

Etude du Notaire VAN BOXSTAEL  
A l'attention de  
Mme PIERARD Olympe  
Avenue Louise 480  
1050 BRUXELLES

Chère Madame,

**Concerne** : ACP Prestige – vente appartement n°235 – 78 ‰ – Propriétaire : STERN-GILLET

Pour commencer, voici l'historique de fonctionnement de Prestige pour les acquéreurs :

En premier lieu, il faut savoir qu'initialement les appartements ont été vendus, à partir de 1972/73 par une société appelée ELCO, et la gestion de l'ensemble des bâtiments, soit 124 appartements, était assurée par la société COLIMA qui garantissait un revenu (loyer) fixe.

En 1980, à la suite de la faillite de cette société Colima, l'ensemble des propriétaires contraints de trouver une solution ont créé la société Coopérative « La Résidence d'Embourg ». Cette Coopérative, devenue SRL depuis le 21-12-2023 détient 99,96 % de la S.C.E.S (Société Coopérative agréée en Entreprise Sociale) Résidence Prestige qui exploite la maison de repos et la résidence services. La Résidence Prestige a obtenu le statut de S.C.E.S. le 01/08/2022. Ce statut a été obtenu dans le but d'assurer la pérennité et la bonne exécution des services et fournitures aux Résidents dont le maintien du bien être reste la priorité bien avant le montant du loyer.

C'est cette dernière S.C.E.S. qui loue l'ensemble de l'immeuble et gère le bâtiment. J'attire votre attention sur le fait que depuis la crise Covid, la situation financière de la Résidence Prestige est très difficile. Elle souffre d'un taux d'occupation trop faible et de charges en constante augmentation. Cette situation a obligé les administrateurs de la Résidence Prestige à prendre des mesures fortes lors de leur Conseil d'administration du 08-09-2023 (voir Rapport Spécial du CA de la Résidence Prestige à demander à Monsieur Chenot, administrateur de la Résidence d'Embourg).

Les loyers des appartements sont versés aux propriétaires au travers de la SRL Résidence d'Embourg. C'est toujours cette même S.C.E.S qui prend en charge tous les frais de fonctionnement et d'entretien **courant**. Depuis le mois de janvier 2024, le loyer des appartements a été revu à la baisse, conformément aux décisions prises lors de l'AG de la Résidence d'Embourg du 20-09-23.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 27-04-2022, et afin de s'adapter à la législation en matière de copropriété, j'ai été nommé syndic.

Lors de l'Assemblée Générale de la SC Résidence d'Embourg du 29-09-2022, l'ensemble des propriétaires ont accepté de prendre en charge, via la création d'une nouvelle ACP, l'ensemble des travaux des parties communes, dont le suivi sera assuré par le syndic et l'ACP

Lors de la 1er Assemblée Générale de la nouvelle ACP Résidence Club Prestige du 19-10-2022, l'ensemble des propriétaires présents ont confirmé la prise en charge via l'ACP de l'ensemble des travaux de rénovation, et dans un premier temps la structure des terrasses-coursives, les toitures et les façades.

D'après le bureau d'étude Cerfontaine, présent lors de cette AG du 19-10-22, les travaux nécessaires, dans une première phase de travaux urgents aux communs tourneraient aux alentours des 3.000.000 € htva. (Estimation de coût **faite en 2020 et pas encore actualisée à ce jour**). Soit une moyenne de près de 25.000 € par propriétaire. **Il s'agissait d'une première estimation incomplète.**

Je vous joins par la suite les informations et documents demandés dans votre courrier du 21/01/2025 ;

**Article 3.94 § 1 - Compromis de vente :**

Délai 15 jours

1. Montant du fonds de roulement (situation en banque au 03/02/2025) : 10947.78€  
Montant du compte épargne (situation en banque au 03/02/2025) : 72667.21€  
Montant du compte à terme (situation en banque au 03/02/2025) : 190000€
2. Montant éventuel des arriérés dus par les cédants : 0€, auxquels il faut ajouter les 300€ pour les informations communiquées en application de l'article 3.94 § 1 et 2 du Code civil ;
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 propriété : 3 appels de 25000€ pour le fonds de réserve (04/24, 07/24 et 10/24) décidés lors de l'AG du 25/04/2024 – aucuns autres appels prévus à ce jour, à voir lors de la prochaine AG ;
4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : néant ;
5. Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années :  
Procès-verbaux des assemblées générales de 2022 à 2024 (en annexe) ;
6. Les décomptes de charges des deux dernières années :  
Aucuns décomptes à ce jour pour l'ACP, le premier exercice comptable étant 2024, la clôture devrait avoir lieu prochainement.
7. La copie du dernier bilan : idem point 6.

**Article 3.94 § 2 – actes :**

Délai 30 jours

1. Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'AG ou le syndic avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date - néant
2. L'état des appels de fonds approuvés par l'AG avant la date certaine du transfert de propriété : néant - coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date. - néant
3. Un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'AG avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date. - néant
4. Un état des dettes certaines dues par l'ACP 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. - néant

Travaux à partir du 1<sup>er</sup> mai 2001 : non applicable

Citerne de mazout : non applicable - neutralisée le 18-12-2007

Numéro d'entreprise de l'ACP : 0874 445 694

Certificat PEB partiel : en annexe

Je vous prie d'agréer, chère Madame, l'expression de mes sentiments distingués et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire si nécessaire.

Bien cordialement,

Philippe Lemmens

Syndic

