

Office Duponcheele

Administration immobilière - Syndic de copropriétés

Boulevard Saint-Michel, 68 - 1040 BRUXELLES

Tél.: 02/732.38.71 syndic@duponcheele.be www.duponcheele.be

Agrément I.P.I. : 101.694 | Société civile sous forme de SCRI | BCE : 0440.030.602 | RC Collective : 730.390.160

24 juin 2026

IMMO ABITA

Agence immobilière

A l'attention de Monsieur Quentin DEWAELE

Avenue des Cerisiers, 95

1200 WOLUWE SAINT-LAMBERT

V/Réf. :

M/Réf : 0013/2D/CD/cd

Cher Monsieur,

Concerne : ACP "Ramatuëlle" – Lot 2D.

Cession par Succession MOUTON.

Je me réfère à votre courrier du 12 juin 2026 qui me vaut le plaisir de correspondre avec vous.

Cette copropriété est constituée de 9 lots habitables, 5 garages.

L'exercice comptable court du 01/12/aa au 30/11/aa+1.

Les charges sont financées par provisions trimestrielles ; les décomptes sont établis en clôture d'exercice.

La période légale de tenue d'AG est établie à la 1^{ère} quinzaine de février.

Votre client (le cédant) est propriétaires des lots :

Appartement 2D : 108/1000^{ème}

Conformément à l'article 3.94 §1 Code civil, je puis vous communiquer :

1° Le fonds de roulement permanent s'élève à 2.000,00 EUR au bilan 30/11/2025, non modifié à ce jour.

Le fonds de réserve général s'élève à 44.781,32 EUR au 30/11/2025, évolué à 44.907,21 EUR à ce jour.

2° Le cédant est débiteur au 15/06/2026 : 1.508,78 EUR.

3° Il n'y a pas de frais lié à l'acquisition de parties communes.

Un appel de fonds de réserve de 10.000,00 EUR/immeuble arrive à échéance au 30/09/2026.

- 4° Il n'existe pas de procédure judiciaire impliquant l'ACP.
- 5° Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, ainsi que le décompte des charges des deux dernières années sont joints en annexe.
- 6° Le bilan 2025 est joint en annexe.

Remarques / observations relatives à :

- 1° Statuts de la copropriété :
La mise en concordance des statuts avec la loi du 2 juin 2010 a été approuvée par décision d'AG 20160201-10.
- 2° DIU :
Je puis vous confirmer l'absence de travaux à ma connaissance depuis le 1^{er} mai 2001 nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure hormis :
 - L'hydrofugation de la façade.
 - La rénovation des ascenseurs.
- 3° Citerne :
Néant. L'immeuble est alimenté au gaz sur compteur individuel.
- 4° Etat du sol :
Nihil. Aucun inventaire spécifique n'est connu du Syndic.

J'attendrai la requête notariale relative à l'article 3.94 §2 Code civil.

Sinon, conformément à l'article 3.94 §3 Code civil, je vous remercie de bien vouloir me communiquer en temps opportun :

- ◆ l'identité exacte du/des nouveaux propriétaires ainsi que leurs coordonnées, tout en désignant un mandataire parmi eux s'ils sont plusieurs ;
- ◆ la qualification de leur(s) droit(s) de propriété ;
- ◆ la date exacte de la transmission de propriété.

Je vous en remercie vivement.

Le coût de la présente sera porté au débit du compte du cédant à concurrence de 180,00 EUR.

A toute fin probatoire, puis-je vous demander de bien vouloir m'accuser réception du présent courrier et de ses 9 annexes ?

Entre-temps, je vous prie d'agréer, cher Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.



Annexes : - PV du 02/06/2022 ;
- PV du 13/02/2023 ;
- PV du 26/02/2024 ;
- PV du 13/02/2025 ;
- PV du 08/09/2025 ;
- PV du 11/02/2026 ;
- Décompte 2024 ;
- Décompte 2025 ;
- Bilan 2025.

Le syndic ne communique pas avec les candidats acquéreurs, experts ou tiers.

Le syndic se limite à correspondre avec le copropriétaire, l'agent immobilier intermédiaire ou le notaire chargé de la vente.