



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans,105

B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 18 octobre 2024

ETUDE NOTARIALE VRONINKS, RICKER,  
WEYTS & SACRE

Par courriel

V/re :

N/réf : PHL/24-324 / GALERIE D'IXELLES

Chère Madame,

**Objet : ACP NOUVELLE GALERIE D'IXELLES – ven**

**Lot 112863 – 83/A09 – §1-§2**

Votre courriel daté du 1<sup>er</sup> octobre dernier a retenu toute notre attention.

§1 - En tant que syndic judiciaire de la copropriété susnommée, et dans la perspective de la vente sur saisie 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 « Complexe » présente une valeur de 59.705,09 €. La quote-part du lot cédé représente 110/9.980<sup>èmes</sup>, soit 658,07 €.

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 6.648,76 €. La quote-part du lot cédé représente 110/2.270<sup>èmes</sup>, soit 322,18€.

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 4.648,76 €, et la quote-part du lot cédé représente 110/9.980<sup>èmes</sup>, soit 51,23 €.

Cette quote-part restera acquise à la copropriété.

A ce jour, le fonds de réserve « Wavre » présente une valeur de 322,18 €, et la quote-part du lot cédé représente 110/2.270<sup>èmes</sup>, soit 15,61 €.

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, M. [redacted] n'a pas exécuté toutes ses obligations financières envers la copropriété. Elle reste devoir la somme de 3.039,14 € en principal. **(annexe 1)**

**Dans l'hypothèse où cette somme ne serait pas payée à la date de la vente publique nous vous inviterions, en exécution des dispositions légales, à retenir sur le bénéfice de la vente le montant qui resterait dû par le propriétaire vendeur.**



**Pôle Concept** s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Ce montant devrait être versé sur le compte de l'ACP GALERIE D'IXELLES dont le numéro est BE54 0688 9383 2997.

Par ailleurs nous attirons votre attention sur le fait que la somme ouverte se rapporte partiellement aux charges de l'exercice précédent (1<sup>er</sup> janvier 2023 – 31 décembre 2023) et à celles de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2024 – 31 décembre 2024) 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 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.*

**Le montant concerné par ce privilège représente 3.853,77 €.**

Ce dossier contentieux est traité par l'avocat Eric 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.

**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.

Depuis sa nomination le 29 septembre 2022 l'administrateur provisoire de l'ACP n'a décidé aucun appel de fonds au fonds de réserve.

**4° le relevé des procédures judiciaires relatives à la copropriété (art. 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. (Electrabel, Clean & Co, 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 dernier a décidé d'accepter la proposition transactionnelle de Sibelga pour un montant de 87.638,18 €. Merci de vous référer au point 8 du procès-verbal de cette assemblée. (annexe 2)

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 €.

Les dossiers contentieux de la copropriété sont traités par Maître RIQUIER et Maître RUFFO.



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

Enfin un propriétaire a assigné la copropriété en annulation des décisions de l'assemblée générale du 17 février 2020 et a également introduit une demande visant à obtenir la nomination d'un nouveau syndic judiciaire. En annexe le jugement rendu dans cette affaire le 24 août 2021. (annexe 3)

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 4)

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 (art.3.94, §1)

Voici la liste des assemblées générales, ordinaires et extraordinaires des trois dernières années dont les procès-verbaux sont en notre possession. Une copie de chaque procès-verbal est annexée à notre présente réponse.

- assemblée ordinaire 17-02-2020 (annexe 5)
- assemblée ordinaire 08-09-2022 (annexe 6)

L'assemblée générale ordinaire de 2021 devait être convoquée dans le courant de la première quinzaine de mois de juin ; elle a été annulée en exécution des décisions gouvernementales imposées par la crise sanitaire. Eu égard à ces circonstances cette assemblée n'a pu se tenir en 2021.

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

Vous trouverez en annexe les comptes de l'exercice 2021 avec la facture individuelle. (annexe 7)

Vous trouverez en annexe les comptes de l'exercice 2022 avec la facture individuelle. (annexe 8)

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

La dernière assemblée générale qui s'est tenue le 8 septembre 2022 a approuvé le bilan arrêté au 31/12/2021. Une copie de ce bilan est annexée à notre présente réponse. (annexe 9)

L'administrateur provisoire de l'ACP a approuvé les comptes de l'exercice 2022 et le bilan arrêté au 31 décembre 2022. Nous annexons ce bilan à notre présente réponse. (annexe 10)

§2 - En tant que syndic judiciaire de la copropriété susnommée, et dans la perspective de la vente sur saisie du droit de propriété 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 qui s'est tenue le 8 septembre 2022.



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

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 (art. 3.94, §2, 4°)

Il existe un grand nombre 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 sera demandé par le syndic postérieurement à cette date. Cela concerne les importants arriérés faisant l'objet de litiges. Merci de vous référer au §1 – 4° supra.

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

#### **A/ l'état des crédits contactés par la copropriété**

La copropriété n'a souscrit aucun emprunt.

#### **B/ 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. (modernisation ascenseur, remplacement parlophonie).

#### **C/ l'exercice d'une activité polluante et citerne à mazout**

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 naphthalène.

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.



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

D/ certificat de performance énergétique

Nous ne disposons pas d'un certificat de performance énergétique même partiel pour ce type de lot.

E/ informations sur les châssis de fenêtre

A l'origine les châssis de fenêtre étaient en bois (nous étions au début des années 50). Plusieurs propriétaires les ont remplacés par des châssis en PVC ou en aluminium. Depuis le début de notre mandat judiciaire cette question n'a jamais été abordée en assemblée générale.

F/ plan du lot vendu

En annexe le plan des étages de l'immeuble Wavre où vous retrouvez le plan de l'appartement 15. **(annexe 11)**

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 220,00 €. 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 31/12/2024.

**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, des propriétaires vendeurs.**

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

  
Philippe LEGRAND  
Administrateur délégué.