MAPE
REAL ESTATE

By the Way Agence immobilière
Avenue Louise 461

1050 Bruxelles

Bruxelles, le 21 octobre 2026

Concerne : Appartement 3ième étage situé rue General Tombeur 90 à 1040 Etterbeek
Objet Réponse du syndic à la demande de renseignements de l'agence
Référence - Article 3.94, § 1er, du Code civil belge
Copropriétaire vendeur [redacted]

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la mutation du bien susmentionné, nous vous communiquons les informations sur base de l'article 3.94, § 1er, du Code civil belge.

1. Fonds de roulement et fonds de réserve

Selon le dernier bilan disponible, arrêté au 31 décembre 2024 :

- Fonds de roulement : 1 250,00 €
- Fonds de réserve : 2 864,60 €

Les situations actualisées pour 2025 et 2026 seront communiquées après vérification des écritures comptables.

2. Arriérés de charges du copropriétaire vendeur

La situation individuelle du copropriétaire vendeur sera établie sur la base de son compte et des paiements enregistrés à la date de référence retenue. Cf annexe décomptes provisoires 2025-2026

3. Appels de fonds destinés au fonds de réserve

La situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale reste à vérifier sur la base des documents et décisions disponibles.

MAPE
REAL ESTATE

4. Procédures judiciaires en cours

Situation : Néant

5. Procès-verbaux des assemblées générales

À ce jour, un seul procès-verbal d'assemblée générale est disponible.

Malgré les recherches effectuées dans les archives actuellement accessibles, les procès-verbaux antérieurs n'ont pas été retrouvés.

Nous signalons cette situation à l'agence en toute transparence. Les documents complémentaires qui seraient éventuellement retrouvés lui seront transmis ultérieurement.

6. Décomptes périodiques des charges des deux dernières années

Les documents comptables disponibles concernent les exercices 2023 et 2024.

Les décomptes périodiques approuvés des deux dernières années seront joints après vérification de leur disponibilité et de leur caractère complet. Les données relatives aux exercices 2025 et 2026 sont transmis en annexe à titre provisoire.

7. Dernier bilan comptable approuvé par l'assemblée générale : il concerne l'exercice clôturé le 31 décembre 2024

8. Conclusion

Les présents renseignements sont communiqués sur la base des documents administratifs et comptables actuellement à la disposition du syndic.
Les éléments restant à vérifier ou à compléter sont expressément identifiés et feront, si nécessaire, l'objet d'une communication complémentaire. Sont joints à la présente :

Décompte provisoire, le PV de l'AG du 14/05/2025, le bilan au 31/12/2024 et les décomptes 2024 et 2023. Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

M.A. Pecher, Syndic
IPI. 507.724

24 rue des Bollandistes 1040 BRUXELLES
n° d'entreprise : 0436.709.440
mape.contact@gmail.com

ACP GÉNÉRAL TOMBEUR 90 - Rue Général Tombeur 90 – 1040 Etterbeek
BCE : 1011.270.431

RELEVÉ PROVISOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ - NOTE ANNEXE

Exercices 2025 et 2026 – Dossier de mutation

Cédante : [redacted]
Lot : Appartement du 3e étage
Quote-part : 240/1 000, soit 24 %
Date d'arrêté provisoire : 21 octobre 2026

1. EXERCICE 2025

Période du 1er janvier au 31 décembre 2025

Nature des charges	**Montant ACP**	**Quote-part cédante**
Honoraires syndic Philippe Brans – janvier	167,29 €	40,15 €
Honoraires syndic MAPE – mai à décembre	1 280,00 €	307,20 €
Assurance immeuble AXA	1 272,16 €	305,32 €
Recherche de fuite – Péters, Liedekerke & Co	499,00 €	119,76 €
Inscription du syndic à la BCE	109,00 €	26,16 €
Location salle d'assemblée générale – montant net retenu	35,00 €	8,40 €
Frais de convocation AG	37,08 €	8,90 €
Frais bancaires	10,00 €	2,40 €
TOTAL CHARGES IDENTIFIÉES	**3 409,53 €**	**818,29 €**

Provisions versées – septembre à décembre (4 × 140,40 €)	—	–561,60 €
2025 SOLDE PROVISOIRE À PAYER		**256,69 €**

Observations :

Les honoraires du syndic MAPE REAL ESTATE sont comptabilisés à compter de sa prise de mandat en mai 2025, sur la base de 160,00 € par mois, indépendamment des règlements effectués. Les charges VIVAQUA de 2025 ainsi que les éventuels honoraires de l'ancien syndic pour février à avril restent à compléter.

Le versement de **686,10 € effectué le 22 avril 2025** concerne la régularisation des charges de 2024. Il est donc exclu du présent décompte. La répartition de la facture de recherche de fuite reste à confirmer.

2. EXERCICE 2026

Période du 1er janvier au 21 octobre 2026

Nature des charges	**Montant ACP**	**Quote-part cédante**
Honoraires syndic MAPE – janvier à octobre	1 600,00 €	384,00 €
Assurance immeuble AXA	1 308,71 €	314,09 €
VIVAQUA – Décompte de consommation	906,04 €	217,45 €
VIVAQUA – Facture intermédiaire août	190,00 €	45,60 €
VIVAQUA – Frais de rappel	5,89 €	1,41 €
Frais bancaires	24,00 €	5,76 €
TOTAL CHARGES IDENTIFIÉES	**4 034,64 €**	**968,31 €**
Provisions versées – février à octobre (9 × 140,40 €)	—	–1 263,60 €
2026 SOLDE PROVISOIRE EN FAVEUR DE LA CEDANTE		**295,29 €**

Observations :
Les honoraires de MAPE REAL ESTATE sont calculés pour dix mois, à raison de 160,00 € par mois.
Les charges VIVAQUA sont reprises sur la base des factures disponibles, sans ajout des versements bancaires déjà effectués.
Les éventuelles factures complémentaires ainsi que l'imputation des frais de rappel restent à vérifier.

3. RÉCAPITULATIF DES DEUX PÉRIODES

Désignation	Montant
Quote-part provisoire des charges 2025	818,29 €
Quote-part provisoire des charges 2026	968,31 €
Total quote-part des charges	**1 786,60 €**
Provisions versées en 2025	–561,60 €
Provisions versées en 2026	–1 263,60 €
Total des provisions	**–1 825,20 €**
Solde provisoire en faveur de la cédante	**38,60 €**

4. DÉCLARATION DU SYNDIC

Le présent relevé a été établi sur la base des documents comptables, factures et mouvements bancaires actuellement disponibles.
Les charges ont été réparties selon la quote-part de 240/1 000 attribuée au lot concerné, sous réserve de l'application d'éventuelles clés de répartition particulières.
Les provisions effectivement versées par la cédante pour les périodes 2025 et 2026 ont été prises en considération.
Le présent décompte conserve un caractère provisoire, certaines charges et imputations restant à vérifier avant l'établissement du décompte définitif.

Fait à Etterbeek, le : 21/10/2026
Marie-Anne Pecher, IPI 507.724

24 rue des Bollandistes 1040 BRUXELLES
n° d'entreprise : 0436.709.440
mape.contact@gmail.com