

Bruxelles, le 17 juillet 2025

AGENCE IMMO PROPRIO  
C/o Monsieur Anthony LATTUCA

**Par courriel**

info@immoproprio.be

V/réf :

N/réf :

Cher Monsieur,

**Objet :**

Votre courriel daté du 26 juin dernier a retenu toute notre attention.

*§1 - Dans la perspective de la mise en vente du lot cité en objet, nous vous communiquons les documents et informations visés à l'article 3-94, §1 du Code Civil.*

**1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve** (article 3-94, §1, 1°)

A ce jour, le fonds de roulement présente une valeur de 25.397,82 € et la quote-part du lot cédé représente 137/10.000<sup>èmes</sup> soit 347,95 €.

Cette quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, les différents fonds de réserve présentent une valeur cumulée de 98.165,79 € et la quote-part du lot cédé représente 137/10.000<sup>èmes</sup> soit 1.344,87 €.

Cette quote-part restera acquise à la copropriété.

**2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant** (article 3-94, §1, 2°)

A ce jour, Madame                    a exécuté toutes ses obligations financières envers la copropriété.

**3° la situation des appels de fonds de réserve** (article 3-94, §1, 3°)

L'assemblée générale du 20 juin 2024 a voté des appels mensuels de 2.000,00 € pour financer les travaux projetés à la façade avant. Le dernier appel exécuté a été celui de ce mois de juillet 2025.

**4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété** (art. 3-94, §1, 4°)

Une procédure judiciaire est en cours à l'encontre de la copropriété, menée par la société Vivaqua pour des arriérés de paiement de factures.

Il existe également plusieurs procédures contre des copropriétaires défaillants. C'est Maître Eric Riquier qui assure la défense des intérêts de la copropriété.

---

L'enjeu financier de ces différentes procédures représente pour la copropriété +/- 45.000,00 € : soit ces montants pourront être récupérés à l'issue des procédures en cours, soit la copropriété devra passer ces sommes par pertes et profits, en tout ou en partie.

Tous ces dossiers peuvent être consultés en nos bureaux moyennant prise de rendez-vous.

5°a) les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (art. 3-94, §1)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse.

- assemblée ordinaire du 07-06-2022 (annexe 1)
- assemblée ordinaire du 20-06-2023 (annexe 2)
- assemblée ordinaire du 20-06-2024 (annexe 3)

L'assemblée générale convoquée pour le 18 juin dernier sur l'ordre du jour dont copie en annexe (annexe 4) n'a pu se tenir faute d'avoir obtenu le quorum de présences requis par la loi. La seconde séance sera organisée dans le courant de la seconde quinzaine du mois de septembre.

5°b) les décomptes des charges des deux dernières années (art. 3-94, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1<sup>er</sup> janvier – 31 décembre et les décomptes ont une périodicité trimestrielle.

Voici la liste des décomptes des deux dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque décompte est annexée à notre présente réponse.

- comptes trimestriels 07-09/2023 (annexe 5)
- comptes trimestriels 10-12/2023 (annexe 6)
- comptes trimestriels 01-03/2024 (annexe 7)
- comptes trimestriels 04-06/2024 (annexe 8)
- comptes trimestriels 07-09/2024 (annexe 9)
- comptes trimestriels 10-12/2024 (annexe 10)
- comptes trimestriels 01-03/2025 (annexe 11)
- comptes trimestriels 04-06/2025 (annexe 12)

6° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (art. 3-94, §1, 6°)

L'assemblée générale du 20 juin 2024 a approuvé les comptes de l'exercice 2023 et le bilan au 31/12/2023. Une copie de ce dernier est annexée à notre présente réponse. (annexe 13)

Nous vous annexons celui du 31 décembre 2024 qui sera présenté à l'approbation de la prochaine assemblée générale (Voir point 4°supra). (annexe 14)

---

En dehors du prescrit de l'article 3-94, §1 du Code Civil, nous estimons devoir compléter l'information des acquéreurs par la transmission des informations ou précisions suivantes :

**A/ le dossier d'intervention ultérieure**

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété. Aucune des tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes n'a été confiée au syndic.

Néanmoins les dossiers relatifs aux derniers travaux réalisés ont été conservés et peuvent être consultés en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous. Il s'agit essentiellement du remplacement des portes et de la mise aux normes des ascenseurs ; du remplacement des portes d'entrée et du placement de caméras de sécurité.

**B/ l'état des crédits contactés par la copropriété**

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.

**C/ individualisation du chauffage**

La possibilité a été donnée par l'assemblée générale aux copropriétaires de se désolidariser du système de chauffage collectif. La procédure à suivre est explicitée dans le PV de l'Assemblée générale extraordinaire de 2013, annexé à notre présente réponse. **(annexe 14)**

Il existe bien dans l'immeuble une citerne à mazout d'une capacité inférieure à 10.000 litres. Dans la mesure où le système de chauffage collectif a été abandonné cette citerne de surface n'est plus utilisée mais elle n'a pas encore été neutralisée.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations s'élèvent à 125,00 € (réponses dans le cadre de l'article 3-94, §1 du Code civil). En application de l'article 3-94, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuelle propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 30/09/2025.

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

---