Objet: Avenue de la Couronne 41, GAR05 - Réponse Art. 3.94
Date: lundi 29 décembre 2025 à 10 h 40 min 05 s heure normale d'Europe centrale
De: Contact
À: Christopher Choo
Cc: hubert de Talhouet
Pièces jointes: Coedia - Grand.jpg, AGO 2025 05 23 - PVs.pdf, 2024 09 26 - PVs.pdf, AGE 2024 12 09 - PVs.pdf, 2023 06 06 AGO bis PV signé.pdf, Votre décompte pour la période _ 01_07_2025 au 30_09_2025. - de TALHOUET de BOISORHAND-LEDESVE d'HEUDIERES.pdf

Bonjour Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

Article 3.94 § 1 du Code civil

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 1°)

le montant du fonds de roulement : 37.480,24 € X 222 / 10.000 = 832,06 €
le montant du fonds de réserve : 463.722,14 € X 222 / 10.000 = 10.294,63 €
le montant du fonds de réserve ascenseurs : 9.612,42 € X 300 / 10.000 = 288,37 €

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (art. 3.94 §1, 2°)

A ce jour le cédant n'a pas d'arriéré mais ce sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement.

3° Situation des appels de fonds de réserve (art. 3.94 § 1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'assemblée générale sont de 1.202,70 € par trimestre.

4° Procédure judiciaire en cours (art. 3.94 § 1, 4°)

Il y a actuellement une procédure judiciaire à l'encontre d'un copropriétaire pour la récupération d'arriérés de charges.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (art. 3.94 § 1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des **procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années** et copie des **décomptes de charges des deux dernières années**.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte au vendeur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi.

6° Bilan (art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du **dernier bilan approuvé par l'assemblée générale** de l'association des copropriétaires.

En cas de vente, nous vous invitons à nous tenir informés. Au cas ou un appel ou un décompte doit être ventilé par après suite à la non-communication de la date de vente et des coordonnés de l'acquéreur, une somme de **50€** sera portée en compte pour frais de ventilation.

Nous vous rappelons que les frais de dossier s'élèvent à 150,00 € et sont facturés au cédant. Toute copie supplémentaire sera facturée identiquement.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations les plus distinguées.

Coedia
De loin les plus proches de vous

Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 Evere
Tél.: 02/675.03.14
Fax: 02/346.17.76

Boulevard Sainctelette 39 à 7000 Mons (uniquement sur rendez-vous)
(Skylab Factory - ancien garage Opel Willems)

Heures d'ouverture de nos bureaux: de 9h00 à 17h00 du lundi au jeudi.
Les visites/réunions se font uniquement sur rendez-vous.

contact@coedia.be -

N° BCE : 0832.201.897
RC Professionnelle : Allianz ZCN400066453/650 - GEO : 201523

On December 16, 2025 at 4:19 PM GMT+1 cc@upgradeimmo.be wrote:

Cher Monsieur, Chère Madame

Nous avons le plaisir de vous informer que nous avons été mandaté pour la vente du bien repris sous rubrique : Avenue de la Couronne 41, 1050 Ixelles. L'appartement sis au cinquième étage, type GAR cinq (GAR 5) situé à gauche de l'immeuble en façade arrière lorsqu'on regarde l'immeuble à partir de l'avenue.

Pourriez-vous nous faire parvenir dans les 15 jours calendrier de la présente les informations suivantes conformément à l'article 3.94 du Code Civil (nouvelle loi sur les copropriétés) précisant entre autres :

1° Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, comme stipulé au § 5, 1° et 2°;

2° Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant

3° La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par

l'assemblée générale avant la date certaine de transfert de propriété

4° Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la

copropriété;

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;

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

Nous vous remercions d'avance pour la suite rapide que vous voudrez bien réserver à notre demande.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Cher Monsieur, Chère Madame l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Bien cordialement,

Christopher Choo
+32 478 07 34 26
IPI 516 509
Avenue du Pesage 10
1050 Ixelles, Belgium
upgradeimmo.be
+32 2 673 95 64