



Immeuble:
ACP CONGRES
Rue du Nord, 50-52 1000 BRUXELLES
BCE: 0825.486.727

REALTY CARE
Avenue Louise, 409
1050 BRUXELLES

flr@RealtyCare.be

LIEGE le 23-04-2026

N/Réf. : 2026-03 V

V/Réf. : /

Objet : Vente du lot '2D, C17' - 578,00 Q.

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier du 02-04-2026 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° 2D, C17 - 578,00) Q. ;

Fonds de roulement (permanent) de l'ACP : 16 000,00 €

Le montant du fonds de réserve capitalisé par l'ACP au dernier bilan approuvé pour l'année 2025 était de : 35.034,28 €

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

Sauf erreur de notre part, à ce jour le cédant est redevable d'un montant de **0,00 €** à la copropriété (voir « Historique client » ci-dessous).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde		6.667,70 €	-6.667,70 €	
01-12-25	Appel provisionnel décembre 2025	237,43 €		-6.430,27 €	
03-12-25	Versement : +++421/7078/24746+++		12,46 €	-6.442,73 €	2025/117-002
05-12-25	Versement : +++421/7078/24746+++		224,97 €	-6.667,70 €	2025/119-002
01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026	237,43 €		-6.430,27 €	
02-01-26	Fonds de réserve - 10.705 quotités janvier 2026	71,23 €		-6.359,04 €	
05-01-26	Versement : +++421707824746+++		12,46 €	-6.371,50 €	2026/002-005

SYNDIA srl
Boulevard d'Avroy, 15
4000 LIEGE
Belgique

Tél : 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu
BCE : 0681.688.680 - IPI : 503163

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium (numéro de police: 730.390.160)

06-01-26	Versement : +++421707824746+++		224,97 €	-6.596,47 €	2026/003-001
09-01-26	Versement : +++421/7078/24746+++		71,23 €	-6.667,70 €	2026/003-002
01-02-26	Appel provisionnel février 2026	237,43 €		-6.430,27 €	
01-02-26	Fonds de réserve - 10.705 quotités février 2026	71,23 €		-6.359,04 €	
01-03-26	Appel provisionnel mars 2026	237,43 €		-6.121,61 €	
01-03-26	Fonds de réserve - 10.705 quotités mars 2026	71,23 €		-6.050,38 €	
01-04-26	Appel provisionnel avril 2026	237,43 €		-5.812,95 €	
01-04-26	Fonds de réserve - 10.705 quotités avril 2026	71,23 €		-5.741,72 €	
		1.472,07 €	7.213,79 €	-5.741,72 €	

Total des sommes dûes par le vendeur :

– Arriérés de charges	= 0,00 €
– Frais d'informations du syndic : 2x175 €	= 350,00 €
	<u>350,00 €</u>

Nous vous remercions de bien vouloir verser le montant de 350,00 € sur le compte de la résidence « ACP CONGRES » BE12 0688 9872 1292 avec la VCS : +++421/7078/24746+++.

Cette dette est renseignée sous réserve des montants complémentaires dus en principal voir en intérêt de retard si elle n'est pas acquittée à l'échéance conventionnelle à partir de sa communication au vendeur à titre de participation dans les charges communes.

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 2D, C17:

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
	Appel provisionnel avril 2026	01-04-2026	16-04-2026	237,43 €
2D	Fonds de réserve - 10.705 quotités avril 2026	01-04-2026	16-04-2026	71,23 €

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

Aucune à notre connaissance

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 des trois dernières années contenant des décisions actuellement toujours en vigueur 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.

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.

Informations complémentaires:

- 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: La résidence possède une citerne à mazout non souterraine de 10.000 litres.

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 30-11-2026.

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.**

Les frais de rédaction de la présente, soit **175,00 €/par réponse**, seront comptabilisés à titre de frais privés dans le chef de la partie vendeuse.

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

Pour la Société Syndic,
Syndia Sprl

Natacha LOVERIX
Service comptabilité