Immeuble:
ACP DOMAINE DES COTEAUX Rue Walthère Jamar, 227-233 4430 ANS BCE: 0890.444.063

NOTAIRES ROSU & LEMAIRE
[redacted]
Rue Générale Leman, 68
4430 ANS
Belgique

LIEGE, le 27-08-2026

N/Réf. : COT 2026-04 V [redacted] A+202
V/Réf. : 2026-0199/001

Objet : Vente du lot 'A/+2/02' - 227,00 Q.- de [redacted]

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier du 17-08-2026 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. art. 3.94 §1, 1° / *Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (lot n° A/+2/02 - 227,00 Q.) ;*

Fonds de roulement (permanent) : 7 897,50 €

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 179,27 €

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
A/+2/02	Fonds de roulement	27-08-2026	7.897,50 €	10000	227	179,27 €
A/+2/02	Total lot	27-08-2026				179,27 €
	Total copropriétaire	27-08-2026				179,27 €
	Fonds de roulement	27-08-2026	7.897,50 €			7.897,50 €

Le montant du fonds de réserve capitalisé par l'ACP au dernier bilan approuvé pour l'année 2024-2025:

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
A/+2/02	Fonds de réserve - 10 000 Q.	31-10-2025	18.121,27 €	10000	227	411,35 €
A/+2/02	Provision pour créances douteuses	31-10-2025	186,53 €	10000	227	4,23 €
A/+2/02	Total lot	31-10-2025				415,59 €
	Total copropriétaire	31-10-2025				415,59 €

Prêt: **Néant**

2. art. 3.94 §1, 2° / *Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;*

[redacted]

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	36,98 €		36,98 €	
01-11-24	Appel provisionnel novembre 2024	87,49 €		124,47 €	
01-11-24	Fonds de réserve - 11/2024	3,78 €		128,25 €	
04-11-24	Versement : +++051/3074/29368+++		79,45 €	48,80 €	2024/130-003
01-12-24	Appel provisionnel décembre 2024	87,49 €		136,29 €	
01-12-24	Fonds de réserve - 12/2024	3,78 €		140,07 €	
02-12-24	Versement : +++051/3074/29368+++		79,45 €	60,62 €	2024/139-005
01-01-25	Appel provisionnel janvier 2025	87,49 €		148,11 €	
01-01-25	Fonds de réserve - 01/2025	3,78 €		151,89 €	
02-01-25	Versement : +++051/3074/29368+++		79,45 €	72,44 €	2025/001-005
09-01-25	Versement : Virement		36,98 €	35,46 €	2025/005-001
01-02-25	Appel provisionnel février 2025	87,49 €		122,95 €	
01-02-25	Fonds de réserve - 02/2025	3,78 €		126,73 €	
01-03-25	Appel provisionnel mars 2025	87,49 €		214,22 €	
01-03-25	Fonds de réserve - 03/2025	3,78 €		218,00 €	
01-04-25	Appel provisionnel avril 2025	87,49 €		305,49 €	
01-04-25	Fonds de réserve - 04/2025	3,78 €		309,27 €	
01-05-25	Appel provisionnel mai 2025	87,49 €		396,76 €	
01-05-25	Fonds de réserve - 05/2025	3,78 €		400,54 €	
01-06-25	Appel provisionnel juin 2025	87,49 €		488,03 €	
01-06-25	Fonds de réserve - 06/2025	3,78 €		491,81 €	
01-07-25	Appel provisionnel juillet 2025	87,49 €		579,30 €	
01-07-25	Fonds de réserve - 07/2025	3,78 €		583,08 €	
01-08-25	Appel provisionnel août 2025	87,49 €		670,57 €	
01-08-25	Fonds de réserve - 08/2025	3,78 €		674,35 €	
01-09-25	Appel provisionnel septembre 2025	87,49 €		761,84 €	
01-09-25	Fonds de réserve - 09/2025	3,78 €		765,62 €	
01-10-25	Appel provisionnel octobre 2025	87,49 €		853,11 €	
01-10-25	Fonds de réserve - 10/2025	3,78 €		856,89 €	
31-10-25	Ajustement FDR Fact. Kone Mise en conformité ascenseur (A/+2/02)	157,49 €		1.014,38 €	
31-10-25	Décompte 01-11-2024 - 31-10-2025	249,04 €		1.263,42 €	
01-11-25	Appel provisionnel novembre 2025	87,49 €		1.350,91 €	
01-11-25	Fonds de réserve - 11/2025	3,78 €		1.354,69 €	
12-11-25	Versement : Paiement conservat administr [redacted]		2.314,95 €	-960,26 €	2025/129-004
01-12-25	Appel provisionnel décembre 2025	87,49 €		-872,77 €	
01-12-25	Fonds de réserve - 12/2025	3,78 €		-868,99 €	
01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026	87,49 €		-781,50 €	

01-01-26	Fonds de réserve - 01/2026	3,78 €		-777,72 €	
29-01-26	Appel provisionnel 11/2025 à 01/2026 Régul. nouveau budget svt AG du 26/01/2026	7,09 €		-770,63 €	
01-02-26	Appel provisionnel février 2026	89,85 €		-680,78 €	
01-02-26	Fonds de réserve - 02/2026	3,78 €		-677,00 €	
01-03-26	Appel provisionnel mars 2026	89,85 €		-587,15 €	
01-03-26	Fonds de réserve - 03/2026	3,78 €		-583,37 €	
01-04-26	Appel provisionnel avril 2026	89,85 €		-493,52 €	
01-04-26	Fonds de réserve - 10 000 Q. avril 2026	3,78 €		-489,74 €	
01-05-26	Appel provisionnel mai 2026	89,85 €		-399,89 €	
01-05-26	Fonds de réserve - 05/2025	3,78 €		-396,11 €	
01-06-26	Appel provisionnel juin 2026	89,85 €		-306,26 €	
01-06-26	Fonds de réserve - 06/2026	3,78 €		-302,48 €	
01-07-26	Appel provisionnel juillet 2026	89,85 €		-212,63 €	
01-07-26	Fonds de réserve - 07/2026	3,78 €		-208,85 €	
01-08-26	Appel provisionnel août 2026	89,85 €		-119,00 €	
01-08-26	Fonds de réserve - 08/2026	3,78 €		-115,22 €	
		2.475,06 €	**2.590,28 €**	**-115,22 €**	

Total des sommes dûes par le vendeur :

- Arriérés de charges = 0€
- Frais d'informations du syndic : = 175€/réponse
- Provision complémentaire selon vote AG <u>= 0,00 €</u>

175€

[redacted]

3. art. 3.94 §1, 3° / ***La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserves et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;***

Appel périodique Mensuelle pour le lot A/+2/02:

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
	Appel provisionnel août 2026	01-08-2026	16-08-2026	89,85 €
A/+2/02	Fonds de réserve - 08/2026	01-08-2026	16-08-2026	3,78 €

4. art. 3.94 §1, 4° / ***Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;***

Néant

5. art. 3.94 §1, 5° / ***Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années ;***

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur des trois dernières années et une copie des décomptes de charges des deux dernières années.

6. art. 3.94 §1, 6° / ***Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires*** **;**

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires (cfr l'avant dernière page du décompte de charges).

7. art. 3.94 §2, 1° / ***Le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;***

Cfr PV d'AG ci-joints.

8. art. 3.94 §2, 2° / ***Un état des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;***

Cfr PV d'AG ci-joints.

9. art.3.94§2,3° / ***Un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;***

Néant.

10. art.3.94§2,4° / ***Un état des 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.***

Néant.

<u>Informations complémentaires:</u>

- Le fonds de roulement, soit **179,27** € sera déduit du décompte des charges réelles établi endéans le trimestre de la date de la clôture annuelle, soit le 31-10-2026, et sera demandé à l'acheteur.

- DIU: Le syndic tient à la disposition l'ensemble des factures et des archives relatifs aux travaux éventuels. Nous ne disposons pas de DIU à proprement parler.

- Citerne à mazout: A notre connaissance, la résidence ne possède pas de citerne à mazout.

- PEB Partiel: En annexe

- N° de BCE de l'ACP: 0890.444.063

Nous précisons que le décompte des frais entre les parties ne pourra être établi avec exactitude qu'endéans le premier trimestre qui suit la fin de l'exercice fiscal de la résidence le 31-10-2026.

Conformément à l'art. 3.94 §3 du CC, nous vous remercions de bien vouloir nous faire connaître, dans les 30 jours maximum de la date de la passation de l'acte authentique, l'identité exacte des acquéreurs.

Nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder (s'il y a lieu) aux **relevés contradictoires des compteurs de passage d'électricité, d'eau et calorimètres.**

[redacted]

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, nos plus respectueuses salutations.

Pour la Société Syndic,
Syndia Sprl

[redacted]
Service Comptabilité