



T H E K E Y S
MANAGEMENT

Agence Abita immo
A l'attention **Alexandre VANDER BORGHT**
Avenue des Cerisiers 95
1200 Bruxelles

Mail : av@immoabita.be

Watermael-Boitsfort, le 28 juillet 2026

Concerne : Instrumentation à la demande de l'agence dans la perspective de la vente de l'appartement 26 - article 3.94 § 1

Concerne : Acte vente "Menasse à ..."
v/Réf : Madame & Monsieur MENASSE J & R - Demande de documents en vue de la vente – Résidence SCALDIS – Rue Maurice Charlent 47-49 à 1160 Auderghem
N/Réf : ACP 008 – Scaldis – Rue Maurice Charlent 47/49 à 1160 Bruxelles

Monsieur,

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre courrier du 23 juillet 2026, qui a retenu toute mon attention.

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

1

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 4.431,19€ €. La quote-part de ce propriétaire dans ce fonds est de 268,53€, selon ses 606/10.000èmes.
- b. Le fonds de réserve général est de 36.563,35€. La quote-part de ce propriétaire dans ce fonds est de 2.215,74€, selon ses 606/10.000èmes.
Depuis le 1 février 26, le fonds de réserve est passé à 47.269,19€.

Ces fonds sont présents dans le bilan 31.01.26

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.



THE KEYS

MANAGEMENT

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

Ce propriétaire doit à ce jour, la somme totale de 0,00€.

Le décompte de l'immeuble étant annuel, le propriétaire paie des provisions trimestrielles de 1.090,8€.

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

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

- Demande de renseignements à charge du vendeur §1 de l'article 3.94: 151,25€
- Demande de renseignements à charge du vendeur §2 de l'article 3.94: 151,25€
- Frais de répartition de charges : 151,25€

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

ACP Scaldis

IBAN: BE53001448060153

Communication : Vente Menasse

2

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 d'eau.

Immeuble 32-116-0009
App 0026 / 000 00027
49/REZ.APP.26

DECOMPTE DE FRAIS

Date 29/04/2026

ista
Square Marie Curie, 50
1070 Anderlecht

PERIODE 01/01/2025 - 31/12/2025

Immeuble 32-116-0009
0000002391

Res. Scaldis
Rue Maurice Charlent, 47-49
1160 BRUXELLES

Appartement 0026 / 000 00027
49/REZ.APP.26

Propriétaire

REF 99999999

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.

Chaussée de la Hulpe, 166
1170 Watermael-Boitsfort, Belgique
Tel : +32 2 852 71 56
Mail : info@thekeys.be

Agrégations IPI : 511.266 et 515.174
TVA : BE0537.802.939
KBC : BE11 7310 3368 5748

www.thekeys.be

RC Professionnelle et Cautionnement
via AXA Belgium SA
Police n°730.390.160





THE KEYS

MANAGEMENT

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 65,00€, conformément à l'art. 577-11 §4.

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 prendre connaissance des PV en annexe.

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

A notre connaissance, il n'y a pas de procédure 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 trois derniers procès-verbaux pour 2022 – 2025 et 2026, ainsi que le résumé des décomptes des deux dernières années du 01/02/2023 au 31/01/2026.

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 31/01/25.

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

Il n'y a pas de citerne à mazout.

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

Le Syndic
The Keys Management