

Objet: RE: Demande info syndic - Vente appartement
Date: vendredi 31 octobre 2025 à 14 h 20 min 30 s heure normale d'Europe centrale
De: Olivier Van Den Abbeele - Gestion Com-For
À: Brian Le Clercq
Cc: carine.kayembe@gmail.com, Jacob Madsen
Pièces jointes: image001.jpg, image002.png, image003.png, image004.png, image005.png, image006.png, image007.png, image008.png, image009.png, ACP ROSE MARIE - PV Assemblée Générale Ordinaire du 7 juin 2023.pdf, ACP ROSE MARIE - PV Assemblée Générale Extraordinaire du 14 juin 2022.pdf, ACP ROSE MARIE - PV Assemblée Générale Ordinaire du 14 juin 2022.pdf

Mon mail est parti un peu vite... Voici les annexes manquantes. Il n'y a pas eu d'AG en 2024.

Très cordialement,

Olivier Van den Abbeele

Gestion Com-For srl – Av. des Mimosas 42 bte 22 à 1150 Bruxelles

IPI 104954 & 512265

02/633 36 66 (de 8h à 12h30 – Nous travaillons dorénavant à bureaux fermés les après-midi)

ovda@syndicgcf.be

Remarque: nous ne consultons pas les sms et Whatsapp, appels sur GSM en cas d'urgence seulement !

De : Olivier Van Den Abbeele - Gestion Com-For

Envoyé : vendredi 31 octobre 2025 14:19

À : 'brian@grantproperties.be' <brian@grantproperties.be>

Cc : 'carine.kayembe@gmail.com' <carine.kayembe@gmail.com>; 'Jacob Madsen' <jacmad@um.dk>

Objet : RE : Demande info syndic - Vente appartement

Bonjour Monsieur,

Lors de la mise en vente (ou signature d'un compromis), les renseignements utiles à transmettre se limitent au §1 de l'art 3.94 du Code Civil (l'article 577-11 n'existant plus depuis quelques années...).

Les informations visées par le §2 sont à fournir pour l'acte authentique.

Je vous fais donc suivre ci-après l'info nécessaire.

Art 3.94 §1

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5 alinéas 2 et 3

Au 31/12/2024 (dernier Bilan édité) :

- le fonds de roulement est de 11.155,21€

- le fonds de réserve est de 102.671,84€

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

Le vendeur n'a pas d'arriérés.

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété ;

L'appel pour le Fonds de Réserve est de 25.000€/an (il sera intégré aux provisions mensuelles). Cet appel a été voté à l'AG du 11-9-25.

Un second appel (exceptionnel) a été voté et porte sur 17.500€/an pendant 3 ans afin de financer un fonds spécifique pour le chauffage.

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

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

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 ;

Voir annexes.

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

Voir annexe Décompte 2023. Le bilan 2024 n'a pas (encore) été approuvé car le commissaire aux comptes doit poser des questions à ISTA.

Très cordialement,

Olivier Van den Abbeele

Gestion Com-For srl – Av. des Mimosas 42 bte 22 à 1150 Bruxelles

IPI 104954 & 512265

02/633 36 66 (de 8h à 12h30 – Nous travaillons dorénavant à bureaux fermés les après-midi)

ovda@syndicgcf.be

Remarque: nous ne consultons pas les sms et Whatsapp, appels sur GSM en cas d'urgence seulement !

De : Brian Le Clercq <brian@grantproperties.be>

Envoyé : jeudi 30 octobre 2025 12:47

À : Info - Gestion Com-For <info@syndicgcf.be>

Cc : Carine Kayembe <carine.kayembe@gmail.com>; Jacob Madsen <jacmad@um.dk>

Objet : Demande info syndic - Vente appartement

Cher Monsieur, Chère madame,

Nous sommes mandatés par Monsieur Jacob Madsen et Madame Carine Kayembe pour la vente de leur bien sis Square Emile Duployé 3 à 1030 Schaerbeek dont vous êtes le syndic d'immeuble.

Pourriez-vous avoir la gentillesse de nous envoyer par mail dans la quinzaine, les informations et documents résultant de l'article 577-11 § 1er et §2 du Code Civil à savoir:

Pourriez-vous également me transmettre une copie de l'acte de base et du ROI svp ?

Renseignements à prendre avant la signature de la convention, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat - article 577-11, §1

Le notaire ou toute personne agissant en tant qu'intermédiaire professionnel ou le cédant sera tenu de transmettre au cessionnaire, avant la signature de la convention, ou de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat, un certain nombre d'informations que le syndic lui aura communiquées sur simple demande dans un délai de 15 jours.

Il s'agit des informations et documents suivants :

- 1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve ;
- 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 du transfert de la 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.

Renseignements à prendre au moment de la signature de la convention, de l'offre d'achat ou de la promesse d'achat - article 577-11, §2

En cas de cession du droit de propriété d'un lot entre vifs ou pour cause de mort, le notaire sera tenu de demander au syndic, par courrier recommandé, 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 la 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 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 des 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 avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Dans l'attente des documents, veuillez agréer, nos sincères salutations.



Brian LE CLERCQ
Conseiller immobilier
IPI 516.048

✉ brian@grantproperties.be
☎ [+32 476 22 28 56](tel:+32476222856)
📍 [Avenue du Roi Chevalier, 67](#)
[1200 Woluwe-Saint-Lambert](#)
🔗 [**grantproperties.be**](https://grantproperties.be)

