



T H E K E Y S

REAL ESTATE

À l'attention de M Vander Borgh Alexandre
Av. des Cerisiers 95
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Mail : av@immoabita.be

Watermael-Boitsfort, 2 mars 2026

Concerne : Instrumentation à la demande de M Vander Borgh dans la perspective de la vente de l'appartement n°2DA – article 3.94§1 du Code civil

Concerne : Acte vente M Pollet Piet
v/réf : Dossier Mr PIET POLLET – résidence LA CHASSE – Général Fivé 17 (Etterbeek)
N/Réf : ACP 472// CHASSE sis à RUE GÉNÉRAL FIVÉ , 15-17 à 1040 Bruxelles

Monsieur,

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre courrier du 12 février 2026, qui a retenu toute mon attention.

En réponse à votre demande, vous trouverez ci-dessous les réponses à vos questions.

1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéas 2 et 3 ;

- a) Le fonds de roulement est de 20.000,00€. La quote-part de ce propriétaire dans ce fonds est de 1.260,00€, selon ses 63 /1.000èmes.
- b) Le fonds de réserve général est de 51.194.49€. La quote-part de ce propriétaire dans ce fonds est de 3.225,25€, selon ses 63 /1.000èmes.

Ces fonds sont présents dans le bilan au 31.12.2025

Nous vous rappelons que le fonds de réserve reste acquis à la copropriété et que le fonds de roulement est remboursé au vendeur et racheté par le nouvel acquéreur. Veuillez en informer l'acquéreur.

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

Ce propriétaire est en ordre de paiement à ce jour et selon les dernières charges transmises

Le propriétaire sera néanmoins redevable vis-à-vis de la copropriété des charges jusqu'au moment de la vente. **Ce courrier ne le libérera pas de ces montants.**

Le prochain décompte chauffage sera établi courant du mois d'octobre 2026.

A titre de provisions, nous vous demandons de bien vouloir retenir la somme de **453,75€**.

- Réponse à charge du vendeur §1 de l'article 3.94 :	151,25€
- Réponse à charge du vendeur §2 de l'article 3.94 :	151,25€
- Frais de répartition de charges :	151,25€
- Solde du à ce jour :	00,00€

Cette retenue doit être versée sur le compte de la copropriété :

ACP CHASSE

IBAN: BE46 2100 6215 6036

Communication: Vente POLLET Piet

Le fonds de roulement sera uniquement remboursé si le copropriétaire n'a plus d'arriérés à la suite du décompte de clôture. Le décompte de clôture inclus la consommation réelle de chauffage & eau.

Nous vous prions également de rappeler au propriétaire vendeur de bien vouloir nous **transmettre le relevé des compteurs** afin que nous puissions effectuer le calcul de sa consommation réelle. À défaut, nous déclinons toute responsabilité pour les inconvénients engendrés.

Celui-ci doit prendre contact avec la société ISTA afin qu'ils puissent effectuer un relevé intermédiaire. La clôture annuelle de chauffage se fera dans le décompte du 3^{ème} trimestre 2026.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 151,25 € et sont facturés au cédant dans son décompte privatif. Toute copie supplémentaire sera facturée à 50 €, conformément à l'art. 3.94 §4.



T H E K E Y S

REAL ESTATE

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 ;

Nous vous invitons à lire le PV ci-annexé.

4° Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

A notre connaissance, il n'y a pas de procédures judiciaires en cours.

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 ;

Vous trouverez en pièce jointe à ce présent courrier les derniers procès-verbaux pour 2022 – 2023 – 2024 et 2025, ainsi que le résumé des décomptes des 2 dernières années du 01/01/2024 au 31/12/2025.

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

Vous trouverez également, ci-joint, le dernier bilan approuvé par l'assemblée qui est celui du 30/09/25.

7° Rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure effectué dans les parties communes ;

Il n'y a pas eu de travaux d'importance réalisés dans les parties communes, et nécessitant l'établissement d'un DIU.

Il n'y a pas de chaudière au mazout.

D'avance je vous remercie de l'attention que vous apporterez à la présente, et vous prie d'agréer, madame, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Syndic

The Keys Management / Luc De Putter