

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**UNI FLAT**  
Rue de Theux, 140  
**B-1040 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0887.363.07**



Citya Bruxelles sa  
**Agence BASILIX**  
Rue de la Technologie, 11 D  
1082 BRUXELLES  
☎ : 02/465.38.85  
N° BCE : **0430 800 556**

Bruxelles, le 11/03/2026

**Agence 66**  
**Madame SIX**  
Chemin des Noce, 40  
**B-1410 WATERLOO**

**Appartement : G2 - Garage : Néant - Cave : Néant**  
**Propriété de : madame TAYMANS-COLET**  
**Vos réf. : - Nos réf. : Mutation N° UFL-191/002**

☺ A rappeler sur toutes vos correspondances pour en garantir le traitement optimum ☺

Madame,

Faisant suite à votre courrier électronique du 02/03/2026 et en notre qualité de syndic de l'immeuble dont mention supra, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 § 1<sup>er</sup> du Code civil relatif à la perspective de cession du droit de propriété :

## 1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

### 1.1 Fonds de roulement, quote-part à reconstituer par l'acquéreur :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
<b>40.394,68</b>	<b>14</b>	<b>10.000</b>	<b>56,55</b>

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 définitif des charges à intervenir avec le vendeur.

**Les charges sont réparties trimestriellement, de sorte qu'il n'y a pas d'appel de provisions**

### 1.2 Fonds de réserve, solde à ce jour (article 3.94 § 5 2°) :

Montant figurant au passif du bilan	Quotités privatives	Quotités communes	Q-P du lot
<b>46.747,99</b>	<b>14</b>	<b>10.000</b>	<b>65,45</b>

**Apport trimestriel à terme échu au fonds de réserve, calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale :**

Nombre d'appels	Montant	Quotités privatives	Quotités communes	Total
Récurent	<b>2.500,00</b>	<b>14</b>	<b>10.000</b>	<b>3,50</b>

## 2. Montant des arriérés dus par le cédant (cfr. historique client en annexe si débiteur)

Arriérés de charges <b>à ce jour</b> (cfr. historique client en annexe si débiteur) :	<b>0,00 €</b>
<b>A majorer des écritures suivantes non encore échues :</b>	
Frais privatifs comptabilisés dans le décompte de charges en cours :	<b>0,00 €</b>
Honoraires perspective de cession du droit de propriété (article 3.94 § 4 du CC) :	166,82 €

Compte bancaire de la copropriété : BE87-0689-3169-1794

Pour que votre information soit complète, nous vous renvoyons également au contenu du point traitant de la « **Comptabilité du nouvel exercice comptable** » repris au procès-verbal de la dernière assemblée générale qui vous renseignera, **selon le cas**, sur les éléments suivants :

- L'ajustement, l'augmentation ou encore le transfert partiel du fonds de roulement
- L'information sur l'/les emprunt(s) bancaire(s) en cours
- L'apport annuel au fonds de réserve « ascenseurs »
- L'apport annuel au fonds de réserve
- Le mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale
- Le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 3.89 § 4 16° du CC)

## 3. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

### 6. Procédures judiciaires en cours

#### 6.1. Explication du problème avec le locataire du G4 et prise de décision

La situation de l'appartement G4 nécessite une grosse préoccupation pour la sécurité de l'immeuble. Il a été constaté à plusieurs reprises des jets d'objet depuis la fenêtre vers la plate-forme arrière, chez les voisins (ACP voisine), sur une voiture sans compter les immondices laissées dans les communs. De plus, il a été constaté un squat et ce, provenant du G4 également. Plusieurs courriers ont été envoyés au propriétaire compte tenu de la situation et malgré une demande de médiation/d'action, nous restons pauvres en information.

L'avocat de la propriétaire du G4 a contacté le syndic afin de prendre le dossier en main et de faire le maximum pour que le locataire quitte les lieux le plus rapidement possible.

Le syndic recommande de ce fait de faire appel à un avocat pour la prise en charge de ce dossier et de lancer une procédure à son encontre.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'avocat dans ce dossier.

## 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

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

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

Ce document est annexé à la présente pour en faire partie intégrante.

## Acte de base - Exécution de travaux privatifs

Vous voudrez bien attirer l'attention de(s) l'(s)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.

**Rappel de l'art. 3.95 du Code civil relatif aux retenues sur le prix de la cession.**

**« Lors de la signature de l'acte authentique, le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant. Toutefois, le notaire devra préalablement payer les créanciers privilégiés, hypothécaires, ou ceux qui lui auraient notifié une saisie-arrêt ou une cession de créance.**

**Si le cédant conteste ces arriérés, le notaire instrumentant en avise le syndic par pli recommandé envoyé dans les trois jours ouvrables qui suivent la passation de l'acte authentique constatant la cession.**

**A défaut d'une saisie-arrêt conservatoire ou d'une saisie-arrêt-exécution notifiée dans les vingt jours ouvrables qui suivent la passation dudit acte, le notaire peut valablement payer le montant des arriérés au cédant. »**

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 seront à prendre éventuellement en compte ;

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer, Maître, nos salutations distinguées.

**Christiane DEHAES**

Assistante "mutation"

☎ : 02/373.38.21

✉ : [christiane.dehaes@nexity-belgium.be](mailto:christiane.dehaes@nexity-belgium.be)