Copropriété DE GAULLE A.C.P.
quai de Gaulle 11
4020LIEGE 2
N° entr. : 0.887.514.267
c/o ADK SYNDIC s.a.
Syndic de copropriétés
rue des Fories 2
4020 LIEGE 2
☎ 04/220.70.70

Votre contact :
Justine CURTZ
curtz@adksyndic.com 04/220.79.95
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de 9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Liège, le 18 mai 2026

NOTAIRE HUBIN

Par mail : [redacted]

Nos réf. : MN/JC

A.C.R. DE GAULLE A.C.P., quai de Gaulle 11 à 4020 LIEGE 2
Renseignements « avant compromis » » et « après compromis »
Objet : Mutation [redacted] - Bien(s) : APP B07 de 1.222 quotités et APP D07 de 1.191 quotités sur un total de 88.153 Quotités générales

Renseignements généraux concernant la copropriété :
Exercice comptable : du 01/10 au 30/09
Clôture : Annuelle
Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : deuxième quinzaine de novembre
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 et 2 du CC) :

Nous souhaitons tout d'abord attirer 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 préjugeant évidemment ni des dépenses futures, ni l'augmentation du coût de la vie (pour les dépenses récurrentes) ni des travaux non récurrents.

Enfin, les renseignements ci-après sont donnés à la date de ce courrier.

Les dépenses sont néanmoins à répartir entre le vendeur et l'acquéreur en fonction de la date de la passation de l'acte notarié, sauf accord différent entre parties évidemment.

A ce stade, sans connaître ni la date de transfert de propriété ni les décisions éventuelles qui seront prises entre la date du présent courrier et la date du transfert de propriété, il ne nous est évidemment pas possible de renseigner aux points 1, 8 et 9 ci-après, comme le prévoit la loi, les dépenses(1), les frais liés à l'acquisition des parties communes (8) et l'état des dettes(9) nés avant le transfert de propriété dont le paiement sera réclamé *après le transfert de propriété* ; raison pour laquelle nous renseignons à ces points, les dépenses, les frais liés à l'acquisition des parties communes et l'état des dettes nés *avant la date du présent courrier* dont le paiement sera réclamé *après la date du présent courrier*

1. **<u>Montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'Assemblée Générale ou le syndic avant le présent courrier mais dont le paiement sera demandé par le syndic *postérieurement à la date du présent courrier*, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété:</u>**

   - ✓ Voir procès-verbaux des AGO et AGE des trois dernières années transmis en annexe
   - ✓ Voir fonds de réserve / roulement
   - ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. **<u>Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges)</u> :**

   - Reste à appeler : 1 / 4
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 100.000€ selon AG du 20/11/2025
   - Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP B07 : 1.386,22€ - APP D07 : 1.351,05€

3. **<u>Quote-part des biens vendus dans l'apport initial</u> :** APP B07 : 149,01€ - APP D07 : 145,23€

4. **<u>Fonds de réserve</u>** <u>(comptes de bilan)</u> :

   Quote-part des biens vendus dans le/les fonds de réserve à la date du 18/05/2026 : APP B07 : 391,14€ - APP D07 : 381,22€

5. **<u>Situation des appels destinés au(x) fonds de réserve</u> :**

   - ✓ Fonds de réserve « Immeuble » :
     - Reste à appeler : 1 / 4
     - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 10.000€ selon AG du 20/11/2025
     - Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP B07 : 138,53€ - APP D07 : 135,09€
   - ✓ Fonds de réserve « Rénovation rez-de-chaussée » :
     - Reste à appeler : 0 / 1
     - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 3.287,06€ selon AG du 20/11/2025
     - Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP B07 : 45,57€ - APP D07 : 44,41€

6. **<u>Situation des appels destinés aux fonds de réserve spéciaux</u> :**

   Fonds de réserve Spécial « Emprunt SRI + Chaudière » :

   - Reste à appeler : 1 / 4
   - Budget décidé par l'Assemblée Générale : 8.626,08€ (SRI) et 6.426,12€ (Chaudière) selon AG du 20/11/2025
   - Quote-part des biens vendus dans ce budget : APP B07 : 119,58€ (SRI) / 89,08€ (Chaudière) – 116,56€ (SRI) / 86,84€ (Chaudière)

7. **<u>Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété</u> :**

   Il y a 0 Procédure en cours.
   Il y a 0 procédure en cours (litige).

8. **<u>Etat des frais liés à l'acquisition de parties privatives amenées à devenir parties communes décidés par l'Assemblée Générale *avant le présent courrier* mais dont le paiement sera demandé *postérieurement à la date du présent courrier*, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé après le transfert de propriété</u> :** Néant

9. **<u>Etat des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite, soit d'un emprunt bancaire, soit d'un litige né *avant la date du présent courrier* mais dont le paiement sera demandé par le syndic *postérieurement à la date du présent courrier*, étant entendu que l'acquéreur devra supporter lesdites dépenses dans la mesure où leur paiement sera demandé par le syndic après le transfert de propriété</u> :**

   9.1. **Emprunt bancaire** :
   - Montant total de l'emprunt : 100.000€
   - Durée de l'emprunt : 60 mois – fin le 05/11/2026
   - Montant restant dû pour les biens vendus en capital hors intérêts : APP B07 : 59,82€ - APP D07 : 58,26€
   - Motif de l'emprunt : Mise en conformité incendie

   9.2. **Emprunt bancaire** :
   - Montant total de l'emprunt : 60.000€
   - Durée de l'emprunt : 10 ans – fin le 25/04/2035
   - Montant restant dû pour les biens vendus en capital hors intérêts : APP B07 : 801,72€ - APP D07 : 781,56€
   - Motif de l'emprunt : Remplacement chaudière

   9.3. **Dette résultant d'un litige définitif** : Néant

10. **<u>Arriérés éventuels du vendeur à la date du 18/05/2026</u> :**

    Solde débiteur de 1.022,26€ + **388,92€** de frais du présent courrier, soit **1.411,18€ 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.**

    Il s'agit du solde actuel du vendeur. Nous vous saurions gré de <u>nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique</u> pour connaître le solde actualisé du compte du vendeur (?). Ce montant est, le cas échéant, à retenir à l'acte sur le prix de vente et à verser sur le compte de la copropriété n° BE84 7320 3882 0259.

    Nous vous remercions d'informer le vendeur qu'à la clôture de l'exercice en cours, un décompte final des charges lui sera adressé (raison pour laquelle nous vous demandons de nous faire parvenir le cas échéant sa nouvelle adresse) qui fera apparaître soit un solde en sa faveur soit le solde dont il est redevable envers la copropriété.

11. **<u>Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années</u> :** en annexe

12. **<u>Dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale ainsi que les décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente, pour les deux derniers exercices</u> :** en annexe

13. **<u>Rapport PEB Partiel n°</u> :** 202106180000894

14. **<u>DIU</u> :** le syndic est mandaté depuis l'assemblée de 2019 pour détenir et tenir à jour le DIU.

15. **Citernes** : /

16. **Remarques :**

Privativement, tous les propriétaires doivent pouvoir fournir sur simple demande des pompiers, une attestation de contrôle conforme de leur installation électrique et installation gaz (tous les 5 ans pour Liège) ainsi que la preuve de l'installation d'une porte RF 30' à leur appartement.

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.

Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3 du Code Civil, postérieurement à l'acte :

- **sa date de passation,**
- **les coordonnées précises du nouveau propriétaire**
- **en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété :**
  - **le détail de la part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel**
  - **les coordonnées de chacun de ceux-ci.**
  - **Le mandataire de l'indivision/démembrement auquel les documents afférents à la copropriété doivent être adressés.**
- **les éventuelles nouvelles coordonnées de l'ancien propriétaire pour l'envoi de la clôture de compte.**
- **toute autre information nécessaire à l'établissement correct du décompte, par exemple la date d'entrée en jouissance si celle-ci était différente de la date de transfert de propriété.**

Cette communication est indispensable pour permettre d'adapter notre base de données et donc de pouvoir faire le décompte entre le vendeur et l'acheteur.
Nous insistons également 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.

Enfin, conformément à nos conditions générales, la charge pour l'établissement du présent document légal se monte à **388,92€.**
Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'article 3.94 § 4 du Code Civil. **Nous vous remercions de l'en informer.**

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Notaire, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la société syndic,
Maxim NITSCH

Annexes :
- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes de charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices.
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Générale.