



Immeuble:
ACP CURTIUS
Rue du Roi Albert, 49-53 4680 OUPEYE
BCE: 0662.587.697

IMMO PRISME

M. Frédéric Bayard

frederic@immo-prisme.be

LIEGE, le 16-06-2026

N/Réf. : 2025-11 V

V/Réf. : Appartement A9 sis à 4680 Oupeye

Objet : Vente du lot 'A9, CA11, G3' - 51,00 Q.-

Monsieur Bayard,

Nous accusons réception de votre courrier du 01-06-2026 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° A9, CA11, G3 - 51,00 Q.) ;

Fonds de roulement (permanent) : 5 000,00 €

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 250 €

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
A9	Fonds de roulement	16-06-2026	5.000,00 €	20	1	250,00 €
A9	Total lot	16-06-2026				250,00 €
G3	Fonds de roulement	16-06-2026	5.000,00 €	20	0	0,00 €
G3	Total lot	16-06-2026				0,00 €
CA11	Fonds de roulement	16-06-2026	5.000,00 €	20	0	0,00 €
CA11	Total lot	16-06-2026				0,00 €
	Total copropriétaire	16-06-2026				250,00 €
	Fonds de roulement	16-06-2026	5.000,00 €			5.000,00 €

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)

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
A9	Fonds de réserve général - 1 000 Q.	31-05-2025	6.733,78 €	1000	51	343,42 €
A9	Total lot	31-05-2025				343,42 €
G3	Fonds de réserve général - 1 000 Q.	31-05-2025	6.733,78 €	1000	7	47,14 €
G3	Total lot	31-05-2025				47,14 €
CA11	Fonds de réserve général - 1 000 Q.	31-05-2025	6.733,78 €	1000	2	13,47 €
CA11	Total lot	31-05-2025				13,47 €
	Total copropriétaire	31-05-2025				404,03 €

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

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	134,12 €		134,12 €	
01-06-25	Appel provisionnel juin 2025	170,00 €		304,12 €	
01-06-25	Fonds de réserve 01 - 06/2025	15,00 €		319,12 €	
02-06-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	174,12 €	2025/063-001
01-07-25	Appel provisionnel juillet 2025	170,00 €		344,12 €	
01-07-25	Fonds de réserve 01 - 07/2025	15,00 €		359,12 €	
01-07-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	214,12 €	2025/073-001
30-07-25	Versement : +++298/0077/86117+++		80,00 €	134,12 €	2025/084-002
01-08-25	Appel provisionnel août 2025	170,00 €		304,12 €	
01-08-25	Fonds de réserve 01 - 08/2025	15,00 €		319,12 €	
01-08-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	174,12 €	2025/086-001
01-09-25	Appel provisionnel septembre 2025	170,00 €		344,12 €	
01-09-25	Fonds de réserve 01 - 09/2025	15,00 €		359,12 €	
01-09-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	214,12 €	2025/097-001
01-10-25	Appel provisionnel octobre 2025	170,00 €		384,12 €	
01-10-25	Fonds de réserve 01 - 10/2025	15,00 €		399,12 €	
01-10-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	254,12 €	2025/117-001
24-10-25	Appel spécial - Facture Maitre Lambermont facture PF2025/0127	593,06 €		847,18 €	
01-11-25	Appel provisionnel novembre 2025	170,00 €		1.017,18 €	
01-11-25	Fonds de réserve 01 - 11/2025	15,00 €		1.032,18 €	
03-11-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	887,18 €	2025/129-001
01-12-25	Appel provisionnel décembre 2025	170,00 €		1.057,18 €	
01-12-25	Fonds de réserve 01 - 12/2025	15,00 €		1.072,18 €	
01-12-25	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	927,18 €	2025/142-001
04-12-25	Versement : +++298/0077/86117+++		593,06 €	334,12 €	2025/015-001
01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026	170,00 €		504,12 €	
01-01-26	Fonds de réserve 01 - 01/2026	15,00 €		519,12 €	
02-01-26	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	374,12 €	2026/001-001
01-02-26	Appel provisionnel février 2026	170,00 €		544,12 €	
01-02-26	Fonds de réserve 01 - 02/2026	15,00 €		559,12 €	
02-02-26	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	414,12 €	2026/013-001
01-03-26	Appel provisionnel mars 2026	170,00 €		584,12 €	
01-03-26	Fonds de réserve 01 - 03/2026	15,00 €		599,12 €	
02-03-26	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	454,12 €	2026/027-001
01-04-26	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	309,12 €	2026/038-001
01-04-26	Appel provisionnel avril 2026	170,00 €		479,12 €	

01-04-26	Fonds de réserve 01 - 04/2026	15,00 €		494,12 €	
01-05-26	Appel provisionnel mai 2026	170,00 €		664,12 €	
01-05-26	Fonds de réserve 01 mai 2026	15,00 €		679,12 €	
04-05-26	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	534,12 €	2026/051-001
01-06-26	Appel provisionnel juin 2026	170,00 €		704,12 €	
01-06-26	Versement : +++298/0077/86117+++		145,00 €	559,12 €	2026/061-001
01-06-26	Fonds de réserve - 06/2026	15,00 €		574,12 €	
		3.132,18 €	2.558,06 €	574,12 €	

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 pour les lots A9, CA11, G3: 185.00 €

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
A9-CA11-G3	Appel provisionnel juin 2026	01-06-2026	16-06-2026	170,00 €
A9-CA11-G3	Fonds de réserve - 06/2026	01-06-2026	16-06-2026	15,00 €

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

2019-02 J - Dossier juridique : problème d'infiltration (structurel/terrasses/châssis...)

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 - Ex. 2024-2025).

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:

- Le fonds de roulement, soit **250 €** sera déduit du décompte des charges réelles établi endéans le trimestre de la date de la clôture annuelle, soit le 31-05-2027, 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: Néant
- N° de BCE de l'ACP: 0662.587.697

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 31-05-2027.

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 300 €, 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, Monsieur Bayard , nos plus respectueuses salutations.

Pour la Société Syndic,
Syndia Sprl

Natalia LIGA-DOYEN
Administratrice - Service Comptabilité