



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 9 novembre 2024

ETUDE NOTARIALE DUPONT & DESENFANS  
c/o Madame Charlotte MATTELAER

Charlotte.mattelaer@not-dupont.be

**Par courriel**

V/réf : 00-01-2371/001

N/réf : PHL/24-328/ TERRACINA / §1-§2

Chère Madame,

**Objet : ACP Terracina – - lot 28535 – Appartement 00-F3 - §1-§2**

Votre courriel daté du 9 octobre dernier a retenu toute notre attention

**§1 - Dans la perspective de la passation de l'acte authentique de 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 31.102,41 € et la quote-part du lot cité sous objet représente 185/9.800<sup>èmes</sup> soit 587,13 €.

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 58.382,83 € et la quote-part du lot cité sous objet représente 185/9.800<sup>èmes</sup> soit 1.102,12 €.

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 exécuté toutes ses obligations financières envers la copropriété. En effet, il reste devoir la somme de 4.457,67 € en principal. (**annexe 1**)

Ce propriétaire restera également devoir sa quote-part dans les charges couvrant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2024 à la date de la mutation de propriété. Nous estimons cette somme à +/-650,00€, en ce compris le coût des présentes découlant des dispositions de l'article 3.94.

**En vertu des dispositions légales nous vous invitons à retenir sur le bénéfice de la vente la somme de 5.107,67 € due par le vendeur et à le verser sur le compte de l'ACP TERRACINA dont le numéro est le suivant : BE30 0682 4844 4511.**

**Compte tenu de l'importance de la dette nous vous remercions de nous faire savoir dans un délai de huit jours si ce montant pourra être amiablement retenu à l'acte.**

---

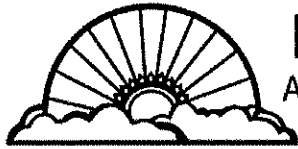
Adresse postale : avenue Paul Hymans 105 bte 11 à 1200 Bruxelles

Numéro d'entreprise : BE 0445.652.840 Tel : 02/503 24 70 – Fax : 02/503 24 00

ING 310-0786860-82

IPI 102.895

COURRIEL : [contact@poleconcepts.be](mailto:contact@poleconcepts.be)



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

Si nous ne disposons dans le délai imparti de l'accord écrit et irrévocable de la venderesse 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.

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<sup>er</sup> octobre 2023 – 30 septembre 2024) et à celles de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> octobre 2024 – 30 septembre 2025) 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<sup>er</sup> janvier dernier.

*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°)

La dernière assemblée générale qui s'est tenue le 29 janvier 2024 a voté une dotation annuelle de 4.536,73 € au fonds de réserve ; ce montant qui correspond à la dotation légale de 5% sera intégré dans les comptes annuels au 30 septembre prochain.

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

Voici la liste des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété.

- *procédures où la copropriété est demanderesse : Néant*
- *procédures où la copropriété est défenderesse : Néant*

**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 générale ordinaire 05-09-2022 **(annexe 2)**
- assemblée générale extraordinaire 31-01-2023 **(annexe 3)**
- assemblée générale ordinaire 29-01-2024 **(annexe 4)**

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

L'exercice comptable de la copropriété couvre la période 1<sup>er</sup> octobre – 30 septembre et les décomptes ont une périodicité trimestrielle. Vous trouverez, annexées à la présente, copies des décomptes pour les périodes suivantes :



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

- décompte 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 (annexe 5)
- décompte 1<sup>er</sup> trimestre 2023 (annexe 6)
- décompte 2<sup>ème</sup> trimestre 2023 (annexe 7)
- décompte 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 (annexe 8)
- décompte 4<sup>ème</sup> trimestre 2023 (annexe 9)
- décompte 1<sup>er</sup> trimestre 2024 (annexe 10)
- décompte 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 (annexe 11)
- décompte 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 (annexe 12)

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

L'assemblée générale ordinaire du 29 janvier 2024 a approuvé le bilan arrêté à la date du 30 septembre 2023. Une copie de ce bilan est annexée à la présente. (annexe 13)

**§2 - Dans la perspective de la passation de l'acte authentique de vente du lot cité sous 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 de la dernière Assemblée Générale Ordinaire 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.



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

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 :

**B/ le dossier d'intervention ultérieure**

Le dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété n'a pas encore été constitué. 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 techniques relatifs à la modernisation de l'ascenseur, à la réfection partielle de la toiture et au remplacement de la porte du garage peuvent être consultés en nos bureaux moyennant la prise d'un rendez-vous préalable.

**C/ Exercice d'une activité polluante**

Il n'y a pas ou pas eu 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.

**D/ certificat de performance énergétique**

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

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 s'élèvent à 240,00 € (réponse 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'actuel propriétaire à la prochaine clôture des comptes, soit le 30/09/2025.

**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 acquéreuse et vendeuse. 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, conformément aux dispositions légales, du propriétaire vendeur.**

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

Philippe LEGRAND  
Administrateur Délégué