

**7050 JURBISE**

NN : 0892.075.346

C/o HBIMMO Sprl (Syndic)  
Boulevard Fulgence Masson 1 / b  
7000 MONS  
Tel : +32 (65) 87 25 64  
Fax : +32 (65) 87 16 00  
[info@hbconsult.be](mailto:info@hbconsult.be)

**Agence Alexinvest**  
A l'attention de Marlon Cucci

Chaussée Paul Houtart, 232  
7110 LA LOUVIERE

Mail : [info@alexinvest.be](mailto:info@alexinvest.be)

**Concerne :** Vos ref : vente [REDACTED]

Monsieur Cucci bonjour

Faisant suite à votre demande du 13 Février 2025, je vous adresse les informations à communiquer aux candidats acquéreurs pour le lot de Mr et Mme J [REDACTED].

Pour information, nous avons dû reconstituer les comptes des quatre dernières années, que je viens de faire approuver lors de la dernière assemblée générale en urgence du mois d'Octobre 2024.

**Lots concernés : Appartement 1er étage, lot 105, parking P25**

Point 1.

Le fonds de roulement permanent au 01/03/2025 est de 10026.58 €. Le compte bancaire courant ne reflète pas de montant du fait de l'énorme retard essentiellement d'un copropriétaire. Celui-ci est appelé aux quotités générales. La part du vendeur dans ce montant est donc de 651.73 €

Un budget prévisionnel a été voté lors de l'assemblée générale du 18 Juin 2024, pour un montant annuel de 40.000 € par an pour l'ensemble de la copropriété, qui est appelé en quatre trimestres égaux. Les différents éléments du budget sont actuellement appelés au prorata des quotités générales qui leur sont affectables.

Les appels de fonds de roulement pour les lots d'appartement sont actuellement de :  
Appt 105 : 420.00 € trimestriellement.

L'exercice comptable annuel couvre du 1<sup>er</sup> Avril au 30 Mars de chaque année.

Point 2.

Le fonds de réserve général a été constitué et comporte un solde comptable de 22725.60 €, à répartir aux quotités générales, soit 1477.16 pour ce lot.

Un fonds de réserve spécifique aux emplacements de parking comporte un solde comptable de 1918.80, à répartir selon les quotités propres aux parkings, soit 59.62 € pour le lot de parking.

Un fonds de réserve réservé pour les importants travaux de toiture reprend au 01/03/2025, **-17588.30 €** appelé aux quotités générales, soit **-1143.34 €**

Il faut savoir qu'un montant important d'astreinte a été saisi et prélevé en Juin 2024, suite à un jugement rendu en Décembre 2022. Un montant total de 33846.29 € a été prélevé et est perdu pour les travaux de toitures.

Lors de l'assemblée générale du 09 octobre 2024, un appel de fonds complémentaire dédié aux travaux de toitures a été approuvé, pour un montant total de 12.000 € à appeler de suite. L'appel de fonds a été appelé et porté en compte, pour un montant de 780.00 € pour ce lot.

En vue des futures réparations aux communs et lots privatifs, un premier appel de fonds de réserve complémentaire de 10.000 € a également été voté lors de la dernière assemblée générale. Ce montant sera appelé en quatre appels de fonds trimestriels le mois suivant les appels de fonds de roulement. Le premier appel a eu lieu en Novembre 2024. Le montant trimestriel pour ce lot est de 162.50 €

#### Point 3.

[REDACTED]

[REDACTED]

#### Point 4.

La copropriété n'est plus engagée dans aucune procédure judiciaire à ce jour. Cependant, Un copropriétaire continuellement contestataire menace encore et toujours la stabilité financière de la copropriété. Il conteste continuellement le montant de ses arriérés. Appel à la justice de paix sera prochainement lancé pour que le juge puisse définitivement valider la dernière assemblée générale, et fixer le montant de sa dette.

De plus, une procédure judiciaire semble en préparation contre les deux syndics précédents, Marymmo et Couet, afin d'engager leur responsabilité dans les retards à la réparation de la toiture, erreurs dans la comptabilité, mauvaises informations transmises aux candidats acquéreurs, ...

Quelques copropriétaires m'ont fait part également lors de l'assemblée générale, de leur intention d'intenter une action contre Marymmo et Couet en espérant récupérer une partie du coût des astreintes, pour leur lenteur dans la gestion du sinistre.

Enfin, la copropriété, comme vous pourrez le lire dans le PV de l'assemblée du 09/10/2024, m'ont confié la mission d'analyser s'il n'est pas trop tard d'attaquer l'entreprise qui a effectué la première réparation après le sinistre de 2018, pour avoir utilisé un produit incompatible avec la couverture initiale. Ce dossier devrait concerner l'assurance en garantie décennale de l'entrepreneur, mais a peu de chance d'aboutir d'après les informations reçues d'un architecte spécialisé dans ce genre de procédures.

#### Point 5.

Je vous joins une copie des PV des 3 dernières années.

#### Point 6.

Je vous adresse copie des comptes des deux derniers exercices comptables.

#### Point 7.

Dépenses envisagées, voir le budget prévisionnel.

D'importants travaux de toiture ont été réalisés entre Septembre et Novembre 2024. Ceux-ci sont maintenant terminés et semblent donner entière satisfaction. Les dégâts aux communs, et aux quelques appartements auxquels le syndic a déjà eu accès sont en cours de séchage, même plus rapide qu'espéré.

Ceux-ci sont visibles dans le hall d'entrée, la cage d'escalier, et les deux couloirs des communs, ainsi que dans plusieurs appartements du deuxième étage, mais à des degrés très divers.

Depuis la fin des travaux de toiture, des inondations du rez-de-chaussée se produisaient encore. Sur initiative du syndic, deux pieds de trémies techniques ont été ouverts, et nous avons trouvé l'origine de ces inondations. La cause a déjà été réparée. Nous n'avons plus eu d'inondation depuis la réparation et les murs commencent déjà à sécher également.

Le PV prévoit un premier fonds de réserve destiné à couvrir les réparations qui seront nécessaires aux communs et à certains appartements après la réfection totale de la toiture et la certitude que plus aucune fuite ou entrée d'eau ne subsiste. Ces réparations ne pourront quoi qu'il arrive n'être exécutées qu'après le séchage complet des dalles et des murs, ce qui prendra encore quelques mois car l'eau est piégée par les carrelages..

L'acquéreur devrait être prémuni contre ces futurs versements par la société vendeuse, étant donné que ces réparations qui ne peuvent pas encore être chiffrées totalement sont dues à un sinistre mal géré par la copropriété par le passé.

#### Point 8.

Aucune acquisition de partie commune n'est prévue à ce jour.

#### Point 9.

La copropriété n'a plus de dette certaine à ce jour, la totalité des astreintes ayant été prélevées en Juin 2024.

#### Point 10.

La copropriété ne dispose pas de citerne à mazout et l'ensemble des bâtiments est chauffé au moyen de chaudière au gaz de ville, individuelles.

#### Point 11.

Le syndic maintient le DIU au fur et à mesure des travaux engagés. Les matériaux et contrats des importants travaux de toiture actuels sont documentés au fur et à mesure de l'évolution du chantier.

Salutations sincères.

Bruyneel Hugo, Administrateur.  
Pour HBIMMO Srl.