

Bruxelles, le 10/04/2026,

Demande art. 3.94 du CC au notaire MASELIS

Madame, Monsieur,

J'accuse réception de votre demande d'informations suite à la mise en vente du bien sous rubrique.

Nous vous signalons que conformément au contrat que nous avons souscrit avec la copropriété, nous porterons en compte du propriétaire vendeur une somme de 181€ (par demande) et ceci conformément à la loi et à notre contrat de syndic souscrit avec la copropriété. Au cas où, vous n'auriez pas de mandat du propriétaire vendeur, les frais seront à votre charge.

En vertu de l'art. 3.94 du Code Civil, je vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

<u>Vendeur :</u> - - -	<u>Acquéreur :</u>
<u>Lots :</u> Appartement I04	<u>Quotités :</u> 230/40.000

A - Informations qui doivent être données avant signature du compromis de vente :

A- 1) Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve(art 3.94, § 1^{er}, 1°)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte.

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

Fonds de roulement	127.228,74 €	40.000,00	230,00	731,57 €
Fonds de réserve au dernier bilan	343.091,11 €	40.000,00	230,00	1.972,77 €

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

La dette du copropriétaire à ce jour s'élève 27.397,72 euros.

Il est important d'informer le vendeur qu'un décompte final lui sera adressé à la clôture qui suivra la date de l'acte de vente.

La copropriété ayant opté pour les décomptes annuels, le vendeur recevra donc son décompte final lors de la clôture de l'année durant laquelle la vente aura eu lieu. Un décompte complémentaire pourra aussi être envoyé par la suite concernant la consommation de chauffage et eau.

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

Les appels de fonds de réserve votés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans le procès-verbal de la dernière assemblée que vous trouverez en annexe au courrier. Voir pv

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

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

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

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années ainsi que les décomptes des deux dernières années. Voir en annexe

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

Ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété. Voir annexe.

B - Informations à donner au Notaire après signature du compromis et l'acte

B- 1) Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées à l'assemblée et payables après la date de l'acte

La prochaine AG a lieu en avril 2026, les appels seront précisés dans le PV.

B- 2) Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte.

La prochaine AG a lieu en avril 2026, les appels seront précisés dans le PV.

B- 3) Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables après la date de l'acte.

Il y'a des frais d'emménagement et de déménagement chacun de 50€ par déplacement.

B- 4) Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables après la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée.

C - Mise en conformité du règlement de copropriété

Le R.O.I. n'a pas encore été adapté à la nouvelle loi du 18-06-2018

D - Prêt consenti au profit de la copropriété :

Il y'a un emprunt consenti pour les travaux de façades et terrasses jusqu'en juin 2033.

E - Date de la prochaine assemblée

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire aura lieu en avril 2026.

F - Dossier d'intervention ultérieure

Tous les documents techniques de la copropriété, reçus de la précédente gérance et établis sous notre propre gérance, sont consultables au bureau sur rendez-vous.

Attention, l'acheteur doit bien s'assurer que tout est en ordre au niveau urbanistique pour son achat.

G - Citerne à Mazout

La copropriété ne possède pas de citerne à mazout

H - Frais à charge du vendeur :

Je vous invite à prélever sur le produit de la vente, les sommes suivantes :

Montant des arriérés éventuels du vendeur à ce jour	27.397,72 €
Provisions pour charges jusqu'à la date supposée de l'acte	0,00 €
Suppléments probables liés à la consommation de chauffage et eau	500,00 €
Honoraires pour renseignements de vente (article 3.94 §1 et 2) - 181 euros par demande	362,00 €
Honoraires de mutation (article 3.94 § 3) - 250 euros	250,00 €
<u>Total dû par le vendeur</u>	<u>28.509,72 €</u>

Cette somme est à verser au compte BBRUBEBB BE05 3600 5920 6075 ING-VUE, appartenant à la copropriété.

Dans le cas où le vendeur contesterait cette retenue, nous vous demandons de bien vouloir nous le signaler par lettre recommandée, immédiatement après la vente afin que nous puissions continuer la procédure légale.

I - Informations pratiques pour l'acquéreur que nous demandons au notaire de lui transmettre

I- 3) Convocation par courrier simple ou par mail + coordonnées du nouveau propriétaire :

Afin d'éviter les frais d'envoi des convocations d'assemblées générales par lettre recommandée nous vous demandons d'inviter le nouveau propriétaire à compléter et signer la fiche signalétique jointe à la présente.

Cette fiche peut nous être envoyée soit par courrier soit par mail à l'adresse ll@igsyndic.be

Informations du syndic

Afin d'informer au mieux le nouvel acquéreur, nous tenons déjà à lui indiquer que notre équipe est à sa disposition par téléphone, au 02/385.42.46 de 9h00 à 13h du lundi au vendredi.

En dehors de cet horaire, notre ligne de garde est joignable 24h/24, 7j/7 via l'option 1 du répondeur automatique.

Attention cependant, cette ligne de garde est disponible uniquement pour les réelles urgences telles

qu'une fuite d'eau, une panne de chauffage, une panne d'ascenseur, etc...

Tout abus de l'utilisation de la ligne de garde pour un problème à caractère non urgent sera facturé en privatif au propriétaire concerné.

Concernant les visites au bureau, nous travaillons à bureau fermé l'après-midi, mais nous sommes disponibles sur rendez-vous. Lors de tout appel téléphonique ou envoi de mail/courrier, nous vous remercions de bien veiller à vous identifier en nous donnant, en plus de votre nom, le nom de l'immeuble et le numéro de votre appartement/garage afin de nous permettre de vous offrir le meilleur service possible.

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie **de ne pas oublier** de nous communiquer, conformément à l'art 3.94, § 3 :

- **pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu et les quotités, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs et sa nouvelle adresse éventuelle (et adresse mail si possible)**
- **pour le vendeur : sa nouvelle adresse éventuelle**

Sans ces informations, nous ne pourrions pas établir le décompte de sortie du propriétaire vendeur ni le décompte d'entrée de l'acquéreur. Il est donc indispensable de recevoir l'acte de mutation le plus rapidement possible.

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Laura LEQUEUX
Gestionnaire



