

Votre contact :

Véronique PAULY

v.pauly@adksyndic.com 04.220.79.93

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de

9h à 12h30 ou sur rendez-vous

ACCORD IMMO

Par mail : vj@accordimmo.be

Nos réf. : JFL/vp

Vos réf. : /

A.C.R. PARC AVENUE A.C.P., rue Porte de Liège 88-92 rue du Fonds d'Or 2-2A à 4300 WAREMME
Renseignements « avant compromis »

Objet : [REDACTED] - Bien(s) : APP D11 de 177 quotités + EMP 11AR de 11 quotités sur un total de 9.737 quotités générales

La dénomination et les quotités du/des bien(s) vendu(s) telles que reprises dans l'acte de propriété de votre mandant(e) n'étaient pas renseignées dans votre demande. Nous attirons dès lors votre attention sur le fait nous n'avons pu nous baser que sur les informations en notre possession pour établir la présente.

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01.07 – 30.06 Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 15-30/09

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 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 : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 85.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 1.545,12 € + 96,04 €



2. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial** : 177 € + 11 €

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

3.1. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve qui le concerne(nt) à la date du 26/02/2025: 559,19 € + 30,01 €

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

Fonds de réserve « Immeuble »

- Reste à appeler : 1 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 20.000 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 363,55 € + 22,61 €

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 26/02/2025** :

Solde débiteur : 0 € + 186,95€ de frais du présent courrier, soit 186,95 € en principal, **dont 186,95 € de créance privilégiée.**

Lors du versement de ce montant par votre étude sur le compte de la copropriété, la facturation du présent courrier en sera créditée.

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

5.1. Il y a 0 Procédure en recouvrement de créances.

5.2. Il y a 1 procédure en cours – voir PV du 26/09/2024 (en annexe).

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** : /

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.

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.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à 186,95€.



Résidence PARC AVENUE A.C.P. - N° entr. : 0.882.405.040

ADK SYNDIC

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 – 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159



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,
Jean-François LECLERCQ

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