

Liège, le vendredi 01 mars 2024

ACCORD IMMO  
Grand Route, 63a/006

4367 CRISNÉE

Messieurs,

**Concerne :** Résidence ÎLE DE FRANCE, Quai de Rome, 61 à LIÈGE.  
BCE 0891.650.130.  
Vente du lot 'D03, GB41' de [REDACTED]

Vous trouverez ci-dessous les renseignements demandés dans votre envoi du 19-02-2024 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

Nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

• **Art. 3.94 §1, 1°, fonds de roulement et fonds de réserve (D03, GB41) :**

La quote-part dans le fonds de roulement du bien vendu est de 88,75 Euros. Je vous remercie de bien vouloir intégrer cette somme dans votre décompte afin qu'elle soit directement payée par l'acheteur au vendeur.

La part versée dans le fonds de réserve et qui demeure la propriété de l'association des copropriétaires s'élève à ce jour à 556,27 Euros.

| Lot  | Fonds de roulement   | Date       | Montant total | Quotités totales | Quotités | Montant |
|------|----------------------|------------|---------------|------------------|----------|---------|
| D03  | Fonds de roulement   | 01-03-2024 | 4 957,87 €    | 10000            | 172      | 85,28 € |
| D03  | Total lot            | 01-03-2024 |               |                  |          | 85,28 € |
| GB41 | Fonds de roulement   | 01-03-2024 | 4 957,87 €    | 10000            | 7        | 3,47 €  |
| GB41 | Total lot            | 01-03-2024 |               |                  |          | 3,47 €  |
|      | Total copropriétaire | 01-03-2024 |               |                  |          | 88,75 € |

| Lot  | Fonds                    | Date       | Montant total | Quotités totales | Quotités | Montant  |
|------|--------------------------|------------|---------------|------------------|----------|----------|
| D03  | Fonds de réserve général | 01-03-2024 | 31 225,70 €   | 10048            | 172      | 534,52 € |
| D03  | Total lot                | 01-03-2024 |               |                  |          | 534,52 € |
| GB41 | Fonds de réserve général | 01-03-2024 | 31 225,70 €   | 10048            | 7        | 21,75 €  |
| GB41 | Total lot                | 01-03-2024 |               |                  |          | 21,75 €  |
|      | Total copropriétaire     | 01-03-2024 |               |                  |          | 556,27 € |

• **Art. 3.94 §1, 2°, Montant des arriérés éventuels dus par le(s) cédant(s) :**

Le cédant est redevable d'un montant de 1700,33 €. Voir le relevé ci-dessous.

Je vous saurais gré de bien vouloir retenir ces montants sur le prix de vente et de les verser sur le compte BE03 0012 5499 4484 de la Résidence ÎLE DE FRANCE.

| Date     | Infos                                       | Débit      | Crédit     | Solde       | Extrait      |
|----------|---------------------------------------------|------------|------------|-------------|--------------|
|          | Ancien solde                                |            |            | -1 422,12 € |              |
| 01-01-23 | Appel provisionnel 1er trimestre 2023       | 1 424,65 € |            | 2,53 €      |              |
| 01-01-23 | Fonds de réserve général 1er trimestre 2023 | 254,40 €   |            | 256,93 €    |              |
| 24-03-23 | Versement : +++093/8072/03772+++            |            | 1 679,05 € | -1 422,12 € | 2023/025-002 |

**BUREAU NELIS**

Boulevard Piercot, 7  
4000 Liège

T. 04 342 83 18  
F. 04 344 33 07

info@bureaunelis.com  
TVA. BE 0885 360 075

RC professionnelle et cautionnement via  
AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

www.bureaunelis.com  
Agrégation ipi n° 105227  
Compte tiers : BE78 0014 4382 4586

|          |                                              |            |            |             |              |
|----------|----------------------------------------------|------------|------------|-------------|--------------|
|          |                                              |            |            |             |              |
| 01-04-23 | Appel provisionnel 2ème trimestre 2023       | 1 424,65 € |            | 2,53 €      |              |
| 01-04-23 | Fonds de réserve général 2ème trimestre 2023 | 254,40 €   |            | 256,93 €    |              |
| 08-05-23 | Versement : +++093/8072/03772+++             |            | 1 679,05 € | -1 422,12 € | 2023/045-001 |
| 01-07-23 | Appel provisionnel 3ème trimestre 2023       | 1 424,65 € |            | 2,53 €      |              |
| 01-07-23 | Fonds de réserve général 3ème trimestre 2023 | 254,40 €   |            | 256,93 €    |              |
| 06-09-23 | Versement : +++093/8072/03772+++             |            | 1 679,05 € | -1 422,12 € | 2023/083-001 |
| 01-10-23 | Appel provisionnel 4ème trimestre 2023       | 1 424,65 € |            | 2,53 €      |              |
| 01-10-23 | Fonds de réserve général 4ème trimestre 2023 | 254,40 €   |            | 256,93 €    |              |
| 13-10-23 | Versement : +++093/8072/03772+++             |            | 1 679,05 € | -1 422,12 € | 2023/096-001 |
| 13-12-23 | Versement : SOLDE CREDITEUR                  | 1 422,12 € |            | 0,00 €      | 2023/115-003 |
| 01-01-24 | Appel provisionnel 1er trimestre 2024        | 1 450,28 € |            | 1 450,28 €  |              |
| 01-01-24 | Fonds de réserve général janvier 2024        | 250,05 €   |            | 1 700,33 €  |              |
|          |                                              | 9 838,65 € | 6 716,20 € | 1 700,33 €  |              |

Par ailleurs, un montant de 128,65 € sera facturé à l'association des copropriétaires et répercuté en frais privatif au vendeur pour l'établissement du présent état analytique.

- **Art. 3.94 §1, 3°, la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :**

| Lot  | Libellé                               | Date       | Echéance   | Montant  |
|------|---------------------------------------|------------|------------|----------|
| B03  | Fonds de réserve général janvier 2024 | 01-01-2024 | 16-01-2024 | 138,71 € |
| B03  | Appel provisionnel 1er trimestre 2024 | 01-01-2024 | 16-01-2024 | 804,51 € |
| D03  | Fonds de réserve général janvier 2024 | 01-01-2024 | 16-01-2024 | 106,99 € |
| D03  | Appel provisionnel 1er trimestre 2024 | 01-01-2024 | 16-01-2024 | 620,52 € |
| GB41 | Fonds de réserve général janvier 2024 | 01-01-2024 | 16-01-2024 | 4,35 €   |
| GB41 | Appel provisionnel 1er trimestre 2024 | 01-01-2024 | 16-01-2024 | 25,25 €  |

- **Art. 3.94 §1, 4°, le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :**

Une procédure en justice va prochainement être clôturée. Vous trouverez de plus amples informations au point 4 de l'assemblée générale du 5 décembre 2023.

- **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 :**

Vous trouverez en annexe une copie des procès-verbaux demandés ainsi que des décomptes de charges.

- **Art. 3.94 §1, 6°, une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.**

Vous trouverez en annexe une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

- **Art. 3.94 §2, 1°, le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date :**

Voir procès-verbal de l'assemblée générale du 5/12/2023 points 15, 16, 17, 19, 20, 21.

- **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 :**

La dernière assemblée générale a décidé que le budget annuel de la copropriété est de 145.000 €, il est appelé trimestriellement en fonction des quotités.

La dernière assemblée générale a décidé d'augmenter le fonds de réserve général de 25.000 €. Il sera appelé trimestriellement en fonction des quotités.

- **Art. 3.94 §2, 3°, un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date;**

Néant.

- **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 :**

- L'exercice comptable débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- Période de la prochaine assemblée : 01-10-2024-15-10-2024
- Contenance citerne : Chauffage gaz collectif
- Le numéro du certificat PEB partiel est le 20200811018885.
- Pour me permettre de faire une clôture précise des comptes de chauffage, la partie venderesse est priée de faire effectuer un relevé des compteurs de chaleur par la firme BSL-TECHEM. A défaut de relevé ou de convention contraire dont je devrais être informé, les frais de chauffage seront repartis prorata temporis.

Merci de bien vouloir me communiquer la date de mutation de propriété et celle dont je dois tenir compte pour la répartition des charges ainsi que l'identité complète de l'acquéreur.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire.

Nous vous prions de croire, Messieurs, en nos sentiments les meilleurs.



Alain Nélis

Liège, le vendredi 01 mars 2024

**Résidence ÎLE DE FRANCE**

Quai de Rome, 61

4000 LIÈGE

Facture N° : 24/204

**T.V.A. : Non Assujetti**

**DOIT**

**POUR CE QUI SUIT**

Etablissement de la note analytique du vendredi 01 mars 2024 suite à la demande reçue de Messieurs ACCORD IMMO.

Concerne le ou les bien(s) 'D03, GB41' dont de PIRET Sonia est / sont propriétaire(s).

Soit la somme de

128,65 Euros.

(cent euros)

**BUREAU NELIS**

Boulevard Piercot, 7  
4000 Liège

**T. 04 342 83 18**

F. 04 344 33 07

info@bureaunelis.com

TVA. BE 0885 360 075

RC professionnelle et cautionnement via

AXA Belgium SA - police n° 730.390.160

[www.bureaunelis.com](http://www.bureaunelis.com)

Agrégation ipi n° 105227

Compte tiers : BE78 0014 4382 4586