

# MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : [notaire@mgsyndic.net](mailto:notaire@mgsyndic.net)

Bruxelles, le 28/11/2025

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30 12h30

**Notaris Ingmar DE KEGEL**

Beerselsestraat 63 bus 1

1651 Beersel (Lot)

Tel.: 02/331.02.22

Gestionnaire du dossier : **Marie Behets-Wydemans**

Email : [mbw@notariaatbeersel.be](mailto:mbw@notariaatbeersel.be)

Réf dossier :

**Résidence RODENBACH 143, à Rue Rodenbach 143 -1190 Bruxelles**

Renseignements « Avant COMPROMIS »

VENDEURS :

LOT(s) CONCERNE(S) : **Rez D.** 48 Quotités sur un total de 1 000 quotités générales.

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

- Exercice comptable : 01/09 – 31/08 Clôture : Annuelle

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

**Nous attirons votre attention sur le fait que :**

- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

**1. Situation des appels pour fonds de roulement décidés par l'Assemblée Générale :**

- Le fonds de roulement général de la copropriété est de **5 000,00 €**.
- Quote-part des biens vendus : **Rez D: 240,00 €**. (5 000,00 \*48 / 1000).

**2. Fonds de réserve (comptes de bilan)**

# MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « FONDS DE RÉSERVE GENERAL » de la copropriété est de 22 368,34€.

- Quote-part des biens vendus : **Rez D: 1 073,68 €.** (22 368,34 \*48 / 1000).

Fonds de réserve « FONDS DE RÉSERVE TVX 2022-2023 » de la copropriété est de 8 592,56€.

- Quote-part des biens vendus : **Rez D: 412,44 €.** (8592.56 \*48 / 1000).

3. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 28/11/2025 :**

Solde créditeur : 3978.32 €.

Toutes les sommes prélevées doivent être virées au compte de la copropriété **ACP RODENBACH 143 - [REDACTED]**. Merci de ne pas verser erronément sur le compte du syndic sous peine de problème que nous refacturerons et imputerons au vendeur au prix forfaitaire de **100** euros.

4. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :** néant

5. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années :** en annexe

6. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices :** en annexe

7. **Veillez trouver en annexe le tableau d'amortissement de l'emprunt souscrit par l'immeuble.**

8. **Voici les coordonnées du courtier d'assurance pour la police incendie de l'immeuble :**

SA SOYER ET MAMET  
Avenue de la Foresterie 2  
TEL : 02/ 511 41 00  
Email : [info@soyermamet.be](mailto:info@soyermamet.be)

9. **Nous vous rappelons que d'autres documents sont disponibles via le vendeur sur le site de la copropriété (notamment, les rapports d'audits éventuels).**

10. **N'oubliez pas de faire les relevés des compteurs de passages éventuels.**

11. **Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur :** en annexe

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années.
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.
- Copie de l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.