

ABRI EUROPE
Avenue Victor Rousseau, 272
1190 FOREST

Madame, Monsieur,

ACP DUDEN à 1190 Bruxelles Av. Victor Rousseau, 58 vente [redacted] Lot : 44

Nous accusons réception de votre courrier du 19-03-2026 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil,, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Fonds de roulement et Fonds de réserve au 31-12-2025

Type de fonds	Montant total	X Quotités	/ Quotités totales	= Montant
A. FONDS DE RESERVE	52.212,00 €	95	1.000 èmes	4.960,14 €

Les dotations ou utilisations du/ou des fonds de roulement se feront en fin d'exercice comptable conformément aux décisions d'Assemblées Générales et aux contrôles des comptes.

2. Arriérés dus par le cédant à ce jour

[redacted] es décomptes sont annuels au 31-12 de chaque année)

Total: [redacted] (sous réserve des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice qui seraient dus au surplus)

Selon l'article 3.95 du Code Civil (loi du 2 juin 2010), le notaire instrumentant doit retenir, sur le prix de la cession, les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant.

3. Procédure judiciaire en cours

4. Procès-verbaux et décomptes de charges

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

Nous insistons pour que vous avisiez les parties qu'elles doivent impérativement contacter la société qui effectue les relevés de compteurs en leur demandant d'effectuer un relevé permettant la ventilation des frais de chauffage et/ou eau en fin d'exercice. TOUS les frais seront portés en compte à l'acheteur, au cas où aucun relevé intermédiaire n'a été établi

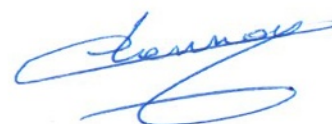
5. Bilan

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

Nous vous souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués

ABRI-EUROPE SYNDIC
Place Guy d'Arezzo 17 bte4
1180 Bruxelles
Tel: 02.223.73.33

Le syndic le 23/04/2026





SRL ABRI EUROPE
PLACE GUY D'AREZZO, 17 BTE 4
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/223 73 33
syndic@abrieurope.be
Num. IPI : 104494

SITUATION DE COMPTE AU 23/04/2026

FAIT LE : 23/04/2026
IMMEUBLE : 0015 - ACP DUDEN (0832 442 320)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU , 58
1190 BRUXELLES
COPROPRIÉTAIRE : [REDACTED]

Liste des lots : 4D (Appartement)

Date	Ref. interne	Extrait	Libellé	Débit	Crédit	Cumul
Solde reporté au 01/01/2025 :				0,00	1 004,70	1 004,70
04/02/2025			Clôture - Extourne des provisions	0,00	1 710,00	2 714,70
04/02/2025			Clôture - Imputation des charges	903,35	0,00	1 811,35
12/02/2025	2025-A000001		Appel de provisions 1T 2025 selon décision A...	380,00	0,00	1 431,35
12/02/2025	2025-A000002		Appel de fonds de réserve 1T 2025 (02/2025)	475,00	0,00	956,35
04/03/2025		025	Encaissement : 2025-A000001-C0052	0,00	380,00	1 336,35
12/05/2025	2025-A000003		Appel de provisions de charges 2T 2025 (05/...	380,00	0,00	956,35
12/05/2025	2025-A000004		Appel de fonds de réserve 2T 2025 (05/2025)	475,00	0,00	481,35
16/05/2025		052	Encaissement : 2025-A000003-C0052	0,00	380,00	861,35
03/06/2025		018	Encaissement : 2024-A000006-C0052	0,00	475,00	1 336,35
01/09/2025	2025-A000013		Appel de provisions 3T 2025 (09/2025)	380,00	0,00	956,35
01/09/2025	2025-A000014		Appel de fonds de réserve 3T 2025 (09/2025)	475,00	0,00	481,35
15/11/2025	2025-A000015		Appel de fonds de réserve 4T 2025 (11/2025)	475,00	0,00	6,35
01/12/2025	2025-A000016		Appel de provisions 4T 2025 (12/2025)	380,00	0,00	-373,65
08/12/2025		118	Encaissement : 2025-A000013-C0052	0,00	380,00	6,35
04/02/2026			Clôture - Extourne des provisions	0,00	1 520,00	1 526,35
04/02/2026			Clôture - Imputation des charges	1 440,51	0,00	85,84
16/02/2026	2026-A000001		Appel de provisions 1T 2026 (02/2026)	380,00	0,00	-294,16
16/02/2026	2026-A000002		Appel de Fonds de Réserve 1T 2026 (02/2026)	475,00	0,00	-769,16
Totaux :				6 618,86	5 849,70	-769,16

Veuillez virer votre solde débiteur de **769,16 €** sur le compte de la copropriété : **KREDBEBB - BE75736032338551** avec pour mention votre référence client : **+++409/9718/64060+++**



SRL ABRI EUROPE
PLACE GUY D'AREZZO, 17 BTE 4
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/223 73 33
syndic@abrieurope.be
Num. IPI : 104494

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2025

FAIT LE : 23/04/2026
IMMEUBLE : 0015 - ACP DUDEN (0832 442 320)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU , 58
1190 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	2 152,04	10 - Fonds de roulement	4 164,44
416000 - Anciens propriétaires	269,99	160 - Fonds de réserve général	52 212,00
444 - Factures à recevoir	400,00	416001 -	552,10
4910 - Capital appelé - franck - godfrey	385,51	440 - Fournisseurs	1 271,43
499000 - Compte d'attente	2 619,79	499501 - Sinistre	655,00
5501 - Compte vue réserve - BE06744065264522	40 804,77		
5511 - Compte vue roulement - BE75736032338551	12 223,87		
Total actif	58 855,97	Total passif	58 855,97