



Victor H. Partners sprl

Av. de Mercure, 9/15

1180 Bruxelles

TEL : 02/808.29.03

FAX : 02/400.42.26

MAIL : info@victor-h.be

Etude des Notaires De Doncker

marylene.leotta@notdedoncker.be

Bruxelles, le 21 avril 2026

Concerne : ACP Bellini Vivaldi – [REDACTED] – Appartement V48

Mutation – phase I&II

Nous accusons réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Quote-part fonds (art. 3.94 §1, 1°)

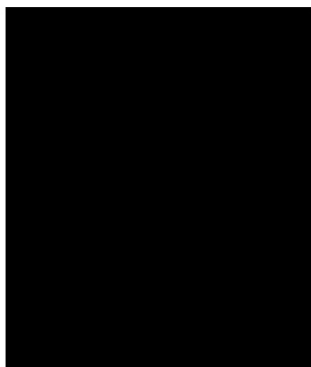
a. Fonds de roulement : $45\,000,00\text{ €} \times 18 / 2\,000\text{èmes} = 405,00\text{ €}$

b. Fonds de réserve : $207\,866,19\text{ €} \times 18 / 2\,000\text{èmes} = 1\,870,80\text{ €}$

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

Le montant appelé, à ce jour, sur la période comptable **01/05/2025 au 30/04/2026** est de **32 000,00 €**.

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



4. Procès-verbaux et décomptes de charge (art. 3.94 §1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et copie des décomptes de charges des trois dernières années. (ou néant si nouvel immeuble)

5. Bilan (art. 3.94 §1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

6. Coût des dépenses (art. 3.94 §2, 1°)

Le cout des dépenses de conservation, d'entretien et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date (art.3.94 §2, 1°) est de :

$$350\,000,00\text{ €} - 359\,301,23\text{ €} = -\,9\,301,23\text{ €}$$

7. Etat des appels et coût des travaux (art. 3.94 §2, 2°)

a. Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété

Mois	Montant appelé	État des appels
05/2025 - 07/2025	87.500,00 €	appelé
08/2025 - 10/2025	87.500,00 €	appelé
11/2025 - 01/2026	87.500,00 €	appelé
02/2026 - 04/2026	87.500,00 €	appelé

b. Coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à cette date sont de : **Néant**

8. Frais liés à l'acquisition de parties communes (art. 3.94 §2, 3°)

Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date : **Néant**

9. Dettes (art.3.94, §2, 4°)

Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date : **Néant**

10. Arriérés dus par le vendeur à ce jour (art.3.94, §1, 2°)

11 458,53 € (sous réserve du décompte final 2025-2026 suivant la date de vente)

428,28 € (frais de dossier)

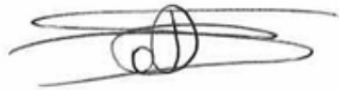
Total: 11 886,81 €

Selon l'art.3.94./1 C. civ, nous vous prions de retenir, sur le prix de la cession les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant et de verser le montant sur le compte de la copropriété : BE90 0688 9833 6932

Si le cédant conteste ces arriérés, nous vous prions de nous en aviser par pli recommandé dans les trois jours qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

Selon l'art. 3.94 §3, nous vous prions de nous communiquer, dès que l'acte authentique aura été signé, la date nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, les nouvelles coordonnées du vendeur ainsi que l'identité des nouveaux propriétaires.

Dans cette attente, nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.




Gestionnaire