

Étude notariale.  
Luc Van Steenkiste  
Boulevard de la Woluwe, Woluwedal 60C  
1200 Bruxelles

[vdewilde@vstk.be](mailto:vdewilde@vstk.be)  
[vmoisse@vstk.be](mailto:vmoisse@vstk.be)

Concerne : ACP 0869.620.836 sise rue Edith Cavell 124  
Vente .....  
Lot 04 ; Quotes parts indivises 175/1000

Cher Notaire,

Par la présente, j'accuse bonne réception de votre email du 19/10/2025 qui a retenu toute mon attention.

Je vous prie de trouver ci-après les informations requises :

**A.1°) Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de réserve (art 3.94 §1<sup>er</sup>. 1°) :**

Le fonds de roulement s'élève actuellement à 7.048,62€.

Le montant correspondant aux quotités du fonds de roulement permanent seront versées par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettons après l'acte, soit 1.233,51€ (7.048,62/1.000X175)

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront en charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique (entrée en jouissance).

A titre indicatif, le Fonds de Réserve relatif au bien vendu est de 6.929,02€ à la date du 30/12/2024 suivant la dernière balance transmise aux copropriétaires, et en l'attente des imputations liées à divers travaux effectués depuis cette date.

**A. 2°) Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94. §1<sup>er</sup>. 2°) :**

A ce jour, le cédant est débiteur d'un montant exigible élevé à 17.333,00€ - voir annexe.

**A. 3°) Situation des appels de Fonds de Réserve (art 3.94. §1<sup>er</sup>. 3°) :**

Les éventuels appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans le procès-verbal annexé (PVAG 2025) : pas de consolidation en cours.

**A. 4°) Procédures judiciaires en cours (art 3.94. §1<sup>er</sup>. 4°) :**

ACP vs : voir PVAG 2025 et antérieurs.

**A. 5°) Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94. §1<sup>er</sup>. 5°) :**

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblée des trois dernières années.

Décomptes de charges des deux dernières années :

Vous trouverez ci-joint les copies des décomptes de copropriété des deux dernières années.

**A. 6°) Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 3.94. §1<sup>er</sup>. 6°) :**

Ci-joint, copie du dernier bilan au 30.12.2024 approuvé.

**conformément à l'article 3.94 §2 du Code Civil :**

1°)

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 par le syndic postérieurement à cette date : les éventuelles dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée ci-annexé.

Le budget des charges courantes (hors éventuelle consolidation du fonds de réserve) correspond en l'état à une provision trimestrielle de charges de 570.94 euros, pour le lot concerné – voir tableau annexe PVAG2025.

2°)

Les 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 : les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée ci-annexé – voir tableau en dernière page, PVAG2025.

3°)

Etat des frais liés à l'acquisition de 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 : nihil.

4°)

Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date : nihil.

Le dossier d'intervention ultérieure peut être consulté en nos bureaux sur rendez-vous.  
L'immeuble n'est pas équipé, à notre connaissance, d'une citerne à mazout.

**En ce qui me concerne, puis-je vous demander de me confirmer la date de passation de l'acte ?**

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie encore de me communiquer, conformément à l'article 3.94 §3 :

- Pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs, sa nouvelle adresse éventuelle et ses coordonnées téléphoniques.
- Pour le vendeur : sa nouvelle adresse.

Le dossier d'intervention ultérieure peut être consulté en nos bureaux sur rendez-vous.  
L'immeuble n'est pas équipé, à notre connaissance, d'une citerne à mazout.

En espérant avoir répondu à votre demande, et restant s'il échet, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Cher Notaire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

04.12.2025

ACP 0869.620.836 sise rue Edith Cavell 124  
C/O Pro Syndic - Marc Vanham  
Kardinaal Mercierlaan 10/2  
3001 Heverlee



PRO SYNDIC  
KARDINAAL MERCIERLAAN 10/2  
3001 HEVERLEE

# BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2024

FAIT LE : 18/03/2025

IMMEUBLE :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	16 464,63	100 - Fonds de roulement général	7 048,82
4100270 -	4,11	160 - Fonds de réserve général	6 929,02
4100271 -	362,01	16025 - Financ. Retard Mr. J. B. B. B.	6 695,16
4100273 -	415,91	410 - Copropriétaires	1 258,72
4100274 -	13 231,38	4100272 - <i>Surplus à répartition</i>	1 258,72
4100310 -	2 451,22	41020 - Anc. Propriétaires	1 268,58
440 - Fournisseurs	117,12	440 - Fournisseurs	9 282,06
4400018 - Engie Elec	28,12	4400136 - Pro Syndic	2 300,00
4400041 - Vivaqua (Hydrobru)	89,00	4400388 - Net Poseidon	193,60
5501 - Compte Epargne - BE16088297148074	191,39	4400391 - DCDS	181,50
5511 - Compte vue Roulement - BE13068952560639	16 313,05	4400402 - Vignerou	4 017,20
		4400403 - Huissier Normal	2 589,76
		44499 - Reprise Bilan	604,03
<b>Total actif</b>	<b>33 086,19</b>	<b>Total passif</b>	<b>33 086,19</b>



FAIT LE : 04/12/2025

IMMEUBLE :

COPROPRIÉTAIRE : C0274 -

Liste des lots : 04 (Appart)

Date	Ref. interne	Extrait	Libelle	Débit	Credit	Cumul
<b>Solde reporté au 01/01/2025 :</b>				<b>13 231,38</b>	<b>0,00</b>	<b>-13 231,38</b>
01/01/2025	2025-A000001		Provisions (01/2025)	570,94	0,00	-13 802,32
14/03/2025			Gestion Litige (Imputation copropriétaire)	150,00	0,00	-13 952,32
18/03/2025			Correction Répartition Nettoyage 2024 (Rez n...	0,00	312,33	-13 639,99
18/03/2025			Correction Répartition Nettoyage 2024 (Rez n...	446,19	0,00	-14 086,18
01/04/2025	2025-A000002		Provisions (04/2025)	570,94	0,00	-14 657,12
01/07/2025	2025-A000003		Provisions (07/2025)	570,94	0,00	-15 228,06
08/09/2025			Droit de mise au role jugement (Imputation co...	165,00	0,00	-15 393,06
09/09/2025	2025-A000005		PR Notaire 2025 Vte Publ (09/2025)	875,00	0,00	-16 268,06
13/09/2025			clé immeuble entrée (Imputation copropriétaire)	20,00	0,00	-16 288,06
30/09/2025			Gestion litige (Imputation copropriétaire)	150,00	0,00	-16 438,06
01/10/2025	2025-A000004		Provisions (10/2025)	570,94	0,00	-17 009,00
04/12/2025			attest 3.94 §1 &2 (Imputation copropriétaire)	324,00	0,00	-17 333,00
<b>Totaux :</b>				<b>17 645,33</b>	<b>312,33</b>	<b>-17 333,00</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **17 333,00 €** sur le compte de la copropriété : **GKCCBEBB - BE13068952560639**



PRO SYNDIC  
 KARDINAAL MERCIERLAAN 10/2  
 3001 HEVERLEE

FAIT LE : 18/03/2025  
 PÉRIODE : du 01/01/2024 au 31/12/2024

**Lot(s) concerné(s)**

Référence	Nature de bien	Prorata
04	Appart	366 / 366 jours

**Charges communes**

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Répartition des charges communes</b>				
<b>61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat</b>		<b>1 784,75</b>	<b>312,36</b>	<b>312,36</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	1 784,75	312,36	312,36
<b>6109 - Divers</b>		<b>264,50</b>	<b>46,29</b>	<b>46,29</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	264,50	46,29	46,29
<b>61201 - Eau parties communes</b>		<b>-796,34</b>	<b>-139,36</b>	<b>160,68</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	-796,34	-139,36	160,68
<b>61210 - Electricité parties communes</b>		<b>71,88</b>	<b>12,58</b>	<b>12,58</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	71,88	12,58	12,58
<b>61300 - Honoraires syndics</b>		<b>3 247,98</b>	<b>568,41</b>	<b>568,41</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	3 247,98	568,41	568,41
<b>61301 - Honoraires avocats</b>		<b>4 017,20</b>	<b>703,01</b>	<b>0,00</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	4 017,20	703,01	0,00
<b>6140 - Assurance incendie</b>		<b>2 350,33</b>	<b>411,32</b>	<b>0,00</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	2 350,33	411,32	0,00
<b>6160 - Frais d'administration syndic</b>		<b>30,00</b>	<b>5,25</b>	<b>5,25</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	30,00	5,25	5,25
<b>650 - Frais bancaires et charges des dettes</b>		<b>95,53</b>	<b>16,72</b>	<b>0,00</b>
0001 - Charges communes	175 / 1000	95,53	16,72	0,00
<b>Totaux généraux</b>		<b>11 065,83</b>	<b>1 936,58</b>	<b>1 105,57</b>

**Frais privatifs**

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Imputation des frais privatifs</b>	-	<b>3 200,50</b>	<b>25,50</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>5 049,50</b>	<b>3 200,50</b>	<b>25,50</b>

**Total charges**

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	11 065,83	1 936,58	1 105,57
Charges privatives	5 049,50	3 200,50	25,50

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Totaux généraux</b>		<b>16 115,33</b>	<b>5 137,08</b>	<b>1 131,07</b>

**Votre situation de compte au 31/12/2024**

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2024	AN	OD de reprise comptable	6 695,16	0,00
01/01/2024	VEN	2024 (01/2024)	862,04	0,00
21/03/2024	VEN	Financement retard AG 2024.03 (03/2024)	390,55	0,00
21/03/2024	VEN	Travaux AG 2024.03 (03/2024)	75,83	0,00
01/04/2024	VEN	2024 (04/2024)	862,04	0,00
21/06/2024	VEN	Financement retard AG 2024.03 (06/2024)	390,55	0,00
21/06/2024	VEN	Travaux AG 2024.03 (06/2024)	75,83	0,00
01/07/2024	VEN	2024 (07/2024)	862,04	0,00
21/09/2024	VEN	Financement retard AG 2024.03 (09/2024)	390,55	0,00
21/09/2024	VEN	Travaux AG 2024.03 (09/2024)	75,83	0,00
01/10/2024	VEN	2024 (10/2024)	862,04	0,00
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 936,58	0,00
31/12/2024	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	3 448,16
31/12/2024	OD	Clôture - Valorisation charges privées	3 200,50	0,00
<b>Totaux</b>			<b>16 679,54</b>	<b>3 448,16</b>
<b>Solde débiteur au 31/12/2024</b>				<b>13 231,38</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **13 231,38 €** avant le 28/03/2025 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE13068952560639** avec pour mention votre référence client



**BALANCE DES TIERS  
DU 01/01/2024 AU 31/12/2024**

PRO SYNDIC  
KARDINAAL MERCIERLAAN 10/2  
3001 HEVERLEE

FAIT LE :  
IMMEUBLE :

18/03/2025

TIERS :  
COPROPRIÉTAIRE

Compte	Debit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	55 846,69	40 640,78	16 464,63	1 258,72
4100270 - Copropriétaires   C0270 -	12 205,78	12 201,67	4,11	0,00
4100271 - Copropriétaires   C0271 -	9 570,50	9 208,49	362,01	0,00
4100272 - Copropriétaires   C0272 -	7 098,89	8 357,61	0,00	1 258,72
4100273 - Copropriétaires   C0273 -	7 840,76	7 424,85	415,91	0,00
4100274 - Copropriétaires   C0274 -	16 679,54	3 448,16	13 231,38	0,00
4100310 - Copropriétaires   C0310 -	2 451,22	0,00	2 451,22	0,00
<b>Totaux :</b>	<b>55 846,69</b>	<b>40 640,78</b>	<b>16 464,63</b>	<b>1 258,72</b>

# BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2024



PRO SYNDIC  
 KARDINAAL MERCIERLAAN 10/2  
 3001 HEVERLEE

FAIT LE : 18/03/2025

IMMEUBLE :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	15 205,91	100 - Fonds de roulement général	7 048,62
5501 - Compte Epargne - BE16088297148074	191,39	160 - Fonds de réserve général	6 929,02
5511 - Compte vue Roulement - BE13068952560639	16 313,05	16025 - Financ. Retard Mr. L	6 695,16
		41020 - Anc. Propriétaires	1 268,58
		440 - Fournisseurs	9 164,94
		44499 - Reprise Bilan	604,03
<b>Total actif</b>	<b>31 710,35</b>	<b>Total passif</b>	<b>31 710,35</b>



PRO SYNDIC

KARDINAAL MERCIERLAAN 10/2  
3001 HEVERLEE

# LISTE DES DÉPENSES DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

FAIT LE : 18/03/2025

IMMEUBLE :

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant
<b>Cle : 0001 - Charges communes</b>				
<b>Nature : 0001 - Eau</b>				
02/10/2024	9998	Vivaqua (Hydrobru)	2024-F000009	918,16
25/10/2024	1644	Vivaqua (Hydrobru)	2024-F000010	302,16
30/12/2024	3997	Vivaqua (Hydrobru)	2024-F000020	308,00
<b>Nature : 0002 - Electricité parties communes</b>				
15/09/2024	042	Engie Elec	2024-F000008	71,88
14/10/2024	341	Engie Elec	2024-F000011	10,00
14/11/2024	312	Engie Elec	2024-F000007	10,00
13/12/2024	489	Engie Elec	2024-F000021	41,88
<b>Nature : 0005 - Assurance incendie</b>				
01/01/2024	24661	Meuwèse & Gulbis	2024-F000034	2 350,33
01/04/2024	24711	Meuwèse & Gulbis	2024-F000035	585,29
20/06/2024	2006	Meuwèse & Gulbis	2024-F000015	585,29
03/10/2024	1809	Meuwèse & Gulbis	2024-F000016	594,46
<b>Nature : 0009 - Honoraires Syndic</b>				
05/04/2024	24011	Paolo Ricci	2024-F000032	3 247,98
03/06/2024	2477	Paolo Ricci	2024-F000031	123,02
30/06/2024	244402	Pro Syndic	2024-F000012	1 129,96
30/09/2024	244403	Pro Syndic	2024-F000013	285,00
30/12/2024	244404	Pro Syndic	2024-F000014	855,00
<b>Nature : 0010 - Nettoyage bâtiment</b>				
15/01/2024	0124	Net Poseidon	2024-F000024	855,00
13/02/2024	0224	Net Poseidon	2024-F000025	1 784,75
10/03/2024	0324	Net Poseidon	2024-F000026	187,55
				187,55

Date valeur	Libelle	Fournisseur	Ref. interne	Montant
13/04/2024	0424	Net Poseidon	2024-F000027	187,55
13/05/2024	0524	Net Poseidon	2024-F000028	187,55
13/06/2024	0624	Net Poseidon	2024-F000029	121,00
13/07/2024	0724	Net Poseidon	2024-F000038	121,00
30/08/2024	43	Net Poseidon	2024-F000002	121,00
21/09/2024	47	Net Poseidon	2024-F000003	121,00
29/10/2024	50	Net Poseidon	2024-F000004	121,00
30/11/2024	52	Net Poseidon	2024-F000005	121,00
29/12/2024	53	Net Poseidon	2024-F000006	121,00
Nature : 0011 - Avocat				4 017,20
29/12/2024	27/04/2024 AU 31.01.2025	Vigneron	2024-F000019	4 017,20
Nature : 0012 - Frais Bancaires				95,53
30/06/2024	3006	AXA	2024-F000037	30,90
30/12/2024	Frais bancaires	Belfius	2024-F000023	64,63
Nature : 0014 - Divers				264,50
05/04/2024	2404	Ken do it	2024-F000036	159,00
01/07/2024	BCE Inscript	Liantis	2024-F000033	105,50
Nature : 0015 - Frais administration				30,00
30/12/2024	2444041	Pro Syndic	2024-F000039	30,00
Dépenses sans nature				-1 714,50
13/08/2024	Régu eau	-	-	-1 714,50
Cle : Frais Privatifs				5 049,50
Dépenses sans nature				5 049,50
30/06/2024	Attest notaire   02	Paolo Ricci	2024-F000030	160,00
19/07/2024	Attest Compromis   02	Paolo Ricci	2024-F000001	160,00
19/07/2024	Attest Compromis (imputation copropriétaire)   02	-	-	-160,00
12/08/2024	compromis art 3.94 §1er 1°   02	-	-	1 233,50
12/08/2024	compromis art 3.94 §1er 1° (imputation copropriétaire)   02	...	-	-1 233,50
13/08/2024	Régu eau   00	-	-	319,24
13/08/2024	Régu eau   01   Trentels -	-	-	474,59
13/08/2024	Régu eau   02	-	-	282,90
13/08/2024	Régu eau   03	-	-	612,27
13/08/2024	Régu eau   04	-	-	25,50

Date valeur	Libelle	Fournisseur	Ref. Interne	Montant
29/08/2024	A75224   04	Huissier Normal	2024-F000017	600,00
28/11/2024	B55519   04	Huissier Normal	2024-F000018	500,00
30/12/2024	transcription, saisie immobilière et sa transcription)   04	Huissier Normal	2024-F000022	1 800,00
30/12/2024	Gestion Litige   04	Pro Syndic	2024-F000014	275,00
<b>Totaux généraux immeuble :</b>				<b>16 115,33</b>

