

Syndic : GERALEX srl

Agence MS IMMO
A l'attention de Madame DEPRY Eléonore
Rue d'Eghezée 11A
5380 Fernelmont

Par email : eleonore@ms-immo.be

Objet : Vente de l'appartement n°23 par Madame NGUYEN Chi Thi Duc.

V.Réf :

Madame DEPRY,

Nous faisons suite à votre email du 6 juillet 2026 et aux renseignements que vous souhaitez obtenir dans le cadre de la vente reprise sous objet.

Article 3.94 §1 du Code Civil

1° le montant du fonds de réserve et du fonds de roulement ;

Le fonds de roulement s'élève à 25.000,00 € à ce jour.

Le fonds de réserve s'élevait à 241.629,90 € au 31/03/2026.

2° le montant des arriérés éventuellement dus par le propriétaire sortant, en ce compris les frais de récupération judiciaires ou extrajudiciaires ainsi que les frais de transmission des informations requises par le syndic ;

Le cédant est redevable à ce jour des montants suivants :

2.860,89 € → charges 1TR2026 + appel de fonds de réserve 2025-2026 part 2/3

232,01 € → appel de fonds de roulement du 05/06/2026

+ 201,01 € → honoraires syndic relatifs à la présente réponse à l'art. 3.94 §1 et §2 du Code civil

= 3.293,91 €

Toutefois, il restera en souffrance le décompte d'ajustement des charges communes couvrant la période du 01/04/2026 jusqu'à la date de l'acte et le décompte de consommations de chauffage et d'eau chaude/froide sanitaire couvrant la période du 01/07/2025 jusqu'à la date de l'acte.

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'assemblée générale ordinaire du 27/11/2025 a voté un appel de fonds de réserve de 200.000,00 € pour l'exercice comptable en cours (2025-2026), à répartir en 3 parts égales sur les trimestres IV/2025, I/2026 et II/2026.

A ce jour, il subsiste 67.000,00 € à appeler.

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

Néant.

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 ;

En annexe :

- les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des 12/10/2023, 05/12/2024, 05/02/2025 et 27/11/2025.*
- les décomptes de charges du 1^{er} trimestre 2024 jusqu'au 1^{er} trimestre 2026.*

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

En annexe, le bilan arrêté au 30/06/2025 approuvé par l'AG ordinaire du 27/11/2025.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez obtenir.

Nous vous prions d'agréer, Madame DEPRY, nos salutations distinguées.

Pour la srl GERALEX, syndic,
Alexandre Materne.
Agent Immobilier agréé IPI n°511.483

