

# 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

8 décembre 2024

Etude notariale ACTALYS  
Notaire JACOBS  
Boulevard de Waterloo, 16  
1000 BRUXELLES

acha@actalys.be

V/Réf : ACHA/GC/2241292

M/Réf : 0029/App3/CD/cd

Monsieur le Notaire,

Concerne : ACP "Empereur" – vente du lot App3 et Gar3.  
Cession

Je me réfère à votre courrier du 22 octobre 2024 qui me vaut le plaisir de correspondre avec vous à nouveau.

**Conformément à l'article 3.94 §2 Code civil, je puis vous communiquer :**

1° Les frais d'entretien annuel s'élèvent pour l'exercice 2023-2024 à :

- a) frais d'entretien ascenseur : 1.007,78 EUR ;
- b) frais d'entretien extincteurs : 275,63 EUR ;
- c) frais de nettoyage : 3.340,20 EUR ;
- d) frais d'entretien jardin : 1.452,00 EUR.

Il n'y a pas d'autres dépenses d'entretien commandées à ce jour sauf transfert de mazout vers des citernes en batteries et neutralisation de la citerne.

2° Il y a des travaux votés en cours : désamiantage et conversion du système de chauffage au mazout vers un nouveau système de chauffage au gaz.

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

- 4° Il n'y a pas de dette certaine due par l'ACP à la suite de litige. Il n'y a pas de litige.
- 5° Au 05/12/2024, le cédant est débiteur d'arriérés à concurrence de 3.703,40 EUR qu'il y a lieu de retenir.
- | Provisions de charges 2024-2025 : 3.094,00 EUR
  - | Appel de fonds de réserve 2024-2025 : 309,40 EUR
  - | Frais lié à la procédure prévue à l'article 3.94 §1 C.c. 20/07/2024 : 120,00 EUR
  - | Frais lié à la procédure prévue à l'article 3.94 §2 C.c. 22/07/2024 : 180,00 EUR

☞ Les frais supra à concurrence de **3.703,40 EUR** doivent être versés sur le compte à vue de la Copropriété : **BE71 0689 3592 8169**, sous référence \_\_\_\_\_, ce dont je vous remercie.

Pour chaque trimestrialité compter du 01/01/2025, le montant de 1.547,00 EUR doit être retenu en sus et versé au profit de la Copropriété, en vertu de l'article 3.95 Code civil, ce dont je vous remercie.

En cas de contestation du cédant, il y a lieu de majorer ce montant à concurrence de 500,00 EUR pour couvrir les frais de saisie-arrêt-exécution qui sera notifiée dans les 20 jours ouvrables qui suivent l'envoi recommandé de votre notification de passation d'acte.

Un décompte final sera communiqué après la clôture comptable fixée au 30 juin 2025.

**Remarques / observations relatives à :**

- 1° Statuts de la copropriété :  
La mise en concordance des statuts avec la loi du 2 juin 2010 et 18 juin 2018 a été décidée par AG 20221220-10.1/.  
Par décision d'AG 20221220-1.2/, il a été décidé de ne pas procéder à l'acte authentique.
- 2° DIU :  
Je puis vous confirmer l'absence de travaux à ma connaissance depuis le 1<sup>er</sup> mai 2001 nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure hormis :  
- la mise en conformité de l'ascenseur certifiée par le SECT SGS.  
- l'installation d'une pompe de relevage d'eau de pluie.  
Le dossier est tenu par la syndic.
- 3° Etat du sol :  
L'état du sol est en cour de reconnaissance suite à une potentielle pollution de sol consécutive à une défectuosité de la citerne à mazout. Le cédant s'est opposé à l'exécution de la décision 20240511-3c permettant d'évacuer rapidement le mazout contenu dans la citerne défectueuse ; c'est regrettable.  
Renvoi spécifique vers le PV d'AG du 11 mai 2024.

Les documents prévus à l'article 3.94 §1 Code civil vous ont été transmis par courrier du 20 juillet 2024.

**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.

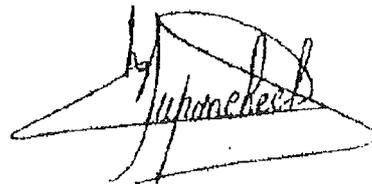
J'attire dès à présent l'expresse attention de l'acquéreur du lot et de l'occupant sur le strict respect du ROI.

Je vous en remercie vivement.

Le coût de la présente est 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 ?

Entre-temps, je vous prie de croire, Monsieur le Notaire, à l'expression de ma parfaite considération.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Duponcheele', is written over a large, light-colored scribble or stamp.