

Votre contact :

Fabienne DECAMP

f.docamp@adksyndic.com

04.220.70.64

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

Etude du Notaire JEANDRAIN

Par mail

Nos réf. : LA/fd

Vos réf. : fj mb mv A (anciennement EN)

A.C.R. ALBERT 1er, Quai Marcellis 31-32 à 4020 LIEGE 2

Renseignements « avant compromis »

Objet : vente

- Biens : app. A01 (891 Q) et garage 10 (32 Q)

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Quotités générales : 10.000

Exercice comptable : du 01/10 au 30/09

Clôture des comptes annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1^{ère} quinzaine de décembre

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

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 préjugant évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

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

- Reste à appeler : 1 appel de fonds sur 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 55.000,00 €
- Quote-part des biens vendus dans ce budget : 4.730,24 € pour l'appartement et 124,98 € pour le garage



2. **Quote-part des biens vendus dans l'apport initial :**

534,60 € pour l'appartement et 19,20 € pour le garage

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

3.1. **Quote-part des biens vendus dans le fonds de réserve 10/07/2024 :**

2.364,78 € pour l'appartement et 84,93 € pour le garage

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

Fonds de réserve « immeuble »

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 5.000,00 €
- Quote-part des biens vendus dans ce budget : 445,52 € pour l'appartement et 16,00 € pour le garage

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 10/07/2024 :**

Solde débiteur de 0,00 € auquel il y aura lieu d'ajouter 182,25 € de frais du présent courrier.

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

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

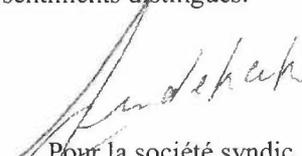
7. **Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices :** en annexe

8. **Rapport PEB partiel :** n° 20221124014779

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.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 182,25 €. 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,
Lionel AENDEKERK

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



ACOSIM sprl - JM PIRON
Syndic d'immeubles
34/91 Quai Bonaparte 4020 Liège
Tél : 04/342.78.69 - syndic@acosimsprl.be
IPI : 505006 - BCE 0687.630.228

ACR ACR ALBERT 1er
Quai Marcellis 31-32
4020 LIÈGE
BCE : 850 125 222

LIÈGE le 22-03-2023

Madame ANDRIEN Mireille
Quai Marcellis 31/11
4020 LIEGE

Vos réf :

Objet : Votre décompte de charges Exercice 2021-22

Madame

Nous vous communiquons :

Les comptes de régularisation des charges de l'exercice : période du 01-10-2021 au 30-09-2022.

Votre solde de clôture est de :

1120,15€ en votre faveur

Si votre solde est en **faveur de la copropriété**, veuillez effectuer le règlement sur le compte bancaire repris ci-après

Echéance : dès réception

Si le solde est en votre faveur, celui-ci vous sera remboursé sur votre compte bancaire habituel

Le décompte vous renseigne une quote-part occupant et une quote-part propriétaire. Ces quotes-parts vous sont données à titre informatif, sous toute réserve, et n'engagent en rien la responsabilité du syndic. Il vous revient de les contrôler en fonction des dispositions prévues à la convention de bail qui lie propriétaire et locataire.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments bien dévoués.

JM Piron

Signature(s)
Handtekening(en)

**ORDRE DE VIREMENT
OVERSCHRIJVINGSOPDRACHT**

Si complété à la main, n'indiquer qu'une seule MAJUSCULE ou un seul chiffre noir (ou bleu) par case
 Bij invulling met de hand, een HOOFDLETTER of cijfer in zwart (of blauw) per vakje

Date d'exécution souhaitée dans le futur / Gewenste uitvoeringsdatum in de toekomst

Montant / Bedrag **EUR** **CENT**

Compte donneur d'ordre (IBAN)
Rekening opdrachtgever (IBAN)

Nom et adresse donneur d'ordre
Naam en adres opdrachtgever
N
Quai Marcellis 31/11
4020 LIEGE

Compte bénéficiaire (IBAN)
Rekening begunstigde (IBAN)
BE04 6343 5197 0131

BIC bénéficiaire
BIC begunstigde
BNAGBEBB

Nom et adresse bénéficiaire
Naam en adres begunstigde
ALBERT 1er
Quai Marcellis 31-32
4020 LIÈGE

Communication
Mededeling
SOLDE Exercice 2021-22

Relevé du décompte par lot :

Lot : 01				
Période : 01-10-2021-30-09-2022				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Extincteurs d'incendie	636,02€	891 / 10000	56,67€	56,67€
Prévention incendie	1295,15€	891 / 10000	115,40€	115,40€
Contrat d'entretien ascenseurs	3308,72€	891 / 10150	290,45€	290,45€
Téléphone d'urgence ascenseurs	216,07€	891 / 10150	18,97€	18,97€
Autre entretien évacuation / curage égouts	127,20€	891 / 10000	11,33€	11,33€
Nettoyage bâtiment selon contrat	9640,52€	891 / 10000	858,97€	858,97€
Rénovation	79,50€	891 / 10000	7,08€	
Travaux chauffage sanitaire	387,56€	891 / 10000	34,53€	
Electricité 100% consommation	3274,78€	891 / 10000	291,78€	291,78€
Honoraires syndics	3796,22€	891 / 10000	338,24€	338,24€
Honoraires architectes/ingénieurs	172,43€	891 / 10000	15,36€	
Assurance incendie	6434,88€	891 / 10000	573,35€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	820,03€	891 / 10000	73,07€	
Frais gestion propriétaires - Autres	115,40€	891 / 10000	10,28€	
Autres frais gestion	100,00€	891 / 10000	8,91€	8,91€
Frais gestion / intérêts banque	275,96€	891 / 10000	24,59€	
Décompte chauffage & eaux	19433,38€		1052,85€	1052,85€
Totaux	50113,82€		3781,84€	3043,57€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	50113,82€
Total décompté par la société externe	19433,38€
Votre quote-part dans ce décompte	3781,84€
Avances appelées	5000,00€
Solde de ce décompte en votre faveur	1218,16€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	738,26€
Part occupant	3043,57€

Lot : GAR 10				
Période : 01-10-2021-30-09-2022				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Extincteurs d'incendie	636,02€	32 / 10000	2,04€	2,04€
Prévention incendie	1295,15€	32 / 10000	4,15€	4,15€
Contrat d'entretien ascenseurs	3308,72€	32 / 10150	10,43€	10,43€
Téléphone d'urgence ascenseurs	216,07€	32 / 10150	0,68€	0,68€
Autre entretien évacuation / curage égouts	127,20€	32 / 10000	0,41€	0,41€
Nettoyage bâtiment selon contrat	9640,52€	32 / 10000	30,85€	30,85€
Rénovation	79,50€	32 / 10000	0,25€	
Travaux chauffage sanitaire	387,56€	32 / 10000	1,24€	
Electricité 100% consommation	3274,78€	32 / 10000	10,48€	10,48€
Honoraires syndics	3796,22€	32 / 10000	12,15€	12,15€
Honoraires architectes/ingénieurs	172,43€	32 / 10000	0,55€	
Assurance incendie	6434,88€	32 / 10000	20,59€	
Assurance conseil copropriété/ vérificateur compte	820,03€	32 / 10000	2,62€	
Frais gestion propriétaires - Autres	115,40€	32 / 10000	0,37€	
Autres frais gestion	100,00€	32 / 10000	0,32€	0,32€
Frais gestion / intérêts banque	275,96€	32 / 10000	0,88€	
Décompte chauffage & eaux	19433,38€		0,00€	
Totaux	50113,82€		98,01€	71,50€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	50113,82€
Total décompté par la société externe	19433,38€
Votre quote-part dans ce décompte	98,01€
Avances appelées	0,00€
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	98,01€

Répartition du décompte	
Part propriétaire	26,52€
Part occupant	71,50€

Veuillez trouver ci-dessous votre situation comptable (en crédit vos paiements de l'exercice) :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-10-21	Report		463,21€	-463,21€	
01-10-21	Appel provisionnel 4 TR 2021 (01)	1250,00€		786,79€	
01-10-21	Fonds de réserve 4 TR 2021 (GAR 10)	4,00€		790,79€	
01-10-21	Fonds de réserve 4 TR 2021 (01)	111,38€		902,17€	
19-11-21	Versement		1365,38€	-463,21€	2021/021-001
01-01-22	Appel provisionnel 1 TR 2022 (01)	1250,00€		786,79€	
01-01-22	Fonds de réserve 1 TR 2022 (01)	111,38€		898,17€	
01-01-22	Fonds de réserve 1 TR 2022 (GAR 10)	4,00€		902,17€	
01-04-22	Appel provisionnel 2 TR 2022 (01)	1250,00€		2152,17€	
01-04-22	Fonds de réserve 2 TR 2022 (GAR 10)	4,00€		2156,17€	
01-04-22	Fonds de réserve 2 TR 2022 (01)	111,38€		2267,55€	
01-07-22	Appel provisionnel 3 TR 2022 (01)	1250,00€		3517,55€	
01-07-22	Fonds de réserve général 3 TR 2022 (01)	111,38€		3628,93€	
01-07-22	Fonds de réserve général 3 TR 2022 (GAR 10)	4,00€		3632,93€	
14-07-22	Versement		1365,38€	2267,55€	2022/012-002
14-07-22	Versement		1365,38€	902,17€	2022/012-003
19-07-22	Remboursement	463,21€		1365,38€	2022/012-002
28-09-22	Versement		1365,38€	0,00€	2022/017-001
30-09-22	Décompte 2021-2022 (01)		1218,16€	-1218,16€	
30-09-22	Décompte 2021-2022 (GAR 10)	98,01€		-1120,15€	
		6022,74€	7142,89€	-1120,15€	

Bilan arrêté au 30-09-2022 :

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 3		Classe 1	
Stock clés volets garage	313,57€	Fonds de roulement	6000,00€
Stock clés cave/cour garage	77,37€	Fonds de réserve général	
Stock télécommandes garage	459,21€	- Ouverture	8188,55€
Stock badges porte d'entrée	241,65€	- Appels	5000,36€
Stock badges services	128,00€	- Utilisation/Apport	5220,00€
Total Classe 3	1219,80€	Fonds de réserve général	18408,91€
		Total Classe 1	24408,91€
Classe 4			
Copropriétaires débiteurs	13264,46€	Classe 4	
Fournisseurs	3440,85€	Copropriétaires créditeurs	3890,15€
Charges à reporter	282,86€	Total Classe 4	3890,15€
Arrondis de répartition	1,49€		
Total Classe 4	16989,66€	Sinistre(s)	
		SIN 2021-04-01 BRAAS DDE	342,00€
Classe 5		SIN 2020-01-27 DE MOONS	-2878,61€
BE79 6343 5197 0333 (Compte épargne réserve)	566,55€	SIN 2021-07-01 DDE GAINÉ TECHN CLAESSENS	-219,31€
BE04 6343 5197 0131 (Compte courant)	6767,13€	Total Sinistre(s)	-2755,92€
Total Classe 5	7333,68€		
Total	25543,14€	Total	25543,14€

Balance des copropriétaires arrêté à la date du décompte

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
ALBERT ACP	6305,00€	8458,63€	-2153,63€		2153,63€
ANDRIEN Mireille	5924,73€	7044,88€	-1120,15€		1120,15€
BAUDHUIN	3847,84€	3928,11€	-80,27€		80,27€
DELVIGNETTE	7368,42€	4760,16€	2608,26€	2608,26€	
HURIAUX Françoise	7500,35€	2759,62€	4740,73€	4740,73€	
IMCS	8257,92€	7038,42€	1219,50€	1219,50€	
JANSSSENS-PLUMIER	7459,34€	6854,21€	605,13€	605,13€	
LAHAYE	0,07€	0,00€	0,07€		
LEMAIRE Albert	6674,28€	6133,43€	540,85€	540,85€	
MELICE Anne-Pierre-Nathalie	4558,02€	5084,81€	-526,79€		526,79€

POIVRE	3917,36€	3836,03€	81,33€	81,33€	
TROISFONTAINE	7254,74€	3786,15€	3468,59€	3468,59€	
VOZZI - du CHESNE	11779,16€	11788,47€	-9,31€		9,31€
Total Copropriétaires	80847,23€	71472,92€	9374,31€	13264,46€	3890,15€

Résidence ALBERT 1er

LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/10 A 2023/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DL 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2022	1,49	0,00
		1,49	0,00
A	Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	59,36	10,30
	Dépannages et réparations chauffage HC	119,25	6,75
	Entretien décharges et égouts	286,20	16,20
	Nettoyage bâtiment selon contrat	8593,59	1491,45
		9058,40	1524,70
C	Frais d'administration		
	Honoraires du syndic	3854,89	0,00
	Frais administratifs syndic	623,44	0,00
		4478,33	0,00
D	Electricité		
	Electricité parties communes	2217,82	313,58
		2217,82	313,58
TOTAL DL 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 1,5756040000 EU/Quot		15756,04	1838,28
DL 020	DEPENSES REZ + ETAGES		
A	Ascenseurs		
	Contrôle ascenseurs	315,80	54,81
	Contrat d'entretien ascenseurs	3535,66	200,14
	Téléphone d'urgence ascenseurs	225,47	39,11
		4076,93	294,06
B	Réparations et entretiens		
	Entretien adoucisseur	148,08	0,00
	Entretien porte	159,00	9,00
		307,08	9,00
TOTAL DL 020 à répartir sur 10150 quotités, soit 0,4319221675 EU/Quot		4384,01	303,06
DL 610	DEPENSES CHAUFFAGE (s/relevés)		
	Report d'exercice au 30/09/2022	-0,11	0,00
		-0,11	0,00
A	Chauffage		
	Redevance fixe et consommation gaz	11000,00	454,21
		11000,00	454,21
B	Eaux		
	Redevance fixe et consommation eau	4269,77	225,66
		4269,77	225,66
C	Frais divers		
	Frais de relevés chauffage	2007,82	348,46
		2007,82	348,46
TOTAL DL 610 17.277,50 euros répartis selon les relevés.			
Soit un solde Crédeur de 0,02 euros.		17277,48	1028,33
TOTAL DL		37417,53	3169,67

Résidence ALBERT 1er
LISTE DES DEPENSES DE LA PERIODE 2022/10 A 2023/09

Catégorie	Libellé	Montants	dont T.V.A.
DP 010	DEPENSES GENERALES		
	Report d'exercice au 30/09/2022	0,00	0,00
	Report d'exercice au 30/09/2022	0,00	0,00
		0,00	0,00
	A Assurances		
	Assurance incendie	7152,99	0,00
	Assurance responsabilité civile	765,83	0,00
	Assurance membres CDC et CC internes	117,30	0,00
		8036,12	0,00
	B Frais d'administration		
	Certificat PEB	220,00	38,18
	Autres frais d'administration	101,00	0,00
	Frais assemblée générale	599,20	0,00
	Frais bancaires	312,48	0,00
		1232,68	38,18
	C Réparations et entretiens		
	Dépannages et réparations électricité hors contrat	850,12	48,12
		850,12	48,12
TOTAL DP 010 à répartir sur 10000 quotités, soit 1,0118920000 EU/Quot		10118,92	86,30
DP 070	DEPENSES GARAGES		
	A Assurances		
	Assurance incendie	620,00	0,00
		620,00	0,00
TOTAL DP 070 à répartir sur 413 quotités, soit 1,5012106538 EU/Quot		620,00	0,00
TOTAL DP		10738,92	86,30
TOTAL GLOBAL (DL + DP)		48156,45	3255,97
		EURO	

ALBERT 1er

Situation du 2022/10 au 2023/09

<u>ACTIF</u>		<u>PASSIF</u>	
Stock de clés volets garages 10*35	663,57	APPORT INITIAL PROPRIETAIRES	
Stock de clés cave cour garage	77,37	Apport initial propriétaires	6.000,00
Stock télécommandes garage	995,58		6.000,00
Stock badges portes entrée 10*26.28EUR	262,88	FONDS DE RESERVE IMMEUBLE - 10.000 Q	
Stock badges services	128,00	Report d'exercices	18.408,91
RETARD AVANT CLOTURE	6.515,08	Apport de l'exercice	3.750,23
DEBIT APRES REPARTITION	4.581,32	Factures prélevées	-10.459,38
DECIMALE DE REPARTITION	0,02	<i>Acompte installat° parlophonie</i>	-5.229,69
Autres gérances	684,06	<i>Solde installat° parlophonie</i>	-5.229,69
FOURNISSEURS PAYES D' AVANCE	6.833,35	Loyers conciergerie	5.010,00
Sin DE MOONS 20-01-27	2.878,61	Divers	31,03
Sin CLAESSENS gaine tech 21-07-01	219,31		16.740,79
COMPTES BANCAIRES		AVANCE AVANT CLOTURE	2.153,63
NAGELMAKERS Livret	60,41	CREDITEURS APRES REPARTITION	1.775,46
CBC Vue	16.227,52	CREDIT REPARTITION CHAUFFAGE/EAUX	0,02
NAGELMAKERS Vue	1.351,85	Gaz à répartir	4.232,01
	17.639,78	FOURNISSEURS A PAYER	10.235,02
		Sin BRAAS 21-04-01	342,00
TOTAL	41.478,93	TOTAL	41.478,93

Copropriété ALBERT 1er

Quai Marcellis 31-32

4020 LIEGE 2

N° entr. : 0.850.125.222

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Liège, le 30 décembre 2024

Votre contact :

Fabienne DECAMP

f.decamp@adksyndic.com

04.220.70.64

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

Etude du Notaire JEANDRAIN

Par mail

Nos réf. : LA/fd

Vos réf. : 2240270

ALBERT 1er, Quai Marcellis 31-32 à 4020 LIEGE 2

Renseignements après compromis

Objet : vente : _____ N - Biens : app. A01 (891 Q) gar. 10 (32 Q)

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Quotités générales : 10.000

Exercice comptable : du 01/10 au 30/09

Clôture des comptes annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1^{ère} quinzaine de décembre

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des quotités

Maître JEANDRAIN,

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 § 2 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, les dépenses passées ne préjugant évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

Ces décomptes ont été adressés avec les renseignements notariés avant compromis, à la personne désignée par l'acquéreur.

Enfin, les renseignements ci-après sont donnés à la date de ce courrier.

Les dépenses sont néanmoins à répartir entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date de la passation de l'acte notarié, sauf accord différent entre parties évidemment.



Résidence ALBERT 1er - N° entr. : 0.850.125.222

ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège - recommandé par

Rég. N° Liège - n° Entr. 047 024 111 - N° Reg. P.R. n° 100 222

Organisme de garantie : FNA BELGIUM - Boulevard de Sauroville 25 à 1200 Bruxelles - Clientèle n° 220 370 100



A ce stade, sans connaître ni la date de transfert de propriété ni les décisions éventuelles qui seront prises entre la date du présent courrier et la date du transfert de propriété, il ne nous est évidemment pas possible de renseigner aux points 1, 3 et 4 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses (1), les frais liés à l'acquisition des parties communes (3) et l'état des dettes(4) nés avant le transfert de propriété dont le paiement sera réclamé après le transfert de propriété ; raison pour laquelle nous renseignons à ces points, les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes et l'état des dettes nés avant la date du présent courrier dont le paiement sera réclamé après la date du présent courrier.

1. Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant la date du présent courrier, mais dont le paiement est 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 vous transmis avec les renseignements notariés avant compromis en date du 11/07/2024.
- ✓ Voir Fonds de Réserve / Roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. Situation des appels :

2.1. pour les fonds de roulement (provisions pour charges)

- ✓ Reste à appeler pour l'exercice en cours : 3 appels de fonds sur 4
- ✓ Budget décidé par l'Assemblée Générale : 55.000,00 €
- ✓ Quote-part des biens vendus dans ce budget : 4.730,24 € pour l'appartement et 124,98 € pour le garage

2.2. pour les fonds de réserve

Fonds de réserve « immeuble »

- ✓ Reste à appeler pour l'exercice en cours : 3 appels de fonds sur 4
- ✓ Budget décidé par l'Assemblée Générale : 5.000,00 €
- ✓ Quote-part des biens vendus dans ce budget : 445,52 € pour l'appartement et 16,00 € pour le garage

3. Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale avant la date du présent courrier mais dont le paiement est demandé postérieurement à la date du présent courrier, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé après le transfert de propriété : néant

4. Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite, soit d'un emprunt bancaire, soit d'un litige né avant la date du présent courrier mais dont le paiement est 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 :

Un emprunt copropriété a été contracté auprès de la banque CBC :

- Montant : 100.000,00 €
- Durée 10 ans → 26/09/2033
- Solde restant dû pour les biens vendus : 10.058,84 € pour l'appartement et 361,26 € pour le garage

5. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 24/12/2024 :

Solde de 0,00 € auquel il y aura lieu de rajouter 182,25 € de frais du présent courrier (créance privilégiée).

Il s'agit du solde actuel du vendeur. Nous vous saurions gré de nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique pour connaître le solde actualisé du compte du vendeur. Ce montant est, le cas échéant, à retenir à l'acte sur le prix de vente et à verser sur le compte de la copropriété n° BE57 7320 6912 0635.



Résidence ALBERT 1er - N° entr. : 0.850.125.222

ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège - recommandé par

RPM Liège - n° Ent. 11224111 - 12081P1 n° 11222

Organisation de gestion: AX1 BELGIUM - B. Avenue de la Soudan 25 - 1700 Braine-lez-Louvain - Contact n° 720 390 700



Nous vous remercions d'informer le vendeur qu'à la clôture de l'exercice en cours, un décompte final des charges lui sera adressé (raison pour laquelle nous vous demandons de nous faire parvenir le cas échéant sa nouvelle adresse) qui fera apparaître soit un solde en sa faveur soit le solde dont il est redevable envers la copropriété.

6. **Citernes** : il n'y a pas de citerne

7. **DIU** : le syndic n'a pas encore été mandaté pour constituer et détenir le DIU.

8. **Remarques** :

Privativement, tous les propriétaires doivent pouvoir fournir sur simple demande des pompiers, une attestation de contrôle conforme de leur installation électrique et installation gaz (tous les 5 ans pour Liège) ainsi que la preuve de l'installation d'une porte RF 30' à leur appartement.

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.

Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3 du CC, postérieurement à l'acte:

- sa date de passation,
- les coordonnées précises du nouveau propriétaire avec son numéro de registre national,
- en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété :
 - le détail de la part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel
 - les coordonnées de chacun de ceux-ci.
 - le mandataire de l'indivision/démembrement auquel les documents afférents à la copropriété doivent être adressés.
- les éventuelles nouvelles coordonnées de l'ancien propriétaire pour l'envoi de la clôture de compte,
- toute autre information nécessaire à l'établissement correct du décompte, par exemple la date d'entrée en jouissance si celle-ci était différente de la date de transfert de propriété.

Cette communication est indispensable pour nous permettre (i) d'adapter notre base de données et (ii) de faire le décompte entre le vendeur et l'acheteur.

Nous insistons également 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.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 182,25 €. Cette somme, si elle n'est pas retenue à l'acte, 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, Maître JEANDRAIN, l'expression de nos sentiments distingués.


Pour la société syndic,
Valentine GOESSENS



Résidence ALBERT 1er - N° entr. : 0.850.125.222

ADK SYNDIC sa

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège - recommandé par
BPM Liège - n° 2016 - 417 251133 - Agence P.A. n° 103 112

Originaire du département ABA BELGIUM - Boulevard du Souverain 25 B-1370 Brüssel - Contact n° 7.21.390.130



