



VEMER & GERARD
ASSOCIÉS

Syndic de copropriété

Gestions privatives

Courtage

Av. Van Genegen, 1A – B-1150 Bruxelles

E-mail : info@vemergerard.be

Tél : 02/734.18.59 – Fax : 02/784.28.31

Bruxelles, le 16/04/2026

V/réf :
N/réf : 2026-04-2951



Madame, Monsieur,

Concerne : DOS : ACP Tourterelles (n° d'entreprise : 0850.365.742)

Immeuble : rue du Bemel, 28 – 1150 Bruxelles

Appartement : 1MAR

Cave : ?

Parking : G17

Quotités : 4826/100.000^{ème} (quotités générales)

Montant à la date du : 31/12/2025

IMMEUBLE APPARTEMENT

Fds de réserve : 60638.07 € – QP : 2926.39 €

Fonds de roulement : 26250.54 € – Quote-part : 1266.85 €

Impayés certains : 0.00 € (1T26 pas encore envoyé)

Prévisions : 1200.00 €/trimestre

Le vendeur n'a actuellement aucun arriéré de paiement à l'égard de la copropriété, non compris les charges de copropriété du 1T26 et 2T26 (en cours) et ce jusqu'à la signature de l'acte, sauf convention à nous communiquer. Soit 1200.00 € + 1200.00€ = 2400.00 €, jusqu'à la signature de l'acte. Cette somme est à augmenter des frais de mutation et de réponse aux notaires soit un montant de 366.03 € Tvac + demandes supplémentaires propriétaires ou autres (à 50%) **(conformément à la nouvelle loi sur les copropriétés, aux directives de l'IPI et à notre contrat de syndic avec l'immeuble).**

Pour autant que de besoin, nous faisons opposition sur cette somme de : 2733.03 € entre vos mains, de telle sorte que, sauf si le vendeur vous communiquait la preuve de son versement, celle-ci soit retenue à la signature de l'acte et virée sur le compte **IBAN : BE04425614178131** de l'ACP « TOURTERELLES ».

Clôture chauffage et eau : 3^{ème} trimestre

Travaux déjà décidés en A.G. et non encore effectués : Conciergerie,
travaux Parc.

« Le fonds de roulement du vendeur est gardé en garantie par la Copropriété jusqu'au décompte final de vente et apurement total des dettes du vendeur. Il ne peut être payé lors de la vente à l'acheteur ou à son notaire. »

Litige en cours : Néant

Dettes certaines due par l'ACP : nihil

Divers : Dans le complexe immobilier le sol n'est pas pollué, il n'y a pas de présomption d'activité à risque polluante ;
Il n'y a pas de citerne à mazout ;

Je vous prierais de bien vouloir m'informer de la date de passation de l'Acte et les coordonnées des acquéreurs afin de me permettre la ventilation des dépenses du trimestre en cours.

Je vous en remercie d'avance et vous prie de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

R. GERARD
O. VEMER
Syndic

Annexe(s) : néant