Eric RIGAUD

De: gsohier@adal.immo>
Envoyé: mercredi 24 décembre 2025 08:08
À:
Objet: Re: ACP Résidence Cap Horn à Molenbeek-Saint-Jean, Place Voltaire 1 - 9
Renseignements à fournir conformément à l'article 3.94 § 1 et/ou § 2 du Code civil

Madame, Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 23/12/2025 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 § 2 du Code Civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Fonds de roulement et Fonds de réserve à ce jour

TYPE DE FONDS	MONTANT	QUOTE - PART	MONTANT LOT
a. Fonds de roulement permanent	44 151 €	18 / 10 000 °	79.47 €
b. Fonds de réserve	35 203 €	18 / 10 000°	63.36 €

2. Arriérés dus par le cédant à ce jour

MONTANT	DESIGNATION
142.75 €	Arriérés dû à ce jour sous réserve de décompte final
XXX,XX €	Provision sur décompte final
150,00 €	Frais de dossier
292.75 €	**TOTAL** ***(sous réserve des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)***

3. Etat des dépenses de conservation, entretien, réparation et réfection (Art. 3.94. § 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 s'élève à 120 000 € / an

4. Etat des appels de fonds pour les travaux urgents (Art. 3.94. § 2, 2°)

L'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 est de 0 €

5. Frais liés à l'acquisition des parties communes (Art. 3.94. § 2, 3°)

L'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 s'élève à 0 €

6. Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires (Art. 3.94. § 2, 4°)

L'état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date est de 0 €

7. Dossier d'intervention ultérieure

Nous constatons l'absence d'un dossier d'intervention ultérieure.

8. Indemnité d'emménagement/déménagement

Par décision d'Assemblée Générale, il a été décidé de réclamer un montant forfaitaire de 0 €

9. Autorisation d'activités à risques

La copropriété n'a dû obtenir aucune autorisation d'activités à risques.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé par après suite à la non communication de la date de vente et des coordonnés de l'acquéreur, une somme de 75 € sera portée en compte pour frais de ventilation.

Selon l'article 3.95, nous vous prions de retenir, sur le prix de la cession les arriérés des charges ordinaires, extraordinaires dus par le cédant que nous vous invitons à verser au profit du compte de la copropriété *CAP HORN* :

IBAN : BE49068220359371

Le montant mis à jour de ces arriérés est de : 292.75 €

Si le cédant conteste ces arriérés, nous vous prions de nous en aviser par pli recommandé suivant la réception de l'acte authentique constatant la cession. Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 150 € et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 € ;

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés par **retour de mail sur cette adresse** de l'identification du lot concerné, de l'identité et de l'adresse actuelle, et éventuellement future, des personnes concernées et, le cas échéant, de l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, § 1er, alinéa 2.

Au cas où un appel ou un décompte doit être ventilé par après, suite à la non communication de la date de vente et des coordonnés de l'acquéreur, une somme de 75 € sera portée en compte pour frais de ventilation.

Dans le cas d'une copropriété avec chauffage/eau collectif, nous **insistons** que les parties doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. A défaut de pareil relevé, la consommation sera imputée au propriétaire vendeur.

Nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

1200 Bruxelles
T : +32 2 216 60 94
M : gsohier@adal.immo
www.adal.immo | **IPI** N° 505 526

---------- Message d'origine ----------
> Date : 23/12/2025 à 17:12
> De : 129353@belnot.be>
> A : info@adal.immo<info@adal.immo>
> Envoyer AR : 129353@belnot.be>
> _____
>
> Madame,Monsieur,
>
> Concerne : Renseignements à fournir conformément à l'article 3.94 § 1 et/ou § 2 du Code civil
>
> C'est en votre qualité de syndic de la Résidence « CAP HORN » que je vous adresse la présente.
>
> Je suis chargé de la vente par des biens ci-après décrits :
> Commune de Molenbeek-Saint-Jean – Deuxième division
> Dans un immeuble dénommé « RESIDENCE CAP HORN » situé Place Voltaire numéro 1 / 9 sur et avec
> terrain cadastré section B numéro 86 D et selon extrait cadastral récent section B numéro
> 0086DP0000 pour une superficie de vingt-six ares vingt centiares :
> Les emplacements pour voiture portant les numéros « 21 » et « 22 » sis au sous-sol de
> l'immeuble, comprenant chacun :
>
> 1. En propriété privative et exclusive : l'emplacement proprement dit
> 2. En copropriété et indivision forcée : 18/10.000ièmes des parties communes générales et
> 1/62ièmes des parties communes spéciales du parking
> Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits à l'acte de base de l'immeuble dressé le 03
> décembre 1993 par le notaire Gaston Borremans, à Schaerbeek, transcrit.
>
> 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 fonds de réserve,
> 2° le montant des arriérés éventuels dus par le propriétaire;
> 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée
> générale à ce jour;
> 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété;
> 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;
> 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des
> copropriétaires.
>
> §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 ;
> 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 ;
> 3° Un état des 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 ;
> 4° Un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges
> nés avant la date certaines du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par
> le syndic postérieurement à cette date.
>
> Pourriez-vous également me faire savoir :
>
> * si, à compter du 1er 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 par l'article 49bis de
> l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires et mobiles, à savoir si
> les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention
> ultérieure relative aux parties communes ont été confiées au syndic.
>
> * si une citerne à mazout est présente dans l'immeuble et, le cas échéant, m'en préciser la
> capacité ?
>
> * s'il existe un certificat PEB ou un rapport de synthèse PEB pour l'immeuble dont fait
> partie le bien vendu ? Le cas échéant, pouvez-vous m'en transmettre une copie ?
>
> Avec mes remerciements anticipés, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes
> sentiments les plus distingués.
>

>

>
> Notaires le Maire Bruxelles – Notarissen le Maire Brussel
> Société notariale - Notariskantoor
> Avenue de Stalingradlaan 37
> 1000 Bruxelles/Brussel
> TVA : 0870.912.025
> www.notairelemairebruxelles.be<http://www.notairelemairebruxelles.be/>