

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

ACP BEMPT
Rue de Lusambo 13
1190 Forest
0734.536.755

Bruxelles, le 16-03-2026

JEAN MATROYE DE JOLY & QUANTIN
DE RUYDTS
Etude de notaires
Avenue Van Volxem 14

1190 FOREST

E-mail : caroline.belloy.124354@belnot.be

A l'attention de Madame

Maître,

**Concerne : ACP BEMPT sise Rue de Lusambo 13
1190 - Forest, numéro BCE : 0734.536.755
Vente du lot 'LOT16' de**

V. réf. : Bempt - , rue de Lisala 30 à 1190 Forest

Faisant suite à votre courriel du 12-03-2026, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 du livre III du Code Civil :

1. Article 3.94, § 1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve (LOT16)

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
LOT16	Fonds de roulement	16-03-2026	25.000,00 €	10000	354	885,00 €
LOT16	Total lot	16-03-2026				885,00 €
	Total copropriétaire	16-03-2026				885,00 €
	Fonds de roulement	16-03-2026	25.000,00 €			25.000,00 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
LOT16	Fonds de réserve général	16-03-2026	76.199,55 €	10000	354	2.697,46 €
LOT16	Total lot	16-03-2026				2.697,46 €
	Total copropriétaire	16-03-2026				2.697,46 €

Le fonds de roulement à reconstituer par l'acquéreur est de 885 €

Nous vous savons gré de bien vouloir informer l'acquéreur, en temps utile, que cette somme sera demandée en un paiement unique et pourra être récupérée à la prochaine cession.

En outre, 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

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture à intervenir avec le vendeur.

2. Article 3.94, § 1, 2° / Arriérés dus par le cédant à ce jour

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report - Décompte 2025	8.794,39 €		8.794,39 €	
01-01	Appel provisionnel janvier 2026 (LOT16)	82,84 €		8.877,23 €	
01-02	Appel provisionnel février 2026 (LOT16)	82,84 €		8.960,07 €	
01-03	Appel provisionnel mars 2026 (LOT16)	82,84 €		9.042,91 €	
		9.042,91 €	0,00 €	9.042,91 €	

Le montant dû par le cédant est de 9042,91 €

3. Article 3.94, § 1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve

Situation comptable du fonds de réserve sur l'exercice en cours :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
01-01-2026	Ouverture de comptabilité		76.199,55 €
	Total : Fonds de réserve général	0,00 €	76.199,55 €
	Solde : Fonds de réserve général		76.199,55 €

L'état des appels de fonds approuvés par la dernière assemblée générale avant la date certaine du transfert dont le paiement sera demandé postérieurement à cette date (vide si nihil)

Type d'appel	Période de l'appel	Montant à charge du lot
/	/	/

La quote-part du cédant dans le fonds de réserve est de 2697,46 €.

Conformément à l'article 3.94, § 5, 2° du livre III du Code civil, la quote-part du copropriétaire cédant dans le fonds de réserve reste acquise à la copropriété.

Par ailleurs, il convient de prendre connaissance du procès-verbal de la dernière assemblée générale pour la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve.

4. Article 3.94, § 1, 4° / Procédure judiciaire en cours

Les dossiers en cours :

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

1/ / (copropriétaire) contre ACP - Tribunal de première instance : Amitech demande une modification de la répartition des quotités afin de ne pas participer aux charges d'ascenseurs et du hall commun. La procédure est en attente de fixation pour audience des plaidoiries (voir point 29 de l'AG du 13.02.2025).

2/ (promoteur) contre ACP - Cour d'Appel : conteste sa responsabilité dans les malfaçons et une expertise judiciaire est en cours afin de vérifier si les travaux ont été exécutés dans les règles de l'art et pour imputé les malfaçons et vices de constructions.

3/ I (copropriétaire) contre ACP - Justice de paix : conteste l'approbation des comptes 2023. La procédure est suspendue.

4/ ACP c. procédure de saisie immobilière pour recouvrer les arriérés de charges.

5. Article 3.94, § 1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et une copie des deux derniers décomptes de charges.

6. Article 3.94, § 1, 6° / Dernier 'Bilan approuvé 2025'

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 4		Classe 1	
Copropriétaires	11.309,97 €	Fonds de roulement	25.000,00 €
Charges à reporter	1.696,29 €	Fonds de réserve général	
Total Classe 4	13.006,26 €	- Ouverture	74.799,55 €
		- Appels	1.400,00 €
Classe 5		Fonds de réserve général	76.199,55 €
BE12 0882 9139 7792 (Compte épargne réserve)	60.041,15 €	Total Classe 1	101.199,55 €
BE02 0689 3998 9540 (Compte courant)	28.152,56 €		
Total Classe 5	88.193,71 €	Classe 4	
		Compte d'attente	0,42 €
		Total Classe 4	0,42 €
Total	101.199,97 €	Total	101.199,97 €

Voir annexes.

7. Article 3.94, § 2, 1° / Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert

Voir procès-verbaux en annexe.

8. Article 3.94, § 2, 2° / Appels de fonds approuvés par l'assemblée générale

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Les provisions de charges sont appelées selon une périodicité Mensuelle de 82,84 € correspondant à un montant annuel de 994,08 €.

Provisions anticipatives pour les charges ordinaires calculées sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale

Montant	Quotités Privatives	Quotités Communes
82,84 €/mois	354	10000

9. Article 3.94, § 2, 3° / Frais liés à l'acquisition de partie communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement sera demandé postérieurement à cette date

Voir procès-verbaux en annexe.

10. Article 3.94, § 2, 4° / Dettes dues par la copropriété à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement sera demandé postérieurement à cette date

Voir procès-verbaux en annexe.

11. Informations complémentaires non prescrites par le Code civil

1. Dossier DIU :
https://www.dropbox.com/scl/fo/1akv1tstqg17bldv7xwgr/AOF2tSreWYLQwTRR5A_GHrQ?rlkey=p8mrmg9w8d9cecd9udg0ltebg&dl=0
2. Période de la prochaine assemblée : 01-02-2027-28-02-2027
3. Date de la dernière assemblée : 12-02-2026
4. Contenance citerne : Chauffage individuel
5. Périodicité des provisions : Mensuelle
6. Budget annuel des provisions du lot : 994,08 €
7. Provisions périodique du lot : 82,84 €

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

12. Acte de base - exécution de travaux privatifs - relevés des compteurs

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) (l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera 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, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature 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.

13. Article 3.94, § 3 / Notification de la date de la passation de l'acte authentique

Vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné.

14. Article 3.95 /Montant à retenir par le Notaire lors de la passation de l'acte authentique

A. Conformément à l'article 3.94, § 5, 1°, le fonds de roulement, soit 885 € (si entièrement provisionné) sera défalqué du décompte de fin d'exercice incluant d'éventuels décomptes de chauffage et/ou de consommation d'eau et diminué des provisions payées, et sera demandé à l'acheteur.

B. Il convient de retenir la somme de 9.042,91 € en faveur de la copropriété représentant le montant échu à ce jour et porté au débit du cédant.

C. Il y aura lieu de retenir l'équivalent de trois mois de provisions à faire valoir sur les charges ordinaires et extraordinaires futures, soit 3 x 82,84 € (à restituer au copropriétaire dans le mois qui suit l'approbation des comptes par l'Assemblée générale statutaire).

Montants à retenir :

Arriérés de charges :	9042,91€
Provisions sur charges futures :	3 x 82,84 €

TOTAL : 9.291,43 EUR

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Auriez-vous l'obligeance de bien vouloir retenir ce total sur le produit de la vente et de le virer à l'ordre du compte de l'ACP BEMPT n° BE02 0689 3998 9540

Pourriez-vous également nous communiquer l'adresse électronique de la partie acquéreuse ?

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 sera à prendre éventuellement en compte.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Maître, nos plus respectueuses salutations.

SYNDIC GORGUN