

Syncura Brussel - Bureau Bruxelles
Coordonnées : voir www.syncura.be

Abita Immo
Avenue des Cerisiers 95
1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

b.meulders@immoabita.be

Sint-Denijs-Westrem, 18/08/2026

Concerne: Informations dans la perspective d'un acte juridique entre vifs translatif ou déclaratif de propriété d'un lot (art. 3.94, §1 Code Civil).
Appartement F41 + Kelder C095 + Parking P069
VME Residentie RIVA (Brussel) te Brussel

N. Réf.: ID35022 / Appt F41 + Kelder C095 + Parking P069 / RIVA (Brussel) / De Brouwer Victor / §1

V. Réf.: BM

Chère Madame, Cher Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courrier du 18/08/2026 concernant le dossier repris en rubrique.

Nous vous prions d'adresser les demandes futures de prévente (§1), de vente (§2) et confirmation de vente (§3) à notre formulaire : <https://syncura.be/fr/demande-dinformation-legale-sur-la-pre-vente> Merci d'avance.

A. En application de l'article 3.94, §1 Code Civil, nous tenons à vous fournir les informations suivantes.

Clause de non-responsabilité : Le syndic signale explicitement que les entités sans quotes-parts dans le copropriété (caves, celliers, emplacement de stationnement, garages, crochets vélos....) ne peuvent pas être considérées comme une entité distincte et doivent donc être vendues avec l'entité privative dont elles font partie de manière indissociable selon les statuts de l'immeuble.

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

1.1 Le fonds de roulement

Les avances trimestrielles pour financer les dépenses communes pour le(s) lot(s) repris en rubrique s'élèvent à € 519,00 (€ 465,00 Appartement F41 + € 9,00 Kelder C095 + € 45,00 Parking P069), à verser sur le compte à vue BE53 0689 3601 3853 de l'ACP RIVA (Brussel), Poortakkerstraat 91/501, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

En un virement unique une provision permanente de € 346,00 pour le(s) privatif(s) mentionné(s) en rubrique (€ 310,00 Appartement F41 + € 6,00 Kelder C095 + € 30,00 Parking P069) doit être versé sur le compte à vue de l'ACP RIVA (Brussel), c/o Syncura Brussel - Bureau Bruxelles, BE53 0689 3601 3853.

1.2 Le fonds de réserve

La part du/des privatif(s), mentionné(s) en rubrique, dans le fonds de réserve, s'élève, à l'heure actuelle, à € 163,51 (€ 146,51 Appartement F41 + € 2,84 Kelder C095 + € 14,16 Parking P069) .

La provision dans le fonds de réserve pour le(s) lot(s) mentionné en rubrique s'élèvent à € 103,80 (€ 93,00 Appartement F41 + € 1,80 Kelder C095 + € 9,00 Parking P069) OPVRAGING 01/09/2026 à verser sur le compte en banque de l'ACP RIVA (Brussel), Poortakkerstraat 91/501, 9051 Sint-Denijs-Westrem.

2. Les arriérés éventuels

2.1. Montant dû

A ce jour, et sauf erreur de notre part, nous n'avons pas encore reçu le paiement du montant dû

2.2 Provision permanente / appels de fonds extraordinaires

Pas applicable.

2.3 Les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires

Le cas échéant, les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire sont inclus dans le détail sur le compte courant en annexe.

2.4 Les frais de la fourniture d'informations de vente

Le coût de la fourniture d'informations dans le cadre de l'article 3.94 §1 du Code civil est de € 214,62 TVA comprise par demande.

Le coût de la fourniture d'informations dans le cadre de l'article 3.94, §2 du Code civil est de € 250,39 TVA comprise par demande.

Le coût de la fourniture d'informations dans le cadre de l'article 3.94, §1+2 du Code civil est de € 465,00 TVA comprise par demande.

Le coût pour une version actualisée des informations dans le cadre de l'article 3.94, §1/§2/§1+2 du Code civil s'élève à € 107,31 TVA comprise par demande.

Le coût pour une version urgente (< 3 jours ouvrables) des informations dans le cadre de l'article 3.94, §1/§2 du Code civil s'élève respectivement à € 321,93 TVA comprise, € 375,58 TVA comprise et € 697,50 TVA comprise par demande.

Le coût d'une version urgente (< 3 jours ouvrables) pour mettre à jour les informations en vertu de l'article 3.94, §1/§2/§1+2 du Code civil s'élève à € 160,97 TVA comprise par demande.

2.5 Résumé

Le montant dû s'élève à € 560,62 .

€ 346,00 de ce montant dû sont les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ; le solde restant d'un montant de € 0,00 est un ancien arriéré ; cette division vous est communiquée dans le cadre du privilège de l'association des copropriétaires (art. 27 de la loi hypothécaire).

Le montant de € 214,62 concerne le coût des informations obtenues par la présente

Il va sans dire qu'il s'agit d'un instantané dans le temps et, le cas échéant, ce montant devra encore être revu et augmenté des appels de fonds échus, frais privatifs, frais résultants d'une procédure de récupération de créance, etc.

Nous prions le notaire instrumentant, en application de l'article 3.95 du Code civil, de bien vouloir déduire du prix de vente les arriérés dus par le copropriétaire sortant (voir 2.5) ainsi que les frais de transmission des informations requises en vertu de l'article 3.94 §1 à 3 du Code civil, et de régler, en priorité, ces dettes envers l'ACP Résidence RIVA (Brussel) c/o Poortakkerstraat 91, 9051 Sint-Denijs-Westrem, BE53 0689 3601 3853 ?

3. Les appels de fonds

Veuillez trouver ci-joint également les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années ainsi que les décomptes individuels périodiques des deux derniers exercices. Ceci sous réserve que le bâtiment ne soit pas en phase de construction ou de démarrage, ce qui explique que seule une documentation limitée soit disponible à ce jour. Nous renvoyons explicitement aux procès-verbaux des assemblées générales successives concernant les appels de fonds.

4. Procédures judiciaires en cours et des montants en jeu

Veuillez trouver ci-joint également les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années. Ceci sous réserve que le bâtiment ne soit pas en phase de construction ou de démarrage, ce qui explique que seule une documentation limitée soit disponible à ce jour. Nous renvoyons explicitement aux procès-verbaux des assemblées générales successives concernant les procédures judiciaires en cours

5. Procès-verbaux / décomptes périodiques

Conformément à l'article 3.94, §1, 5° du Code civil, les procès-verbaux disponibles de l'assemblée générale ordinaire et extraordinaire, ainsi que les décomptes périodiques des charges sont joints en annexe à la présente lettre. Ceci sous réserve que le bâtiment ne soit pas en phase de construction ou de démarrage, ce qui explique que seule une documentation limitée soit disponible à ce jour. Nous renvoyons explicitement aux décisions des assemblées générales successives.

6. Bilan approuvé

Conformément à l'article 3.94, §1, 6° du Code civil, le dernier bilan approuvé est joint en annexe à la présente lettre. Ceci sous réserve que le bâtiment ne se trouve pas en phase de construction ou de démarrage, ce qui explique que seule une documentation limitée est disponible à ce jour.

B. Informations complémentaires

1. Siège de l'ACP

Le siège social de l'ACP se situe dans l'immeuble. Les procès-verbaux des assemblées générales ainsi que tout autre document pertinent peuvent y être consultés. Les mêmes documents peuvent bien entendu également être consultés au bureau du syndic, sur rendez-vous ou sur le portail web de l'ACP.

2. Assurance

Détails de la police incendie du complexe sont consultables par le vendeur via le portail en ligne de l'association des copropriétaires.

3. Réservoir à mazout

Dans l'immeuble, il n'y a pas de réservoir(s) à mazout d'une contenance totale de plus de 20.000 litres. Le chauffage est collectif et au gaz naturel.

4. PEB des parties communes

Il n'y a aucune obligation PEB pour un bâtiment de moins de 10 ans.

*

* *

Nous vous prions de bien vouloir transmettre copie de cette lettre ainsi que de ces annexes à l'acheteur.

Conformément à la loi sur la copropriété, nous vous demandons également de rappeler au vendeur son obligation légale d'informer le ou les acheteur(s) des statuts de l'immeuble, du règlement d'ordre intérieur, ainsi que des décisions de l'association des copropriétaires adoptées avant le transfert de la propriété.

Le vendeur est en effet responsable vis-à-vis de l'association des copropriétaires et vis-à-vis de l'acheteur pour les dommages nés du retard ou de l'absence de cette communication.

En application de l'article 3.94, §3 du Code civil, nous demandons au notaire de bien vouloir nous faire parvenir dans les trente jours suivants la passation de l'acte de vente, copie dudit acte et plus en particulier:

- de la date de la passation de l'acte authentique;
- 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 du Code Civil.

Nous vous prions de bien vouloir envoyer par notre formulaire: <https://syncura.be/fr/demande-dinformation-legale-sur-la-pre-vente>; formulaire de confirmation de vente (paragraphe 3). Merci d'avance.

Caractère confidentiel des informations: l'assemblée générale est considérée comme étant une assemblée privative réunissant les copropriétaires de l'ACP, dont les procès-verbaux en sont la reproduction. Les procès-verbaux ont donc également un caractère privatif et peuvent en outre contenir des informations protégées par la Loi vie privée et RGPD. Dès lors nous souhaitons indiquer que la présente lettre ainsi que ces annexes ont un caractère confidentiel. Ces documents ne peuvent être utilisés que dans le cadre de la demande suite à laquelle ils ont été fournis. Ils ne peuvent en aucun cas être publiés ou communiqués à des tiers ou faire l'objet d'une communication générale.

Dans l'espoir que ces informations auront pu vous être utiles, nous vous prions d'agréer l'expression

de notre considération distinguée,

pour VM Vastgoedbeheer SRL
DV Emiel Herremans
syndic de l'ACP RIVA (Brussel)
n° d'entreprise BCE 0697.615.684