

Association des copropriétaires
de la résidence
LA TOISON D'OR
Val des Seigneurs, 140/142
B_1150 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.201.436**



CITYA Bruxelles SA
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
☎ : 02/763.05.55
N° BCE : **0430 800 556**

Bruxelles, le 05/01/2026

K VOLUTION
Madame HALLAL

Appartement : H09- Garage : Néant- Cave : ?
Propriété de Monsieur FOUARGE
Vos réf. : - Nos réf. : Mutation N° VdS 2586

© A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ©

Madame,

C'est en notre qualité de syndic de l'immeuble dont mention supra, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant du Code Civil :

▪ **Article 3.94 - § 1er – Perspective de cession du droit de propriété**

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

1.1 Fonds de roulement, quote-part à reconstituer par l'acquéreur :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
75.000,00	14	20.000	52,50

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

Provisions trimestrielles anticipatives appelées pour reconstituer le fonds de roulement sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale

Provisions pour la période visée, hors dotation au fonds de réserve	74,90
--	--------------

Il s'agit donc d'une estimation provisionnelle qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

1.2 Fonds de réserve, solde à ce jour (article 3.94 § 5 2°) :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
274.729,87	14	20.000	192,31

Apport trimestriel anticipatif au fonds de réserve, calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale :

Nombre d'appels	Montant	Quotités privatives	Quotités communes	Total
Récurent				7,00

Il y a un préfinancement des travaux de 21 €/trimestre

2. Montant des arriérés dus par le cédant (cfr. historique client en annexe si débiteur)

Arriérés de charges à ce jour (cfr. historique client en annexe si débiteur) :	102,00 €
A majorer des écritures suivantes non encore échues :	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	0,00 €
Honoraires perspective de cession du droit de propriété (article 3.94 § 1er du CC) :	0,00 €

Compte bancaire de la copropriété : BE36 0015 4653 7381

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**

Suivant décision actée au PV de l'assemblée générale	Nbre de mois	Q-P individuelle (voir ci-dessus)	Montant
Apport(s) trimestriel(s) échue(s)	1	7,00	7,00
Apport(s) trimestriel(s) non échue(s)	3	21,00	21,00
Total des apports annuels			28,00

Pour que votre information soit complète, nous vous renvoyons également au contenu du point traitant de la « **Comptabilité du nouvel exercice comptable** » repris au procès-verbal de la dernière assemblée générale qui vous renseignera, **selon le cas**, sur les éléments suivants :

- Le passage en décompte annuel avec appels de provisions trimestrielles
- L'ajustement, l'augmentation ou encore le transfert partiel du fonds de roulement
- L'information sur l'/les emprunt(s) bancaire(s) en cours
- L'apport annuel au fonds de réserve « ascenseurs »
- L'apport annuel au fonds de réserve
- Le mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
Le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble

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

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
ATANASSOV	4.613,47	L'avocat avait récupéré les fonds et clôturé son dossier
		La dette dérape à nouveau et le dossier est à nouveau confié au recouvrement (pour la 3ème fois)
CHEN	2.390,56	Le dossier a malheureusement dû être confié au recouvrement en avril 2025 dans la mesure où les différents rappels sont restés sans suite
NOTT Vve POLO	0,00	Le Notaire Dauwe avait été désigné comme personne en charge de la Succession
		La vente publique a pu aboutir non sans mal et la copropriété a récupéré la totalité de l'impayé !!! (€ plus de € 21000 pénalités comprises)
TOTAL	7.004,03	

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

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

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

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

Acte de base - Exécution de travaux privatifs

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.

Rappel de l'Art. 3.95 relatif aux retenues sur le prix de la cession.

« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.

Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.

A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »

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 seront à prendre éventuellement en compte ;

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

Christiane DEHAES

Assistante "mutation"

☎ : 02/373.38.21

✉ : cdehaes@citya-belgium.be

**Le chauffage est au gaz
Copie au vendeur**