



**Pôle Concept** s.a.  
Avenue Paul Hymans, 105  
B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 28 janvier 2026

AGENCE IMMOBILIERE LA MAISON  
C/o Madame Begona SAMPEDRO

PAR COURRIEL

brussels@laison.be

V/réf : /

N/réf : PHL/26-031 / CONSTELLATION 4 / REZABEK / §1

Chère Madame,

**Objet : ACP CONSTELLATION 4 - Cession REZABEK - lot 44484 – 1-6B - §1**

Votre courriel daté du 22 janvier a retenu toute notre attention.

**§1 - Dans la perspective de la cession du droit de propriété 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 31.309,67 € et la quote-part du lot cédé représente 381/10.000èmes, soit 1.192,89 €.

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 43.688,00 € et la quote-part du lot cédé représente 381/10.000èmes, soit 1.664,51 €.

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, les consorts REZABEK n'ont pas encore exécuté toutes leurs obligations financières envers la copropriété. Ils restent devoir la somme de 1.143,67 € suivant décompte annexé. **(annexe 1)**

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

L'Assemblée Générale du 8 octobre 2025 a voté une dotation de 20.000,00€ au fonds de réserve à réaliser en quatre appels trimestriels de 5.000,00 €. A ce jour, les deux premiers appels ont été exécutés.

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

Procédures où la copropriété est demanderesse - Néant

Procédures où la copropriété est défenderesse - Néant



**Pôle Concept s.a.**

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

**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 11-10-2023 **(annexe 2)**
- assemblée ordinaire du 09-10-2024 **(annexe 3)**
- assemblée ordinaire du 08-09-2025 **(annexe 4)**

**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<sup>er</sup> juillet au 30 juin et les décomptes ont une périodicité trimestrielle.

Vous trouverez, annexée à notre présente réponse, les décomptes trimestriels et les factures individuelles pour les périodes suivantes :

- décomptes 01-03/2024 **(annexe 5)**
- décomptes 04-06/2024 **(annexe 6)**
- décomptes 07-09/2024 **(annexe 7)**
- décomptes 10-12/2024 **(annexe 8)**
- décomptes 01-03/2025 **(annexe 9)**
- décomptes 04-06/2025 **(annexe 10)**
- décomptes 07-09/2025 **(annexe 11)**
- décomptes 10-12/2025 **(annexe 12)**

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

L'assemblée générale ordinaire du 8 octobre 2025 a approuvé les comptes 2024-2025 et le bilan au 30 juin 2025. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. **(annexe 1)**

**En dehors du prescrit de l'article 3.94, §1 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.

**B/ l'état du crédit contracté par la copropriété**

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

**C/ l'exercice d'une activité polluante**

Nous ne disposons d'aucune information relative à l'exercice d'une activité polluante tant dans le bien objet de la présente mutation que dans l'ensemble du complexe immobilier, parties communes et parties privatives.

**D/ citerne à mazout**

Il n'y a pas de citerne à mazout dans cet immeuble, l'installation collective de chauffage étant alimentée au gaz.

**E/ certificat de performance énergétique**

Nous ne disposons pas d'un certificat de performance énergétique même partiel pour cette ACP.

**F/ le numéro d'entreprise de l'ACP**

L'ACP est immatriculée à la BCE sous le numéro BE 0832.531.994.

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 135,00 € (réponses dans le cadre de l'article 3.94, §1). En application de l'article 3.94, §4 ces frais seront portés en compte privatif des actuels propriétaires à la prochaine clôture des comptes, soit le 31 mars 2026.

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

Philippe LEGRAND  
Administrateur Délégué