

Association des copropriétaires
de la résidence
VANDER ELST
Rue X. de Bue, 5
1180- BRUXELLES
N° BCE : 0851.116.088



CITYA Bruxelles SA
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
☎ : 02/373.38.13
N° BCE : **0430 800 556**

A l'attention de

Bruxelles, le 29/06/2026

Maître BLEECKX
Notaire
Place Van Meenen, 2
B-1060-BRUXELLES

Garage 22

Propriété de :

Vos réf. : VJ-2260446 - Nos réf. : Mutation N°6367

© A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ©

Maître,

Faisant suite à votre courrier recommandé du 17/09/2026 et en notre qualité de syndic de l'immeuble dont mention supra, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant du Code Civil :

▪ **Article 3.94 - § 1er – Perspective de cession du droit de propriété**

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

1.1 Fonds de roulement, quote-part à reconstituer par l'acquéreur :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
38.920,17	18	10.000	70,06

Nous insistons pour que ce fonds de roulement ne soit pas échangé entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture définitif des charges à intervenir avec le vendeur.

Provisions trimestrielles anticipatives appelées pour reconstituer le fonds de roulement sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale

Provisions pour la période visée, hors dotation au fonds de réserve	46,12
--	--------------

Il s'agit donc d'une estimation provisionnelle qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

1.2 Fonds de réserve, solde à ce jour (article 3.94 § 5 2°) :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
155.394,40	18	10.000	279,71

Apport trimestriel à terme échu au fonds de réserve, calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale :

Nombre d'appels	Montant	Quotités privatives	Quotités communes	Total
Récurrent				6,30

2. Montant des arriérés dus par le cédant (cfr. historique client en annexe si débiteur)

Arriérés de charges à ce jour (cfr. historique client en annexe si débiteur) :	0,00 €
A majorer des écritures suivantes non encore échues :	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours : acte de base	0,00 €
Honoraires cession du droit de propriété (article 3.94 §1 et 2 du CC)	148,69 €
Honoraires pour le partage des charges entre acheteur et vendeur : 50% à charge du vendeur :	56,88 €
Soit un TOTAL de :	205,57 €

Compte bancaire de la copropriété : BE34 0682 2997 3990

Pour que votre information soit complète, nous vous renvoyons également au contenu du point traitant de la « **Comptabilité du nouvel exercice comptable** » repris au procès-verbal de la dernière assemblée générale qui vous renseignera, selon le cas, sur les éléments suivants :

- L'ajustement, l'augmentation ou encore le transfert partiel du fonds de roulement
- L'information sur l'/les emprunt(s) bancaire(s) en cours
- L'apport annuel au fonds de réserve « ascenseurs »
- L'apport annuel au fonds de réserve
- Le mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
- Le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (

3. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Néant

5 Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

6 Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

▪ Article 3.94 - § 2 – Cession du droit de propriété

1. Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées 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

Les dépenses engagées, mais non encore exigibles à ce jour, sont détaillées dans le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire tenue le 18/11/2025

2. Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date (d'après l'ODJ)

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	125.000	138.000	4	34.500	10,40%
Frais "propriétaires" svt l'usage	35.000	38.000	4	9.500,00	8,57%
Total des dépenses "ordinaires"	160.000	176.000		44.000,00	10,00%
Apport fonds de réserve	14.000	14.000	4	3.500,00	0,00%
TOTAL	174.000	190.000		47.500,00	9,20%

2.1 Le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date certaine du transfert de propriété

Frais et Travaux divers :4068.88 €

Travaux ascenseurs : : 9240.81 €

3. Un état des frais liés à l'acquisition des 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

Néant.

4. Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires 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.

■ Précisions complémentaires

Clôture des charges annuelles

La ventilation des charges entre l'acheteur et le vendeur sera établie lors de la clôture annuelle des comptes, fixée au 30/06/2027 qui nous permettra de faire une ventilation précise des charges annuelles avec application d'un prorata à a date de transmission,.

Statuts et règlement d'ordre intérieur - Exécution de travaux privatifs

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) (l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans les statuts et le règlement d'ordre intérieur, dont un exemplaire devra leur être remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc....). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.

Nonobstant cette restriction, si (l') (les) acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, il(s) doi(ven)t nous prévenir avant d'entamer lesdits travaux.

Par ailleurs, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de la nature de leurs travaux et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

Rappel de l'Art. 3.95 relatif aux retenues sur le prix de la cession.
--

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »

Nous devons encore vous préciser :

- que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités seront à prendre éventuellement en compte ;

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

Christiane DEHAES

Assistante "mutation"

☎ : 02/373.38.21

✉ : cdehaes@citya-belgium.be

Nous possédons un DIU

Le chauffage est au gaz