SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306
Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

ACP STALLAERT 83
Rue Joseph Stallaert 83
1180 Uccle
0713.758.662

Bruxelles, le 21-10-2026

BY THE WAY
Agence immobilière
Avenue Louise 461

1050 BRUXELLES

E-mail : jp@bytheway.be

A l'attention de Monsieur Jean-Philippe Toussaint

Monsieur,

Concerne : ACP STALLAERT 83 sise Rue Joseph Stallaert 83
1180 - Uccle, numéro BCE : 0713.758.662
Vente du lot 'A3' de
V. réf. : Demande de renseignements syndic - Rue Joseph Stallaert 83 1180 Uccle

Faisant suite à votre courriel du 20-10-2026, nous vous prions de bien vouloir trouver, ci-après et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 du livre III du Code Civil :

1. Article 3.94, § 1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve (A3)

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
A3	Fonds de roulement	20-10-2026	1.445,04 €	1000	193	278,89 €
A3	Total lot	20-10-2026				278,89 €
	Total copropriétaire	20-10-2026				278,89 €
	Fonds de roulement	20-10-2026	1.445,04 €			1.445,04 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
A3	Fonds de réserve général	20-10-2026	700,00 €	1000	193	135,10 €
A3	Total lot	20-10-2026				135,10 €
	Total copropriétaire	20-10-2026				135,10 €

Le fonds de roulement à reconstituer par l'acquéreur est de 278,89 €

Nous vous savons gré de bien vouloir informer l'acquéreur, en temps utile, que cette somme sera demandée en un paiement unique et pourra être récupérée à la prochaine cession.

En outre, 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 à intervenir avec le vendeur.

2. Article 3.94, § 1, 2° / Arriérés dus par le cédant à ce jour

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-09	Appel provisionnel septembre 2026 (A3)	107,12 €		107,12 €	
01-09	Appel provisionnel septembre 2026 (C2)	4,44 €		111,56 €	
01-09	Versement		111,56 €	0,00 €	2026-069
01-10	Appel provisionnel octobre 2026 (A3)	107,12 €		107,12 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2026 (C2)	4,44 €		111,56 €	
		223,12 €	**111,56 €**	**111,56 €**	

Le montant dû par le cédant est de 111,56 €

3. Article 3.94, § 1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve

Situation comptable du fonds de réserve sur l'exercice en cours :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
01-09-2025	Ouverture de comptabilité		350,00 €
01-12-2025	Appel fonds de réserve légal suite AG 04.11.2025		350,00 €
	Total : Fonds de réserve général	**0,00 €**	**700,00 €**
	Solde : Fonds de réserve général		**700,00 €**

L'état des appels de fonds approuvés par la dernière assemblée générale avant la date certaine du transfert dont le paiement sera demandé postérieurement à cette date (vide si nihil)

Type d'appel	Période de l'appel	Montant à charge du lot
/	/	/

La quote-part du cédant dans le fonds de réserve est de 135,10 €.

Conformément à l'article 3.94, § 5, 2° du livre III du Code civil, la quote-part du copropriétaire cédant dans le fonds de réserve reste acquise à la copropriété.

Par ailleurs, il convient de prendre connaissance du procès-verbal de la dernière assemblée générale pour la situation des appels de fonds destinés au fonds de réserve.

4. Article 3.94, § 1, 4° / Procédure judiciaire en cours

Néant

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

5. Article 3.94, § 1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et une copie des deux derniers décomptes de charges.

6. Article 3.94, § 1, 6° / Dernier 'Bilan non approuvé 31.08.2026 (AG en novembre 2026)'

Actif	Montant		Passif	Montant
Classe 4			Classe 1	
Compte d'attente	0,08 €		Fonds de roulement	1.445,04 €
Total Classe 4	0,08 €		Résultat	0,01 €
			Fonds de réserve général	
Classe 5			- Ouverture	350,00 €
BE23 0882 9636 4091 (Compte épargne réserve)	350,14 €		- Appels	350,00 €
BE47 0689 5100 3080 (Compte courant)	2.196,71 €		Fonds de réserve général	700,00 €
Total Classe 5	2.546,85 €		Total Classe 1	2.145,05 €
			Classe 4	
			Copropriétaires	302,88 €
			Fournisseurs	99,00 €
			Total Classe 4	401,88 €
Total	2.546,93 €		Total	2.546,93 €

Voir annexes.

7. Article 3.94, § 2, 1° / Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert

Voir procès-verbaux en annexe.

8. Article 3.94, § 2, 2° / Appels de fonds approuvés par l'assemblée générale

Les provisions de charges sont appelées selon une périodicité Mensuelle de 107,12 € correspondant à un montant annuel de 1.285,44 €.

Provisions anticipatives pour les charges ordinaires calculées sur base du budget approuvé lors de la dernière assemblée générale

Montant	Quotités Privatives	Quotités Communes
107,12 €/mois	193	1000

9. Article 3.94, § 2, 3° / Frais liés à l'acquisition de partie communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiemen sera demanddé postérieurement à cette date

Voir procès-verbaux en annexe.

10. Article 3.94, § 2, 4° / Dettes dues par la copropriété à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement sera demandé postérieurement à cette date

Voir procès-verbaux en annexe.

11. Informations complémentaires non prescrites par le Code civil

1. Dossier DIU : Aucun
2. Période de la prochaine assemblée : 01-11-2026-15-11-2026
3. Date de la dernière assemblée : 04-11-2025
4. Contenance citerne : Chauffage individuel
5. Périodicité des provisions : Mensuelle
6. Budget annuel des provisions du lot : 1.285,44 €
7. Provisions périodique du lot : 107,12 €

12. Acte de base - exécution de travaux privatifs - relevés des compteurs

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.

Finalement, nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder aux relevés contradictoires des compteurs de passage d'eau (08CA 503748).

13. Article 3.94, § 3 / Notification de la date de la passation de l'acte authentique

Vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné.

14. Article 3.95 /Montant à retenir par le Notaire lors de la passation de l'acte authentique

A. Conformément à l'article 3.94, § 5, 1°, le fonds de roulement, soit 278,89 € (si entièrement provisionné) sera défalqué du décompte de fin d'exercice incluant d'éventuels décomptes de chauffage et/ou de consommation d'eau et diminué des provisions payées, et sera demandé à l'acheteur.

B. Il convient de retenir la somme de 111,56 € en faveur de la copropriété représentant le montant échu à ce jour et porté au débit du cédant.

C. Il y aura lieu de retenir l'équivalent de trois mois de provisions à faire valoir sur les charges ordinaires et extraordinaires futures, soit 3 x 107,12 € (à restituer au copropriétaire dans le mois qui suit l'approbation des comptes par l'Assemblée générale statutaire).

D. Par ailleurs, nous croyons utile de vous informer que des honoraires de 350,-€ seront portés en compte du copropriétaire cédant en exécution de nos obligations résultant de l'article 3.94, § 4, du livre III du Code civil traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Pourriez-vous également nous communiquer l'adresse électronique de la partie acquéreuse ?

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 sera à prendre éventuellement en compte.

SYNDIC GORGUN

Bureau de syndic d'immeubles agréé IPI 508306

Rue Willems 10, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d’agréer, Monsieur, nos salutations.

SYNDIC GORGUN