

bd Frankignoul 3

4020 LIEGE 2

N° entr. : 0.850.302.295

c/o ADK SYNDIC s.a.

Syndic de copropriétés

rue des Fories 2

4020 LIEGE 2

☎ 04/220.70.70

Votre contact :



Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

IMMO IDT

Par mail : idt@immodt.be

Nos réf. : EG/GD

A.C.R. FLEURIE A.C.P., bd Frankignoul 3 à 4020 LIEGE 2

Renseignements « avant compromis »

Objet : Mutation [REDACTED] - Bien(s) : APPH03+ GAR S18 de 210 + 22 quotités sur un total de 10.000 quotités générales

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 : 01/01 au 31/12

Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 1^{ère} quinzaine d'avril

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur base des charges réelles

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 préjugant 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 : 2 / 12 par bien
- Budget décidé par l'Assemblée Générale 15/05/2025 : 200.000,00 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 3.877,56 € + 245,47 €



Résidence «Imm_Nom» - N° entr. : «Imm_NEnt»

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



2. **Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial** : 420,00 € + 44,00 €

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 15/10/2025** : 3.197,30 € + 437,29 €

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

Fonds de réserve « IMMEUBLE »

- Reste à appeler : 2 / 12 par bien
- Budget décidé par l'Assemblée Générale 15/05/2025 : 100.000,00 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 2.100,00 € + 220,00 €

4. **Arriérés éventuels du vendeur à la date du 15/10/2025** :

Solde débiteur : 0 € + 186,95€ de frais du présent courrier, soit 186,95 € en principal 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 2 procédures en cours pour un montant total, en principal, de 16.431,80 € (recouvrement de créances).

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° 20191220020528

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.



Résidence «Imm_Nom» - N° entr. : «Imm_NEnt»
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

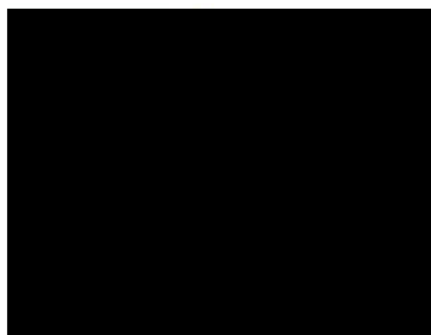
Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159



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

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.



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



Résidence «Imm_Nom» - N° entr. : «Imm_NEnt»
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

