



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 13 avril 2026

AGENCE IMMOBILIERE ABITA
C/o Monsieur Sébastien HOWARD

PAR COURRIEL

s.howard@immoabita.be

V/réf : /

N/réf : PHL/26-111 / NOUVELLE GALERIE D'IXELLES / MENDELGWAIG-GODLEWICZ / §1

Cher Monsieur,

Objet : ACP NOUVELLE GALERIE D'IXELLES - Cession MENDELGWAIG-GODLEWICZ - lot 113555 – 76-A02 - §1

Votre courriel daté du 31 mars dernier 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 « COMPLEXE » présente une valeur de 59.705,09 € et la quote-part du lot cédé représente 70/9.980èmes, soit 418,77 €.

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 roulement « WAVRE » présente une valeur de 6.189,90 € et la quote-part du lot cédé représente 70/2.270èmes, soit 190,87 €.

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 « COMPLEXE » présente une valeur de 4.616,47 € et la quote-part du lot cédé représente 70/9.980èmes, soit 32,38 €.

Cette quote-part restera acquise à la copropriété.

A ce jour, le fonds de réserve « WAVRE » présente une valeur de 309,45 € et la quote-part du lot cédé représente 70/2.270èmes, soit 9,54 €.

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, Madame et Monsieur MENDELGWAIG-GODLEWICZ ont exécuté toutes leurs obligations financières envers la copropriété.

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

La dernière assemblée générale du 8 septembre 2022 n'a voté aucun appel au fonds de réserve.

L'administrateur provisoire n'a, depuis son entrée en fonction, décidé aucune dotation au fonds de réserve.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

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

La copropriété a été mise sous syndic judiciaire par décision de justice.

De nombreux litiges opposent ou ont opposé la copropriété à des fournisseurs pour des arriérés de paiement. (Engie, Vivaqua, Rentokil, Sibelga...)

Il faut relever un litige important avec Sibelga concernant la consommation de gaz entre 2012 et 2015 pour un montant de 116.850,92 €. Cette facture a été contestée mais Sibelga n'a toujours pas émis de note de crédit et a poursuivi le paiement de sa facture par la voie judiciaire. Un jugement a été rendu défavorable à la copropriété. L'assemblée générale du 8 septembre 2022 a décidé d'accepter la proposition transactionnelle de Sibelga pour un montant de 87.638,58 €. Merci de vous référer au point 8 du procès-verbal de cette assemblée.

Ce montant fait l'objet de remboursements de 2.000,00 € par mois depuis mars 2023 ; le solde restant dû à ce jour s'élève à 17.638,58.

De plus, plusieurs procédures sont en cours contre des copropriétaires défaillants. L'ensemble de ces arriérés représentent à ce jour un risque financier de +/- 90.000,00 €.

Enfin dans une ordonnance du 29 septembre 2022 le Juge de Paix du canton d'Ixelles a nommé l'avocat OLIVIERS en qualité d'administrateur provisoire de l'ACP. Vous trouverez en annexe une copie de cette ordonnance. **(annexe 1)**

L'ensemble de ces dossiers peut être consulté en nos bureaux moyennant prise de rendez-vous.

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 17-02-2020 **(annexe 2)**
- assemblée ordinaire du 08-09-2022 **(annexe 3)**

L'ACP étant sous administration provisoire depuis le 29 septembre 2022, aucune assemblée générale n'a été organisée depuis cette date.

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} janvier au 31 décembre 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 2024 **(annexe 4)**
- comptes annuels 2025 **(annexe 5)**



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'administrateur judiciaire a approuvé le bilan arrêté au 31 décembre 2024. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. **(annexe 6)**

Nous annexons celui du 31 décembre 2025 qui devrait être approuvé incessamment par l'administrateur judiciaire. **(annexe 7)**

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.

Il s'agit essentiellement des dossiers « modernisation ascenseur », « remplacement décharges eaux usées » et « remplacement parlophonie ».

B/ l'exercice d'une activité polluante

La copropriété a exercé une activité polluante il y a plusieurs années (exploitation citerne à mazout aujourd'hui hors service). Une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée par RECOSOL en date du 20 avril 2018 et a mis en lumière une pollution dite mélangée, composée d'huiles minérales, d'huiles minérales volatiles et de naphtalène.

Une étude de sol détaillée doit être réalisée pour en connaître l'étendue. Une étude d'assainissement devra ensuite être réalisée afin d'étudier les remèdes possibles. A ce jour l'ACP ne dispose pas des moyens financiers nécessaires pour assumer le coût de cette étude.

Un dossier de demande d'intervention de l'ASBL PROMAZ a été introduit.

C/ le numéro d'entreprise de l'ACP

L'ACP est immatriculée à la BCE sous le numéro BE 0837.946.376.

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 décembre 2026.

Nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Philippe LEGRAND
Administrateur Délégué