

Association des copropriétaires  
du complexe immobilier  
**RODIN-MAILLOL**  
Avenue de l'Exposition, 440-442  
**B-1090 - BRUXELLES**  
N° BCE : 0850.179.066



CITYA BRUXELLES  
Agence **BASILIX**  
Rue de la Technologie, 11 D  
1082 BRUXELLES  
☎ : 02/465.38.85  
N° BCE : 0430 800 556

A l'attention de Angelika Zalenska

Bruxelles, le 02/12/2025

**MAESELE & PALSTERMAN**  
Notaires associés  
Rue Van Orley, 1  
B-1000-BRUXELLES

**Appartement R 67-Garage : Néant- Cave : 67**

Propriété de : [

**Vos réf. : - Nos réf. : Mutation N° RMA 5134**

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

Maître,

Faisant suite à votre courrier électronique du 27/11/2025 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
85.000,00	60	10.000	510,00

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

<b>Provisions pour la période visée, hors dotation au fonds de réserve</b>	<b>137,91</b>
----------------------------------------------------------------------------	---------------

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) :**

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
232.696,55	60	10.000	1.396,18

Apport mensuel anticipatif 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				30,00

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

Arriérés de charges <u>au 18/01/2025</u> (cfr. historique client en annexe si débiteur) :	2.380,98 €
<b>A majorer des écritures suivantes non encore échues :</b>	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	0,00 €
Honoraires cession du droit de propriété (article 3.94 §1 et 2 du CC) :	291,38 €
Honoraires pour le partage des charges entre acheteur et vendeur : 50% à charge du vendeur :	55,73 €
<b>Soit un TOTAL de :</b>	<b>2.728,09 €</b>
A majorer d'une provision mensuelle, <u>par mois écoulé jusqu'à la passation de l'acte</u> , de :	160,91 €

Compte bancaire de la copropriété : BE66 0682 2997 8943

## 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

Suivant décision actée au PV de l'assemblée générale	Nbre de mois	Q-P individuelle (voir ci-dessus)	Montant
Apport(s) mensuel(s) échu(s)	6	30,00	180,00
Apport(s) mensuel(s) non échu(s)	6	30,00	180,00
<b>Total des apports annuels</b>			<b>360,00</b>

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 :

- Le passage en décompte annuel avec appels de provisions mensuelles
- 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

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

Il n'y a pas de dossiers en justice ni de contentieux

## 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

**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 17/12/2024

**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**

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	234746,26	216500,00	12	18041,67	-7,77%
Frais "propriétaires" svt l'usage	82970,25	69000,00	12	5750,00	-16,84%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>317716,51</b>	<b>285500,00</b>		<b>23791,67</b>	<b>-10,14%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>50000,00</b>	<b>60000,00</b>	12	<b>5000,00</b>	<b>20,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>367716,51</b>	<b>345500,00</b>		<b>28791,67</b>	<b>-6,04%</b>

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

2-000-00 FRAIS DE CONSERVATION		
Frais & travaux divers		2.682,16
RODIN		2.999,08
<b>TOTAL</b>		<b>5.681,24</b>

**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 30/06/2025, qui nous permettra de faire une ventilation précise des charges annuelles avec application d'un prorata à la date de transmission, tout en tenant compte, le cas échéant, des relevés des compteurs (calorimètres - compteurs d'eau et, le cas échéant, d'électricité), pour autant que ceux-ci aient été demandés à l'initiative des parties (acheteur et vendeur) ; faute de quoi, ces répartitions se feront également au prorata du nombre de jours d'occupation.

**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.

**Enfin, dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous saurions gré de nous en communiquer, dans les 5 jours ouvrables, la date, ainsi que toute autre information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 3.94 § 1 & 2 du Code civil. Conformément à l'article 3.95, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné.**

**TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION DES CHARGES ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DE PROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION COMPLEMENTAIRE CONFORME A NOTRE TARIF, QUI SERA PORTE EN COMPTE AU VENDEUR**

#### **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

Le chauffage est au gaz

La citerne est neutralisée