

**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 MATHONET  
Mme MORREALE

Par mail

Nos réf. : LA/fd

Vos réf. :

**A.C.R. CASTILLE, bd d' Avroy 73 à 4000 LIEGE 1**

**Renseignements « avant compromis »**

Objet : vente - Bien : appartement A11 de 400 quotités sur un total général de 10.000

**Renseignements généraux concernant la copropriété :**

Exercice comptable : du 01/04 au 31/03

Clôture des comptes annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1<sup>ère</sup> quinzaine de juin

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

Madame,

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 préjugent 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 pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 60.000,00 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 2.882,91 €

**2. Quote-part du bien vendu dans l'apport initial : néant**

**3. Fonds de réserve (comptes de bilan) et fonds spéciaux**

- 3.1. Quote-part du bien vendu dans le fonds de réserve à la date du 29/10/2024 : 4.132,23 €



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 3
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 10.000,00 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 400,00 €

Fonds spécial « mise en conformité incendie »

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : l'appel de fonds unique a été adressé
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 7.661,68 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 306,47 €

Fonds spécial « installation adoucisseur d'eau »

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 2
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 10.324,40 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 412,98 €

Fonds spécial « vente conciergerie »

- Reste à appeler pour l'exercice en cours : 1 appel de fonds sur 2
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 3.809,08 €
- Quote-part du bien vendu dans ce budget : 152,36 €

4. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 13/09/2024 :

Solde 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 :

Il y a 1 procédure en cours à l'encontre de copropriétaires pour non-paiement de charges pour un montant total en principal de 58.168,34 €.

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° 20210712000315

**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, 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



Résidence CASTILLE A.C.P. - N° entr. : 0.884.947.727

ADK SYNDIC s.a.

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

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrat n° 730.390.160

