

IDT IMMO

Par mail : idt@immodt.be

Nos réf. : /GS

Vos réf. :

A.C.R. LES CYTISES A.C.P., av. Emile Digneffe 37-39 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis »

Objet : Mutation HUYSENTRUIT - Bien(s) : APP F04 de 23 quotités et GAR 07 de 1 quotité sur un total de 1.000 quotités générales

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : du 01/01 au 31/12

Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : première quinzaine de mars

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 : 3 / 4
- Budget décidé par l'Assemblée Générale : 125.000€ selon AG du 06/06/2023
- Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP F04 : 2.875€ - GAR 07 : 125€



2. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial** : Néant
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 02/01/2024 : APP F04 : 4.103,66€ - GAR 07 : 176,52€
 - 3.2. Situation des appels au fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Fonds de réserve « Immeuble »
 - Reste à appeler : 3 / 4
 - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 45.000€ selon AG du 06/06/2023
 - Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP F04 : 1.035€ - GAR 07 : 45€
Fonds de réserve « Emprunt rénovation balcons » – terme de l'emprunt : 07/01/2029
 - Reste à appeler : 3 / 4
 - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 17.509,08€ selon AG du 06/06/2023
 - Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP F04 : 429€ - GAR 07 : 11,04€
4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 02/01/2023:**

Solde débiteur : 1.200,51€ + 165,68€ de frais du présent courrier, soit 1.366,19€ de créance privilégiée.
5. **Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété** :
 - 5.1. Il y a 1 procédure en contentieux pour arriérés de charges pour 484,43€.
 - 5.2. Il y a 0 procédure (litige) en cours.
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** : n° 20210522012254

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 165,68€.

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,
Pauline GERARDY



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

