

Bruxelles, le 16 septembre 2025

Agence IMMOABITA
C/o Monsieur Alexandre VANDERBORGHT

Par courriel

av@immoabita.be

V/réf : Avenue Circulaire 144
N/réf : PHL/25-274 /CONSTELATION IV/ EVERAERT / §1

Cher Monsieur,

Objet : ACP CONSTELATION IV – cession EVERAERT - lot 44490 – 1-5A - §1

Votre courriel daté du 8 septembre dernier a retenu toute notre attention.

§1 - Dans la perspective de la vente du lot cité sous 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 €. La quote-part du lot cédé représente 426/10.000èmes, soit 1.333,79 €

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 40.044,19 €. La quote-part de du lot cédé représente 426/10.000èmes, soit 1.705,88 €

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, Monsieur EVERAERT a exécuté toutes ses obligations financières vis à vis de l'ACP.

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

L'Assemblée Générale du 9 octobre 2024 a voté une dotation de 40.000,00€ au fonds de réserve à réaliser en quatre appels trimestriels de 10.000,00 €. A ce jour trois appels ont été exécutés.

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

Il n'y a, à notre connaissance, aucune procédure judiciaire en cours relative à la copropriété

5° les procès-verbaux des assemblées des trois dernières années (art. 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 12-10-2022 (annexe 1)
- assemblée ordinaire 11-10-2023 (annexe 2)
- assemblée ordinaire 09-10-2024 (annexe 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire sera convoquée pour le mercredi 8 octobre prochain.

6° les décomptes des charges des deux dernières années (art. 3.94, §1, 5°)

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1^{er} juillet – 30 juin et les décomptes ont une périodicité trimestrielle. Voici la liste des décomptes de copropriété des deux dernières années à la date de votre demande. Une copie de chaque décompte, ainsi que la facture individuelle s'y rapportant, est annexée à notre présente réponse.

- comptes trimestriels 07-09/2023 (annexe 4)
- comptes trimestriels 10-12/2023 (annexe 5)
- comptes trimestriels 01-03/2024 (annexe 6)
- comptes trimestriels 04-06/2024 (annexe 7)
- comptes trimestriels 07-09/2024 (annexe 8)
- comptes trimestriels 10-12/2024 (annexe 9)
- comptes trimestriels 01-03/2025 (annexe 10)
- comptes trimestriels 04-06/2025 (annexe 11)
- compte chauffage-eau 24-25 (annexe 12)

7° le dernier bilan approuvé par l'assemblée générale (art. 3.94, §1, 6°)

L'assemblée Générale du 9 octobre 2024 a approuvé le bilan arrêté au 30 juin 2024 sous réserve des imputations & décompte TECHEM. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. (annexe 13)

L'assemblée générale ordinaire du 10 novembre 2023 a approuvé le bilan arrêté à la date du 30-06-2023. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. (annexe 14)

Nous vous annexons celui du 30 juin 2025 qui sera présenté à l'approbation de la prochaine assemblée générale (Voir point 4°supra). (annexe 15)

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 des dossiers suivants : modernisation de ascenseurs, renouvellement de la toiture et renouvellement de l'installation de chauffage central.



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

b/ l'exercice d'une activité polluante

Il n'y a pas ou pas eu à notre connaissance, d'activité polluante exercée dans un bien privatif ou dans les parties communes. L'ACP n'a donc aucune raison de faire procéder à une reconnaissance de l'état du sol.

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

Nous vous remercions également de noter que les frais de transmission des présentes informations fournies 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 de l'actuel propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 30/09/2025.

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

Philippe LEGRAND
Administrateur Délégué