

Archived: mercredi 21 octobre 2026 09:27:57

From: [Sylvain - Waegenaer SRL](#)

Mail received time: Fri, 4 Sep 2026 12:32:47

Sent: Fri, 4 Sep 2026 12:29:28

To: [Charline CORMEAU](#)

Cc: [Mathias Deruyver](#)

Subject: TR: BIDDIT Vente Braceras-Otaolauruchi (av.Dr Zamenhof,2, Anderlecht)

Sensitivity: Normal

Vous n'obtenez pas souvent d'e-mail à partir de sylvain@syndicwaegenaer.be. [Pourquoi c'est important](#)

Décomptes 2025 en ajout

Madame,
Monsieur,

Concerné : ACP « Résidence Porte de Paris », Av. Dr. Zamenhof, 2 à 1070 Anderlecht – Votre demande d'information et de documents pour acte relatif au lot 187 appartenant à feu Madame BRACERAS-OTAOLAURUCHT Teodora.

En réponse à votre courriel du 28 août dernier, nous vous prions de trouver ci-dessous la réponse aux §§1 et 2 de l'article 3.94 cc. :

Paragraphe 1 : situation à ce jour

1. Montant du fonds de réserve : 514.977,68€

Montant du fonds de roulement : 71.258,03€ x 38/10.000e. = 270,77€ - la quote-part du fonds de roulement sera demandée à l'acquéreur et restituée au vendeur sous réserve des sommes dues à la copropriété. Nous vous remercions d'informer l'acquéreur que sa quote-part lui sera réclamée.

2. Montant des arriérés éventuels dus par le vendeur : **Voir Maître Deruyver** (en copie)

Situation arrêtée à ce jour et à revoir au moment de la signature de l'acte définitif.

- Veuillez noter que les frais administratifs pour la réponse à la présente, ainsi que pour ses annexes seront facturés au coût forfaitaire de **185,00€**.

Total : € que nous vous remercions de retenir du fruit de la vente et de verser sur le compte de la copropriété BE86 3100 4092 0750. **Voir Maître Deruyver** (en copie)

3. État des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Maintien de la dotation de 24.390 €/mois ET maintien du budget annuel de 473.600€. (Voir annexe : PV2026 aux points 20 et 21.)

4. Relevé des procédures judiciaires en cours : Nihil.

5. Copie des procès-verbaux des 3 dernières années : voir annexes.

6. Copie du dernier bilan : voir annexes.

7. D.I.U : sans objet.

Pas d'activité polluante à notre connaissance.

Citerne à mazout : citerne inexistante. La chaudière commune fonctionne au gaz.

Paragraphe 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 propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :

Voir PV2026 aux points 10, 11, 12.

2. État des appels de fonds 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 :

Voir §1, 3.

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

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

Auriez-vous la gentillesse de nous communiquer :

* la nouvelle adresse du vendeur s'il résidait dans le bien ;

* la date de l'acte authentique ;

* L'accord éventuel pris entre vendeur et acquéreur pour la répartition des charges courantes et extraordinaires.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos sincères salutations.

Sylvain KRA

G. Waegenaer, gérance d'immeubles
24, Rue de la Démocratie

Ce courriel est transmis en notre qualité de Syndic de l'Association des Copropriétaires sous toute réserve et sans reconnaissance préjudiciable.
Pensez à l'environnement ! N'imprimez ce mail qu'en cas de nécessité.

De : Charline CORMEAU <charline.cormeau.357096@belnot.be>
Envoyé : vendredi 28 août 2026 09:32
À : 'd.waegenae@skynet.be' <d.waegenae@skynet.be>
Objet : BIDDIT Vente Braceras-Otaolauruchi (av.Dr Zamenhof,2, Anderlecht)

Madame, Monsieur,

Le notaire Thomas Licoppe, à Auderghem, est chargé de recevoir un acte relatif au bien sis à Anderlecht, Avenue Docteur Zamenhof,2 (**Résidence Porte de Paris**), appartenant à feu Madame BRACERAS-OTAOLAURUCHT Teodora.

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir me faire parvenir, conformément à l'article **3.94 § 1** du Code civil :

- 1° le montant du fonds de roulement et du/des fonds de réserve ;
- 2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant en ce compris les frais de récupération judiciaire ou extrajudiciaire ainsi que les frais de transmission des informations requises et transmises par le syndic ;
- 3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée avant la date certaine du transfert de propriété ;
- 4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété et des montants en jeu ;
- 5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges de deux dernières années ;
- 6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Voudriez-vous également avoir la bonne obligeance de me faire savoir s'il existe dans l'immeuble vendu une citerne à mazout et dans l'affirmative me préciser :

- a) s'il s'agit d'une citerne de surface ;
- b) s'il s'agit d'une citerne souterraine ;
- c) le contenu de celle-ci ;
- d) me fournir l'attestation confirmant que la citerne répond aux normes actuellement en vigueur ;
- e) s'il s'agit d'une citerne de + de 3.000 L, me fournir la déclaration d'établissement de classe 3.

Par ailleurs, conformément à l'article **3.94 § 2** du Code civil, puis-je vous inviter à me faire parvenir les informations et documents suivants :

- 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 propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 2°) un état des appels de fonds 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 ;
- 3°) un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;
- 4°) un état des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Je vous saurais gré de bien vouloir me fournir ces renseignements dans les délais légaux.

S'il y avait un arriéré dû par la partie venderesse, pourriez-vous le ventiler pour préciser le montant qui sera couvert par le privilège de l'Association des Copropriétaires, savoir les charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ?

Pourriez-vous également me faire savoir si, à compter du 1er mai 2001, des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure ont été effectués dans les parties communes ? Le cas échéant, je vous prie de me faire savoir s'il a été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir si les tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes, ont été confiées au syndic.

Enfin, puis-je également vous demander de me communiquer l'**acte de base** relatif aux biens décrits ci-dessus ainsi que les **éventuels actes de base modificatifs** ?

Je vous remercie d'avance de votre collaboration.

Charline CORMEAU

Master en notariat • Master in het notariaat

Dir. : 02/616.39.11

Gen. : 02/735.05.74



LICOPPE - CAUCHIE

NOTAIRES ASSOCIÉS SRL • GEASSOCIEERDE NOTARISSSEN BV

Successeurs du notaire Paul Dauwe • Opvolgers van notaris

Paradijsvogelslaan, 24, avenue des Paradisiërs
Ouderghem 1160 Auderghem

TVA • BTW BE0565.925.516

Pour les annexes, cliquez ici :

[\\CPQSERVER\acta\DOCS\22504\2250481\Décomptes 2025 Braceras Porte de Paris.pdf](#)
[\\CPQSERVER\acta\DOCS\22504\2250481\Bilan 2025 approuvé Porte de Paris.pdf](#)
[\\CPQSERVER\acta\DOCS\22504\2250481\Décomptes 2024 Braceras Porte de Paris.pdf](#)
[\\CPQSERVER\acta\DOCS\22504\2250481\PV2024 Porte de Paris.pdf](#)
[\\CPQSERVER\acta\DOCS\22504\2250481\PV2025 Porte de Paris.pdf](#)

<\\\\CPQSERVER\\acta\\DOCS\\22504\\2250481\\PV2026 Porte de Paris.pdf>