

ACT & LEX
POELMAN J-F / de FRESART M.
 Notaires associés
 Avenue Eugène Plasky, 144/1
 1030 Bruxelles
 Email : m.bricman@act-lex.be
 T +32 (0)2 738.07.73

Concerne : Renseignements syndic avant acte (par recommandé anticipé par mail :

N/Réf: **MUTATION PH I & II – ACP ARC EN CIEL II -
 Appartement 409P – Garage 92 – Cave 166**

V/Réf: **Magali BRICMAN – MB/251717**

Bruxelles, le 6 février 2026

Chère Madame,
 Cher Notaire,

Nous accusons bonne réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.
 Nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos questions ci-dessous.

Code civil : 3.94 § 1

1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

- **Appartement 409P** : (102 quotités)
 - Fonds de roulement : $22.310,42 \times 102/10.000^{\text{ième}} = 227,57 \text{ €}$
 - Fonds de réserve générale : $221.422,96 \times 102/10.000^{\text{ième}} = 2.258,51 \text{ €}$
- **Garage 91** : (4 quotités)
 - Fonds de roulement : $22.310,42 \text{ €} \times 4/10.000^{\text{ième}} = 8,92 \text{ €}$
 - Fonds de réserve générale : $221.422,96 \text{ €} \times 4/10.000^{\text{ième}} = 88,57 \text{ €}$
- **Garage 92** : (4 quotités)
 - Fonds de roulement : $22.310,42 \text{ €} \times 4/10.000^{\text{ième}} = 8,92 \text{ €}$
 - Fonds de réserve générale : $221.422,96 \text{ €} \times 4/10.000^{\text{ième}} = 88,57 \text{ €}$
- **Cave 166** : (1 quotités)
 - Fonds de roulement : $22.310,42 \text{ €} \times 1/10.000^{\text{ième}} = 2,23 \text{ €}$
 - Fonds de réserve générale : $221.422,96 \text{ €} \times 1/10.000^{\text{ième}} = 22,14 \text{ €}$

2° **Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant :**

- Situation comptable au 04.02.2026 : - 944,17 €
- + 270 € : frais mutation

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			0,00 €	
01-10-2025	Report	6.835,35 €	6.835,35 €		
02-10-2025	Appel provisionnel T4 2025 (charges et eau)	688,16 €	7.523,51 €		
08-10-2025	Versement : +++279/8990/81641+++		2.614,74 €	4.908,77 €	2025/143-001
04-11-2025	Versement : DENUCE EVELINE		5.852,94 €	-944,17 €	2025/161-006
		7.523,51 €	8.467,68 €	-944,17 €	

Sycoplus sprl
 Boulevard Lambertmont, 362
 1030 Schaerbeek

BCE 665.682.591
 RC professionnelle et cautionnement via AXA
 Belgium (numéro de police : 730.390.160)

3° La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine de transfert de propriété.

- **Fonds de réserve Général 2025 :** T1 : 37.500 € appelés - 416,25 €/trimestre
T2 : 37.500 € appelés - 416,25 €/trimestre
T3 : 37.500 € appelés - 416,25 €/trimestre
T4 : 37.500 € appelés - 416,25 €/trimestre

4° Le cas échéant, 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 ;

- **les PVs des AGO et AGE des 3 dernières années**

PV AGO 08.04.2025
PV AGO 13.05.2024
PV AGO 31.05.2023
PV AGE 07.11.2023

- **les décomptes de charges**

2024 : T1 – T2 – T3 – T4
2025 : T1 - T2 - T3- T4

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

Le bilan au **31.12.2023** ci-joint a été approuvé à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale du **13.05.2024 et non contesté.**

Code civil : 3.94 § 2

1° Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidé par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

- Néant

2° Les appels de fonds approuvé 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 ;

- Néant ; Décompte trimestriel à partir du T4 2025
- Fonds de réserve : voir art. 3.94 &1 - point 3

3° Les frais liés à l'acquisition de parties communes décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

- Néant

- 4° Les 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 ;
- Néant

Divers :

DIU/ : Néant

Citerne : Néant

PEB : Néant

Nous vous souhaitons bonne réception des informations ci-dessous, qui précède le courrier officiel par recommandé, et vous prions d'agréer, Chère Madame, l'expression de nos sentiments distingués.



Grégory MOERMAN

Syndic – Gérant

511.728

Annexes :

PV AGO 08.04.2025

PV AGO 13.05.2024

PV AGO 31.05.2023

PV AGE 07.11.2023

les décomptes de charges

2024 : T1 – T2 – T3 – T4

2025 : T1 – T2 – T3 – T4

Le bilan au 31.12.2023

