

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 IPI : 101.694 | Société civile sous forme de SRL | BCE : 0440.030.602 | RC Collective AXA : 730.390.160

13 décembre 2025

4

V/Réf. :

M/Réf : 0048/B2/CD/cd

Chère Madame,

Concerne : ACP Traquets II – Lots B2, Cav04 et Gar02.

Cession par [REDACTED]

Je me réfère à votre courrier du 28 novembre 2025 qui me vaut de correspondre avec vous à nouveau.

Cette copropriété est constituée de 16 lots habitables, 10 caves, 16 garages.

L'exercice comptable court du 01/01/aa au 31/12/aa.

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

La période légale de tenue d'AG est établie à la 2^{ème} quinzaine de mars.

Votre maman (le cédant) est propriétaire en indivision des lots :

- appartement 'B2' pour 43/1.000^{ème}
- cave 'Cav04' pour 2/1.000^{ème}
- garage 'Gar02' pour 7/1.000^{ème}

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

- 1° Le fonds de roulement s'élève à 6.600,00 EUR au 31/12/2024, inchangé à ce jour.
Le fonds de réserve général s'élève à 79.195,75 EUR au 31/12/2024, évolué à 186.716,18 EUR à ce jour.
- 2° Le cédant est créiteur de 72,31 EUR au 10/12/2025.
- 3° Il n'y pas d'appels de fonds de réserve en cours d'encaissement.
- 4° Aucune procédure judiciaire n'implique l'ACP.

5° Les procès verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que le décompte de charges des deux derniers exercices comptables sont joints en annexe.

6° Le bilan du dernier exercice est joint en annexe.

Remarques / observations relatives à :

1° Statuts de la copropriété :

La mise en concordance des statuts avec les lois du 2 juin 2010 et 18 juin 2018 n'a pas encore été réalisée. La rédaction a été soumise à la dernière assemblée générale de 2024 qui a décidé une relecture par le Conseil de copropriété.

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 :

- la mise en conformité de l'ascenseur certifiée par le SECT VINCOTTE.
- la réfection d'un partie de toiture.
- le placement d'une échelle à crinoline dans la trémie toiture du bâtiment 151.
- la mise en conformité des ascenseurs.

3° Citerne :

L'immeuble est alimenté au gaz.

4° Etat du sol :

Néant par absence d'information sur inventaire.

5° Amiante :

Il n'existe pas d'inventaire amiante.

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 150,00 EUR.

A toute fin probatoire, puis-je vous demander de bien vouloir m'accuser réception du présent courrier et de ses 10 annexes ?

Entre-temps, je vous prie de croire, Chère Madame, à l'expression de mes sentiments dévoués.



Annexes : - PV du 17/03/2022
- PV du 23/03/2023
- PV du 23/03/2023
- PV du 18/09/2023
- PV du 18/03/2024
- PV du 24/03/2025
- PV du 29/07/2025
- Décompte de charges 2023
- Décompte de charges 2024
- Bilan 31/12/2024

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.