



COLLON – Antoine LOGÉ,
Associés SRL
Saint-Michel, 70
1050 BRUXELLES
02.360.215

Etterbeek, le 20 août 2025

TEL. (02) / 738.73.80
FAX (02) / 736.25.73
E-mail : info@clnotaires.be
Site internet : clnotaires.be

Au Syndic de l'Association des copropriétaires

Gestionnaire: Louis Maillard
Ligne directe: 02/738.73.83
E-mail: louis.maillard@clnotaires.be
Numéro du dossier: 25-DC-0950/001 - LM

Chère Madame, Cher Monsieur,

Concerne : demande d'information avant acte - association des copropriétaires de l'immeuble sis
1000 Bruxelles, Boulevard Emile Bockstael (A1/1/c3.8-M2) 328

Je suis chargé de la passation de l'acte entre vifs translatifs ou déclaratifs de propriété du bien suivant :

B. Ville de Bruxelles

Dans un immeuble à appartements multiples, sis
boulevard Emile Bockstael, numéro 328, cadastré ou l'ayant
été section C numéro 231/W/7 pour une contenance d'un are
trente centiares (1a30ca) :

L'appartement sis au premier étage, dénommé
« appartement numéro 1 » comprenant :

a) En propriété privative et exclusive :

Trois pièces, terrasse, cuisine, coin avec évier,
water-closet, petit hall, salle de bains, ainsi que les
caves numéros 3 et 8 aux sous-sols et la mansarde numéro 2
au quatrième étage.

b) En copropriété et indivision forcée :

Les deux cent trente-cinq/millièmes (235/1.000) des
parties communes, parmi lesquelles le terrain.

Actuellement propriété de :

[REDACTED]

Je vous prie de bien vouloir me faire parvenir, conformément à l'article 3.94 du Code civil, les informations et documents suivants **dans un délai de trente jours** :

§ 1.

1. le montant du fonds de roulement et du/des fonds de réserve visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 ; €0, les frais sont payés des réceptions des factures
2. le montant des arriérés éventuels dus par le copropriétaire sortant en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises et transmises en vertu du présent paragraphe et du paragraphe 2 ; €0

3. la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ; **Il n'y a pas de fond de garantie**
4. le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ; **A ma connaissance il n'y a pas de procédure judiciaire en cours**
5. les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ; **En annexe les mails des des 3 dernieres AG**
6. une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires. **Voir réponse au point 5**

§ 2.

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 la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
0€
2. les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
0€, par contre le prochain appel de fonds sera relatif à la toiture
3. un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
Pas de frais
4. un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.
Pas de frais

En ce qui concerne l'article 3.94, § 1, 2° du Code civil, vous devez faire la distinction entre :

- les arriérés de charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ;
- les autres arriérés éventuels, y compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire, ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94 §§1^{er} et 2 du Code civil.

Cette distinction est nécessaire pour distinguer les dettes privilégiées de l'association des copropriétaires des autres dettes. En effet, l'article 27, 7° de la loi hypothécaire est libellé comme suit : « *Les créanciers privilégiés sur les immeubles sont ... [...].*

*7° L'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. **Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent.** Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement. »*

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que pour la sauvegarde des intérêts de la copropriété, il est hautement nécessaire de faire la distinction susmentionnée dans votre décompte.

Si vous aviez déjà transmis les informations et documents visés à l'article 3.94, § 1^{er} du Code civil (lors d'une demande en vue de la rédaction du compromis), je vous prie de me le signaler. Dans ce cas, vous pourriez limiter la présente demande aux documents et informations visés à l'article 3.94, § 2 du Code civil.

Si toutefois les informations et documents déjà transmis tels que visés à l'article 3.94, § 1^{er} du Code civil devaient avoir changé entre-temps, je vous remercie de me transmettre les versions mises à jour de ces informations visées au § 1^{er}.

Pouvez-vous également me faire savoir si, à compter du 1^{er} mai 2001, des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure ont été effectués dans les parties communes ? Le cas échéant, je vous prie de me communiquer s'il a été fait usage de la possibilité prévue à l'article 49bis de l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir si les tâches et obligations des copropriétaires relatives à la partie du dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes ont été confiées au syndic.

Voudriez-vous également avoir la bonne obligeance de me faire savoir s'il existe dans l'immeuble vendu une citerne à mazout et dans l'affirmative me préciser :

- a) s'il s'agit d'une citerne de surface ;
- b) s'il s'agit d'une citerne souterraine ;
- c) le contenu de celle-ci ;
- d) me fournir l'attestation confirmant que la citerne répond aux normes actuellement en vigueur ;
- e) s'il s'agit d'une citerne de + de 3.000 L, me fournir la déclaration d'établissement de classe 3.

Il n'y a pas de citerne à mazout

Voudriez-vous aussi me communiquer le numéro d'entreprise de l'association des copropriétaires ?

BE0656689802

Pouvez-vous m'indiquer si un rapport de synthèse (PEB) a déjà été établi pour le bien immobilier ?

Il n'a pas été possible de fournir une copie de ce rapport ?

Il n'y a pas de PEB pour le bâtiment , par contre chaque bien a son propre PEB

Je vous remercie d'avance pour la suite rapide que vous voudrez bien réserver à ma demande.

Veuillez agréer, chère Madame, Cher Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.