

Notaire Indekeu - de Crayencour
A l'attention de Madame [REDACTED]
Av Louise, 130 A
1050 Bruxelles

Watermael Boitsfort, le 11 février 2026

**Concerne : Instrumentation à la demande du Notaire Notaire Indekeu - de Crayencour
dans la perspective de la vente des 2 commerces REZ D et REZ G – article 3.94 – 11 § 1-2**

Concerne : **Acte de vente [REDACTED]**

Madame [REDACTED],

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre demande du 3 février 2026, qui a retenu toute mon attention.

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

Réponses concernant le §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 la somme de 2.271,77€. La quote-part de ce propriétaire dans ce fonds est de 545.22 €, selon ses 240 / 1.000 millièmes.
- b) Le fonds de réserve général est de la somme de 55.299,21€. La quote-part de ce propriétaire dans ce fonds est de 13.271.81 €, selon ses 240 / 1.000 millièmes.

Ces fonds sont présents dans le bilan au 11.02.2026.

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

A ce jour, ce propriétaire a un arriéré de 27.158,87€. (sachant que le décompte 2025 n'a pas encore été envoyé. 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 les sommes suivantes :

- | | |
|--|---------|
| - Réponse notaire à charge du vendeur §2 de l'article 3.94 : | 151,25€ |
| - Frais de répartition de charges (§3) : | 151,25€ |



THE KEYS

REAL ESTATE

- Décompte 2025 provisionnel :	8.000,00€
- <u>Arriérées de charges :</u>	<u>27.158,87 €</u>
TOTAL	35.461,37 €

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

ACP FOREST-CEUPPENS 133

IBAN: BE18 7340 6575 2265

Communication : Vente [REDACTED] / MD

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 de chauffage & eau.

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.

Celui-ci doit prendre contact avec la société « Techem » afin qu'ils puissent effectuer un relevé intermédiaire.

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 75 €, conformément à l'art. 3.94 §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 ;

L'Assemblée générale de 2025 s'est tenue le 16 octobre 2025, et a décidé d'alimenter le fonds de réserve général de 6.400 euros par an répartis en 4 trimestre. Les quatre appels de l'année 2024 ont déjà été effectués

Nous vous invitons à lire les PV ci-annexé.

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

Procédure en cours cfr jvg@decode.be



THE KEYS

REAL ESTATE

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 – 2024 et 2025, ainsi que les décomptes de charges des 2 dernières années 2023 et 2024.

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

Le dernier bilan approuvé par l'assemblée est celui du 30/06/23.

Réponses concernant le §2.

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date.

Le copropriétaire sera encore redevable des charges jusqu'au moment de la vente. Nous vous demandons un relevé des compteurs intermédiaire au moment de la vente. Dans le cas contraire, nous serons contraints d'effectuer la répartition au prorata-temporis. Le propriétaire verse des provisions via sont décompte. Dans le cas ou celles-ci ne seront pas suffisantes, le solde lui sera réclamé.

2° les appels de fonds de réserve approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Cfr le dernier PV d'AG du 16/10/2025

3° les frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Cfr le dernier PV d'AG du 16/10/2025

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Procédure en cours cfr lb@decode.be



T H E K E Y S

REAL ESTATE

A notre connaissance, il n'y a pas eu de dossier nécessitant la rédaction d'un DIU.

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

Le Syndic

The Keys Management