

Bruxelles, le 25/06/2026

Bureaux ouverts et permanence téléphonique: 8h30 12h30

**ALTER EGO**

Boulevard de la Plaine 11 – 1050 IXELLES

TVA BE 0753.538.461

TEL : +32 2 204 50 00

Gestionnaire du dossier :

Réf dossier :

**ACP FENESTRAL, à Rue François Vervloet 175/179 , 1180 BRUXELLES**

**ACP ZANDBEEK, à Rue François Vervloet 163-179 , 1180 BRUXELLES.**

**Renseignements « avant ACTE »**

**VENDEURS :**

LOT(s) CONCERNE(S) : **2407 Appartement 2è étage B2**. 350 Quotités sur un total de 10 000 quotités générales.

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

- Exercice comptable : 01/01 – 31/12 Clôture : Trimestrielle
- Exercice comptable ACP ZANDBEEK : 01/01 - 31/12 Clôture : Annuelle

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 2 du CC).

**Nous attirons votre attention sur le fait que :**

- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugent évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

**1. Situation des appels pour fonds de roulement décidés par l'Assemblée Générale :**

- Le fonds de roulement général de la copropriété est de **21 789.52€**.
- Quote-part des biens vendus : **2407: 762.63€**. (21 789.52\*350 / 10000).

- Le fonds de roulement ZANDBEEK est de **19 966.67€**.
- Quote-part des biens vendus : **2402: 698.83€**. ( $19\,966.67 \times 350 / 10\,000$ ).

## 2. Fonds de réserve (comptes de bilan)

Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

### Fonds de réserve « général »

- Le fonds de réserve général de la copropriété est de **199 188.08€**
- Quote-part des biens vendus : **2407: 6 971.58** ( $199\,188.08 \times 350 / 10\,000$ ).

### - Arriérés éventuels du vendeur à la date du 25/06/2026 :

Solde débiteur : **13 142.74 € FENESTRAL**  
**633.99 € ZANDBEEK**

Toutes les sommes prélevées doivent être virées au compte de la copropriété **ACP FENESTRAL** – [REDACTED] **et ACP ZANDBEEK** [REDACTED]. Merci de ne pas verser erronément sur le compte du syndic sous peine de problème que nous refacturerons et imputerons au vendeur au prix forfaitaire de **100** euros.

## 3. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

ACP [REDACTED]

4. Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années : en annexe
5. Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices : en annexe
6. Cet immeuble n'a pas souscrit d'emprunt.
7. Voici les coordonnées du courtier d'assurance pour la police incendie de l'immeuble :

SOYER ET MAMET SA

[REDACTED]

8. Nous vous rappelons que d'autres documents sont disponibles via le vendeur sur le site de la copropriété (notamment, les rapports d'audits éventuels).
9. N'oubliez pas de faire les relevés des compteurs de passages éventuels.
10. Acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur : en annexe

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années.
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.
- Copie de l'acte de base, règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur.