



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 21 avril 2026

ETUDE NOTARIALE GUSTIN & NOBELS
C/o Madame Dominica ANGHEL

PAR COURRIEL

dominica.anghel@belnot.be

V/réf : /

N/réf : PHL/26-123 / BRIAND 2, [REDACTED] / §1-§2

Chère Madame,

Objet : ACP BRIAND 2 - Cession [REDACTED] - lot 29004 – 00-A15 - §1-§2

Votre courriel daté du 9 avril a retenu toute notre attention.

§1 - Dans la perspective de la passation de l'acte authentique de vente du lot cité en objet, nous vous communiquons les informations visées à l'article 3.94, §1 du Code Civil.

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (article 3.94, §1, 1°)

A ce jour, le fonds de roulement présente une valeur de 16.538,74 € et la quote-part du lot cédé représente 19/1.000èmes, soit 314,23 €.

Cette quote-part du fonds de roulement sera à verser par le futur acquéreur sur base des instructions que nous lui ferons parvenir après la passation de l'acte authentique.

A ce jour, le fonds de réserve présente une valeur de 88.505,01 € et la quote-part du lot cédé représente 19/1.000èmes, soit 1.681,59 €.

Cette quote-part restera acquise à la copropriété.

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant (article 3.94, §1, 2°)

A ce jour, [REDACTED] n'a pas encore exécuté toutes ses obligations financières envers la copropriété. Elle reste devoir la somme de 7.771,97 € suivant décompte annexé. (**annexe 1**)

En vertu des dispositions légales nous vous invitons à retenir sur le bénéfice de la vente le montant dû par le vendeur.

Le montant correspondant, soit 7.771,97 € doit être versé sur le compte de l'ACP BRIAND 2 dont le numéro est le suivant : BE91 2100 5103 4176.

Compte tenu de l'importance de la dette nous vous remercions de nous faire savoir sous huitaine si ce montant pourra être amiablement retenu à l'acte. Si nous ne disposions dans le délai imparti de l'accord écrit et irrévocable du vendeur sur le principe de la retenue et de son montant, nous serions dans l'obligation d'entamer immédiatement une procédure visant à bloquer les fonds avant la signature de l'acte.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Le dossier des arriérés de charges de copropriété de [REDACTED] est traité par l'avocat de la copropriété, Maître RIQUIER qui nous lit en copie et que nous chargeons de vous communiquer le montant des intérêts et des pénalités qui fixera définitivement la créance de la copropriété.

Par ailleurs nous attirons votre attention sur le fait que les sommes dues se rapportent pour l'essentiel aux charges de l'exercice précédent (1^{er} octobre 2024 – 30 septembre 2025) et à celles de l'exercice en cours (1^{er} octobre 2025 – 30 septembre 2026) et qu'en conséquence, l'ACP dispose sur ces montants du privilège instauré par la loi du 18 juin 2018 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019.

Section 2. – Modification de la loi hypothécaire du 16 décembre 1951

L'article 27 de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, modifié en dernier lieu par la loi du 21 février 2014, est complété par un 7° rédigé comme suit :

7° L'association des copropriétaires sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeubles bâtis pour les charges dues relativement à ce lot. Ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent. Il prend rang après le privilège des frais de justice prévu à l'article 17, le privilège visé à l'article 114 de la loi du 4 avril 2014 relative aux assurances et les privilèges inscrits antérieurement.

3° la situation des appels de fonds de réserve (article 3.94, §1, 3°)

L'Assemblée Générale du 3 février 2026 a voté une dotation de 10.000 € au fonds de réserve.

4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété (article 3.94, §1, 4°)

Il y a actuellement trois procédures judiciaires relatives à la copropriété concernant des arriérés de charges (dont la procédure engagée contre la propriétaire venderesse). Pour ces trois procédures l'enjeu financier pour la copropriété représente +/- 14.000,00 € en principal.

5°a) les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (article 3.94, §1, 5°)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse :

- | | | |
|---|-----------------------------------|--------------------------|
| - | assemblée ordinaire du 06-02-2024 | <u>(annexe 2)</u> |
| - | assemblée ordinaire du 30-01-2025 | <u>(annexe 3)</u> |
| - | assemblée ordinaire du 03-02-2026 | <u>(annexe 4)</u> |

5°b) les décomptes des charges des deux dernières années (article 3-94, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1^{er} octobre au 30 septembre et les décomptes ont une périodicité annuelle.

Vous trouverez, annexés à notre présente réponse, les décomptes des deux dernières années et les factures individuelles s'y rapportant :

- | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|
| - | comptes annuels 2023-2024 | <u>(annexe 5)</u> |
| - | comptes annuels 2024-2025 | <u>(annexe 6)</u> |



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

6° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (article 3.94, §1, 6°)

L'assemblée générale ordinaire du 3 février 2026 a approuvé les comptes 2024-2025 et le bilan au 30 septembre 2025. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. **(annexe 7)**

§2 - Dans la perspective de la passation de l'acte authentique de vente du lot cité en objet, nous vous communiquons les informations visées à l'article 3.94, §2 du Code Civil.

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée générale (article 3.94, §2, 1°)

Concernant le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparations et de réfections décidées par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à celle-ci, nous vous prions de vous référer au procès-verbal des dernières assemblées générales des copropriétaires.

2°a) un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété (article 3.94, §2, 2°)

Voir SUPRA : §1, 3°.

2°b) le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date du transfert de la propriété (article 3.94, §2, 2°)

Néant : il n'y a pas eu de travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à la date du transfert de la propriété.

3° un état des frais liés à l'acquisition de parties communes (article 3.94, §2, 3°)

Il n'existe pas de frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

4° un état des dettes certaines dues par l'association des propriétaires (article 3.94, §2, 4°)

Il n'existe pas de dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

En dehors du prescrit de l'article 3.94, §1-§2 du Code Civil, nous estimons devoir compléter l'information de l'acquéreur par la transmission des informations ou précisions suivantes :

A/ le dossier d'intervention ultérieure

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété. Aucune des tâches et obligations des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes n'a été confiée au syndic.

Néanmoins, les dossiers relatifs aux derniers travaux réalisés ont été conservés et peuvent être consultés en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

B/ l'état du crédit contracté par la copropriété

La copropriété a souscrit un emprunt auprès de Crelan pour un montant de 178.000,00 € à rembourser en 84 mensualités au taux de 3,76 %. Le capital a été intégralement mis à la disposition de l'ACP et les remboursements sont effectués mensuellement depuis le mois de septembre 2025. A ce jour le solde de cet emprunt représente 183.770,10 €.

La quote-part du lot faisant l'objet de la présente cession représente 19/594èmes, soit 5.693,60 €. (409 quotités ont décidé de ne pas participer au prêt et d'apporter une participation équivalente en un seul appel de fonds opéré le 11 avril 2024 pour un montant total de 122.700,00 €).

Il est important que les candidats acquéreurs soient informés de la souscription de cet emprunt ainsi que des modalités de leur participation.

Sauf indication contraire qui devrait figurer dans l'acte de cession nous considérerons que l'acquéreur succèdera au vendeur dans ses obligations financières par rapport au remboursement de ce prêt.

C/ le numéro d'entreprise de l'ACP

L'ACP est immatriculée à la BCE sous le numéro BE 0850.106.119.

Nous espérons ainsi avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Nous vous remercions de noter que les frais de transmission des présentes informations s'élèvent à 240,00 € (réponses dans le cadre de l'article 3.94, §1-§2). En application de l'article 3.94, §4 ces frais seront portés en compte privatif de l'actuelle propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 30 septembre 2026.

Dès que l'acte authentique aura été signé, nous vous saurions gré de nous en communiquer, dans les trente jours, la date, ainsi que toute autre information nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, tel que prévu par l'article 3.94 §3 du Code Civil.

Conformément à l'article 3.94 §3, vous aurez également soin de nous décliner l'identité complète du ou des nouveaux titulaire(s) des droits réels sur le bien concerné, ainsi que les adresses des parties acquéreuses et vendeuses. De même que, le cas échéant, l'identité du mandataire désigné conformément à l'article 3.87, §1, alinéa 2.

Toute correction à apporter à la répartition des charges entre acheteur et vendeur par défaut de communication de la date à prendre en considération pour le transfert de propriété fera l'objet d'une facturation d'un montant de 100,00 € à charge du propriétaire vendeur.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, l'assurance de notre parfaite considération.

Philippe LEGRAND
Administrateur Délégué