

Liège, le vendredi 11 août 2023

 TAVOLIERI DOMINIQUE IMMOBILIERE
 Boulevard Frère Orban, 2
 4000 LIÈGE
 Belgique

Messieurs,

Concerne : Résidence CARMES (DES), Place des Carmes à LIÈGE 1.
 BCE 0818.997.625.
 Vente du lot 'X-D02' de [REDACTED]

Vous trouverez ci-dessous les renseignements demandés dans votre envoi du 31-07-2023 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 (X-D02) :**

La quote-part dans le fonds de roulement du bien vendu est de 763.95 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 2446.20 Euros.

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
X-D02	Fonds de roulement	11-08-2023	36206.00€	10000	211	763.95€
X-D02	Total lot	11-08-2023				763.95€
	Total copropriétaire	11-08-2023				763.95€

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
X-D02	Fonds de réserve général	11-08-2023	85679.83€	10000	211	1807.84€
X-D02	Fonds de réserve Chiroux	11-08-2023	12489.94€	5052	211	521.65€
X-D02	Location conciergerie	11-08-2023	5531.18€	10000	211	116.71€
X-D02	Total lot	11-08-2023				2446.20€
	Total copropriétaire	11-08-2023				2446.20€

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

Le cédant est en ordre de versement. 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 BE68 2400 8061 0034 de la Résidence CARMES (DES).

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	411.05€		411.05€	
01-01	Appel provisionnel 1er trimestre 2023	1296.03€		1707.08€	
01-01	Fonds de réserve général 1er trimestre 2023	105.50€		1812.58€	
09-01	Versement		1401.53€	411.05€	2023/006-002
01-04	Appel provisionnel 2ème trimestre 2023	1296.03€		1707.08€	

01-04	Fonds de réserve général 2ème trimestre 2023	105.50€		1812.58€	
13-05	Versement		1401.53€	411.05€	2023/074-001
13-05	Versement		411.05€	0.00€	2023/074-002
01-07	Appel provisionnel 3ème trimestre 2023	1296.03€		1296.03€	
01-07	Fonds de réserve général 3ème trimestre 2023	105.50€		1401.53€	
04-07	Versement		1401.53€	0.00€	2023/099-003
		4615.64€	4615.64€	0.00€	

Par ailleurs, un montant de 100 € 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
X-D02	Appel provisionnel 3ème trimestre 2023	01-07-2023	16-07-2023	1296.03€
X-D02	Fonds de réserve général 3ème trimestre 2023	01-07-2023	16-07-2023	105.50€

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

Il y a une procédure en justice actuellement. Je vous invite à prendre connaissance du point 9 du rapport de l'assemblée du 28 mai 2019.

- **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 1/6/2023.

- **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 34.000 € pour les commerces et de 221.000 € pour les lots des étages, il est appelé trimestriellement en fonction des quotités.

La dernière assemblée générale a décidé d'augmenter le fonds de réserve général de 20.000 €. 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 :

- Dossier DUI : un exemplaire du DIU des communs est conservé dans mon bureau.
- L'exercice comptable débute le 1er janvier et se termine le 31 décembre.
- Période de la prochaine assemblée : 01-05-2024-15-05-2024
- Contenance citerne : Chauffage collectif gaz.
- Le numéro du certificat PEB partiel est le 20230124015068.
- 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.
- Pour information, il a été constaté à diverses reprises que les tuyaux d'eau chaude et froide encastrés dans la chape des appartements étaient en mauvais état. Les personnes qui projettent des travaux de rénovation sont invitées à y être attentives et le cas échéant à remplacer ces tuyaux. L'acte de base précisant que les tuyaux situés après les décompteurs sont privatifs. De plus, la franchise légale, d'application en cas d'intervention de l'assurance lors d'un sinistre, a été multipliée par huit et le risque lié à des tuyaux corrodés n'est plus couvert par la compagnie d'assurance. Le propriétaire responsable d'un sinistre devra en assumer la réparation auprès de la copropriété et des autres propriétaires. Voir point 15 de l'assemblée du 1/6/2023.

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