exceptionnel pour la rénovation des ascenseurs	0.00 €	39 000.00 €
18/11/24			Total	0.00 € 39 000.00 € 0.00 € 39 000.00 €

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (Art. 3.94 § 1, 2°)



(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice) – 300 eur frais de dossier

Pour rappel, en cas d'installation d'un système de chauffage collectif, une régularisation annuelle sera effectuée. Celle-ci sera basée sur un prorata temporis à compter de la date de passation de l'Acte authentique de vente. Toute méthode alternative devra être réglée conformément aux dispositions établies dans la convention directement entre le vendeur et l'acquéreur. L'Association ne sera en aucun cas liée ou tenue par ces arrangements.

3° Situation des appels de fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'Assemblée Générale sont :



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Esterel »,

BCE : 0711.745.913

21 - 2/2. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 98 252,50 €.

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, voir *infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 28 000 € par le biais de 4 appels de fonds trimestriels d'un montant de 7000 € chacun exigibles aux dates suivantes : 1/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 et 01/10/2025

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 58130 quotes-parts :
sont considéré·e·s défaillant·e·s* : 2 copropriétaires totalisant 4650 quotes-parts
Leclercq (2325) représenté·e·s par Eric Francklin , Francklin - Abad (2325)
Sur une base de calcul de 53480 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 51730 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 1750 quotes-parts
PINTO - RODRIGUES (1750)

4° Procédure judiciaire en cours (Art. 3.94 § 1, 4°)

- Sauf erreur, il n'y a actuellement aucun contentieux judiciaire au sein de l'Association ;

De manière générale, nous recommandons aux parties de prendre connaissance avec diligence des Procès-Verbaux des trois dernières années.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (Art. 3.94 § 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.



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires
« Esterel »,

BCE : 0711.745.913

6° Bilan (Art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan comptable approuvé par l'Assemblée Générale de l'Association des copropriétaires.



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821

Association des copropriétaires « Esterel »,

BCE : 0711.745.913

Addendum

L'Association des copropriétaires n'est pas habilité à intervenir dans la vente privative au-delà des questions spécifiées précédemment sous peine de voir sa responsabilité engagée en cas de non réalisation de la vente. Dans cette phase précontractuelle, le Syndic n'est également pas habilité à fournir des informations qui pourraient outrepasser ce qui est autorisé par le RGPD. Par conséquent, aucune autre information relative à d'autres sujets ne sera fournie.

Pour toute demande d'explications complémentaires concernant les réponses fournies dans le présent document, seuls l'Agent Immobilier courtier dûment mandaté et/ou le ou les cédant(s) seront autorisés à recevoir les informations, sous réserve d'un accord écrit préalable. Aucune information ne sera communiquée directement au(x) acquéreur(s) potentiels.

Les informations complémentaires concernant les réponses fournies seront facturées aux taux régis de 90,00 € / heure et seront facturés au cédant sur base de l'Art. 3.94 §4 du Code Civil.

Toute copie et/ou mise à jour du présent document seront facturées. Afin d'éviter des frais pour chaque demande de courtier, dans le cadre d'un mandat non exclusif accordé aux agents immobiliers courtier, nous recommandons vivement aux cédants de fournir cette réponse à chaque intermédiaire impliqué.

Les documents relatifs à l'Association des copropriétaires (Acte de base, Règlement Général de copropriété, Règlement d'Ordre Intérieur, contrats de police d'assurances, etc.) sont directement disponibles sur l'espace extranet dédié à la copropriété.

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de nos sentiments respectueux.



Logis-Gest SRL
Siège social situé rue Colonel Bourg n°127 bt° 16 1140 Bruxelles Belgique
BCE : BE0895.980.684
IPI : 513.821