Copropriété BALMORAL ET KENT A.C.P.
quai Marcellis 3- quai Churchill 32
4020LIEGE 2
N° entr. : 0.876.804.180
c/o ADK SYNDIC s.a.
Syndic de copropriétés
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
☎ 04/220.70.70

Votre contact :

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Liège, le 31 août 2026

NOTAIRE GRIMAR

Par mail :
melanie.fena.127159@belnot.be

Nos réf. : CD/JC
Vos réf. :

A.C.R. BALMORAL ET KENT A.C.P., quai Marcellis 3- quai Churchill 32 à 4020 LIEGE 2
Renseignements « avant compromis »
Objet : Mutation Bien : APP BB03 de 410 quotités sur un total de 20.347 quotités générales

Renseignements généraux concernant la copropriété :
Exercice comptable : du 01/10 au 30/09
Clôture : annuelle
Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : première quinzaine de décembre
Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des charges réelles

Madame, Monsieur,

Au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, nous avons l'honneur de vous envoyer les renseignements que vous avez demandés en application de la loi sur la copropriété (art. 3.94 § 1 du CC).

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- Les montants des appels de fonds mentionnés ci-après résultent des décisions prises par la dernière Assemblée Générale ; ces montants peuvent faire l'objet d'une adaptation si l'Assemblée Générale qui approuve les comptes de l'exercice précédent et qui fixe les budgets de l'exercice en cours n'a pas encore eu lieu à la date du présent courrier ou a eu lieu moins d'un mois avant la date du présent courrier ;
- Certaines dépenses peuvent ne pas être réparties selon les quotités mais faire l'objet d'une autre clé de répartition en application de l'acte de base, d'une décision d'assemblée ou autre. Il ne nous est évidemment pas possible de vous renseigner ces différentes répartitions par le présent courrier. Nous ne pouvons que vous inviter à analyser les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente qui vous donneront une idée réelle de la participation du/des bien(s) dans les charges (voir annexes), les dépenses passées ne préjugeant évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

1. **Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic *postérieurement à la date du présent courrier*, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:**

   ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
   ✓ Voir fonds de réserve / roulement
   ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. **Situation des appels pour fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :**

   - Reste à appeler : 0 / 3
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 65.000€ selon AG du 02/12/2025
   - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 2.432,69€

3. **Quote-part du bien vendu dans l'apport initial** : Néant

4. **Fonds de réserve (comptes de bilan)**

   4.1. Quote-part du bien vendu dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 26/08/2026 : 2.705,47€

   4.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

   Fonds de réserve « BALMORAL »

   - Reste à appeler : 0 / 3
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 30.000€ selon AG du 02/12/2026
   - Quote-part du bien vendu dans ce budget : 1.188,75€

5. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 26/08/2026** :

Solde débiteur : de frais du présent courrier, soit **de créance privilégiée.**
Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

6. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

   6.1. Il y a 2 Procédures en cours pour un montant total, en principal, de 11.604,09€ (recouvrement de créances).

7. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années :** en annexe

8. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices :** en annexe

9. **Rapport PEB partiel** : n° 20210513010398

Remarques : Nous insistons fortement sur le fait que le vendeur doit transmettre au nouvel acquéreur, l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur dans leur dernière version.

Dans le cadre de la couverture assurance, le propriétaire d'un bien exploité à des fins commerciales et Horeca en particulier doit en informer, sans tarder, le courtier d'assurance afin que la « clause HORECA » puisse, au besoin, être ajoutée à la police d'assurance.
L'éventuel surcoût découlant de cette particularité lui sera imputé en charges privatives.
Ce propriétaire devra également informer le courtier en cas de changement de destination du bien.
La copropriété se décharge de toute responsabilité dans le cas où le propriétaire n'aurait pas informé le courtier, preuve à l'appui.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à **194,46€.**
Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la société syndic,

Annexes :
- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du bien concerné par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale