



Immeuble:
<b>ACP AVENUE DU ROI 234</b>
Avenue du Roi, 234 1190 BRUSSEL (VORST)
BCE: 0824.584.825

LIEGE, le 26-02-2026

**N/Réf. : 2026-02 V**

**V/Réf. :**

**Objet : Vente du lot 'Appartement G2, Cave 2G, Petite mansarde concierge' - 7271,00 Q.- de**

Madame,

Nous accusons réception de votre courrier du 24-02-2026 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° Appartement G2, Cave 2G, Petite mansarde concierge - 7271,00 Q.) ;**

Fonds de roulement (permanent) : 6 769,64 €

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 539,4 €

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
Appartement G2	Fonds de roulement	26-02-2026	6.769,64 €	99498	7271	494,70 €
Appartement G2	Total lot	26-02-2026				494,70 €
Cave 2G	Fonds de roulement	26-02-2026	6.769,64 €	99498	507	34,50 €
Cave 2G	Total lot	26-02-2026				34,50 €
Petite mansarde concierge	Fonds de roulement	26-02-2026	6.769,64 €	99498	150	10,21 €
Petite mansarde concierge	Total lot	26-02-2026				10,21 €
	Total copropriétaire	26-02-2026				539,41 €
	Fonds de roulement	26-02-2026	6.769,64 €			6.769,64 €

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
Appartement G2	Fonds de réserve général	30-06-2025	443.470,72 €	99498	7271	32.407,44 €
Appartement G2	Total lot	30-06-2025				32.407,44 €
Cave 2G	Fonds de réserve général	30-06-2025	443.470,72 €	99498	507	2.259,74 €
Cave 2G	Total lot	30-06-2025				2.259,74 €
Petite mansarde concierge	Fonds de réserve général	30-06-2025	443.470,72 €	99498	150	668,56 €
Petite mansarde concierge	Total lot	30-06-2025				668,56 €
	Total copropriétaire	30-06-2025				35.335,74 €

Prêt: Néant

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

Sauf erreur de notre part, le compte client du cédant présente à ce jour un solde de **33,21 €** en faveur de la copropriété (voir « Historique client » ci-dessous).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	531,16 €		531,16 €	
01-01-25	Appel provisionnel janvier 2025	132,79 €		663,95 €	
01-01-25	Fonds de réserve - 01/2025	132,79 €		796,74 €	
20-01-25	Versement : +++473/5074/53134+++		531,16 €	265,58 €	2025/008-001
22-01-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	0,00 €	2025/009-001
01-02-25	Appel provisionnel février 2025	132,79 €		132,79 €	
01-02-25	Fonds de réserve - 02/2025	132,79 €		265,58 €	
01-03-25	Appel provisionnel mars 2025	132,79 €		398,37 €	
01-03-25	Fonds de réserve - 03/2025	132,79 €		531,16 €	
01-04-25	Appel provisionnel avril 2025	132,79 €		663,95 €	
01-04-25	Fonds de réserve - 04/2025	132,79 €		796,74 €	
24-04-25	Versement : +++473/5074/53134+++		796,74 €	0,00 €	2025/039-001
01-05-25	Appel provisionnel mai 2025	132,79 €		132,79 €	
01-05-25	Fonds de réserve - 05/2025	132,79 €		265,58 €	
05-05-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	0,00 €	2025/043-001
01-06-25	Appel provisionnel juin 2025	132,79 €		132,79 €	
01-06-25	Fonds de réserve - 06/2025	132,79 €		265,58 €	
03-06-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	0,00 €	2025/055-001
30-06-25	Décompte 01-07-2024 - 30-06-2025	224,57 €		224,57 €	
01-07-25	Appel provisionnel juillet 2025	132,79 €		357,36 €	
01-07-25	Fonds de réserve - 07/2025	132,79 €		490,15 €	
03-07-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	224,57 €	2025/066-001
01-08-25	Appel provisionnel août 2025	132,79 €		357,36 €	
01-08-25	Fonds de réserve - 08/2025	132,79 €		490,15 €	
05-08-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	224,57 €	2025/077-002
01-09-25	Appel provisionnel septembre 2025	132,79 €		357,36 €	
01-09-25	Fonds de réserve général - 09/2025	132,79 €		490,15 €	
03-09-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	224,57 €	2025/087-001
01-10-25	Appel provisionnel octobre 2025	132,79 €		357,36 €	
01-10-25	Fonds de réserve général - 10/2025	132,79 €		490,15 €	
03-10-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	224,57 €	2025/100-002
01-11-25	Appel provisionnel novembre 2025	132,79 €		357,36 €	
01-11-25	Fonds de réserve général - 11/2025	132,79 €		490,15 €	
04-11-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	224,57 €	2025/110-002

21-11-25	Versement : +++473/5074/53134+++		224,57 €	0,00 €	2025/118-001
01-12-25	Appel provisionnel décembre 2025	132,79 €		132,79 €	
01-12-25	Fonds de réserve général - 12/2025	132,79 €		265,58 €	
03-12-25	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	0,00 €	2025/120-002
01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026	166,00 €		166,00 €	
01-01-26	Fonds de réserve - 01/2026	132,79 €		298,79 €	
05-01-26	Versement : +++473/5074/53134+++		265,58 €	33,21 €	2026/002-002
01-02-26	Appel provisionnel février 2026	166,00 €		199,21 €	
01-02-26	Fonds de réserve - 02/2026	132,79 €		332,00 €	
03-02-26	Versement : +++473/5074/53134+++		298,79 €	33,21 €	2026/016-002
		4.540,27 €	4.507,06 €	33,21 €	

Total des sommes dûes par le vendeur :

– Arriérés de charges	= 33,21 €
– Frais d'informations du syndic :	= 350,00 €
– Provision complémentaire selon vote AG	= 0,00 €
	383,21 €

Nous vous remercions de bien vouloir verser le montant de 383,21 € sur le compte de la résidence « ACP AVENUE DU ROI 234 » BE12 0689 4967 5392 avec la VCS : +++473/5074/53134+++.

**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 Appartement G2, Cave 2G, Petite mansarde concierge:

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
	Appel provisionnel février 2026	01-02-2026	16-02-2026	152,24 €
Appartement G2	Fonds de réserve - 02/2026	01-02-2026	16-02-2026	121,79 €

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

Néant

**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).

**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 **539,4** € sera déduit du décompte des charges réelles établi endéans le trimestre de la date de la clôture annuelle, soit le 30-06-2026, 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.
- N° de BCE de l'ACP: 0824.584.825

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 30-06-2026.

**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€, 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, Madame, nos plus respectueuses salutations.

Pour la Société Syndic,  
Syndia Sprl

*Comptable*