

Votre Syndic:

**CK GESTION SYNDIC**



**APCYS srl.**

Rue des Angès, n°27 à 4000 Liège.

Police RC AXA: 730 390 160. Bce : 0884 378 890. IPI: 502301.

Syndic : J. Tihange. ☎ : **0473 55 20 66**. ✉ : **info@ckgestion.be**

Comptabilité/ Assurances/ Juridique : Ch. Klingler.

☎ : 0475 46 58 92. ✉ : **caj@ckgestion.be**

Votre Immeuble:

**A.C.P. Résidence GERLACHE**

Avenue Constantin de Gerlache, n°18 à 4000 Liège

Bce: 891197891

Banque: BE58 1964 1788 8179

Peб: 20211229010245

Liège, le 10-09-2024.

**ETUDE NOTARIALE DUSART**

**Rue Louvrex,n°71**

**4000 Liège**

**Belgique**

Madame, Monsieur,

**Cession :** Art. 3.94 §1. Renseignements avant compromis.

**Vos réf.:** 14963/PW

**V Lettre/mail du** 28-08-2024

**Copropriétaire (s) :**

**Lot (s):** G/ ENT SOL G (33), GAR 09 (6)

En réponse à votre requête visée en objet, j'ai le plaisir de vous adresser un rapport reprenant les renseignements préalables au compromis de vente.

Loi du 18/6/2018 : le coût du présent reste à charge du propriétaire sortant.

**1. art. 3.94 §1, 1° / Fonds de roulement et Fonds de réserve (G/ ENT SOL G, GAR 09)**

Lot	Fonds de roulement	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
G/ ENT SOL G	Fonds de roulement	10-09-2024	6.808,59 €	1000	33	224,68 €
G/ ENT SOL G	Total lot	10-09-2024				224,68 €
GAR 09	Fonds de roulement	10-09-2024	6.808,59 €	1000	6	40,85 €
GAR 09	Total lot	10-09-2024				40,85 €
	Total copropriétaire	10-09-2024				265,54 €
	Fonds de roulement	10-09-2024	6.808,59 €			6.808,59 €

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
G/ ENT SOL G	Fonds de réserve Résidence	10-09-2024	44.136,22 €	916	33	1.590,06 €
G/ ENT SOL G	Fonds de réserve Garages	10-09-2024	22.953,11 €	84	0	0,00 €
G/ ENT SOL G	Fonds de réserve. Loyers conciergerie.	10-09-2024	5.520,00 €	916	33	198,86 €
G/ ENT SOL G	Fonds de réserve Ascenseur	10-09-2024	2.113,84 €	18	0	0,00 €
G/ ENT SOL G	Total lot	10-09-2024				1.788,93 €
GAR 09	Fonds de réserve Résidence	10-09-2024	44.136,22 €	916	0	0,00 €
GAR 09	Fonds de réserve Garages	10-09-2024	22.953,11 €	84	6	1.639,51 €
GAR 09	Fonds de réserve. Loyers conciergerie.	10-09-2024	5.520,00 €	916	0	0,00 €
GAR 09	Fonds de réserve Ascenseur	10-09-2024	2.113,84 €	18	0	0,00 €
GAR 09	Total lot	10-09-2024				1.639,51 €
	Total copropriétaire	10-09-2024				3.428,43 €

La quote-part dans le fonds de roulement (s'il existe) sera déduite de l'ajustement de fin d'année.

**2. art. 3.94 §1, 2° / Arriérés dus par le cédant à ce jour**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	182,41 €		182,41 €	
03-01	Appel provisionnel. Appartements. 1 T. (15.500,00 €). (G/ ENT SOL G)	558,41 €		740,82 €	
03-01	Appel provisionnel. Garages. 1 T. (520,00 €). (GAR 09)	37,15 €		777,97 €	
30-01	Versement		595,56 €	182,41 €	2024/014-001
02-04	Appel provisionnel. Appartements. 2 T. (15.500,00 €). (G/ ENT SOL G)	558,41 €		740,82 €	
02-04	Appel provisionnel. Garages. 2 T. (520,00 €). (GAR 09)	37,15 €		777,97 €	

23-04	Versement		595,56 €	182,41 €	2024/040-002
12-06	Versement		182,41 €	0,00 €	2024/056-001
01-07	Appel provisionnel. Appartements. 3 T. (16.000,00 €). Paiement unique ou mensuellement pour le 10 de chaque mois. (G/ ENT SOL G)	576,42 €		576,42 €	
01-07	Appel provisionnel. Garages. 3 T. (550,00 €). Paiement unique ou mensuellement pour le 10 de chaque mois (GAR 09)	39,29 €		615,71 €	
17-07	Versement		615,71 €	0,00 €	2024/068-001
09-09	Etats notariaux avant compromis et acte. Pièces et répartitions entre parties. (G/ ENT SOL G)	390,82 €		390,82 €	
09-09	Caution en cas de vente (AG 03/06/2015). 3 mois de provisions hors fonds de réserve. (G/ ENT SOL G)	615,71 €		1.006,53 €	
		<b>2.995,77 €</b>	<b>1.989,24 €</b>	<b>1.006,53 €</b>	

### 3. art. 3.94 §1, 3° / Situation des appels de fonds de réserve

Voir point 8.

### 4. art. 3.94 §1, 4° / Procédure judiciaire en cours

Voir annexe.

### 5. art. 3.94 §1, 5° / Procès-verbaux et décomptes de charge

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et une copie des deux derniers décomptes de charges.

### 6. art. 3.94 §1, 6° / Bilan

Le bilan approuvé par la dernière AG est inclus dans le décompte de charges dernier en date.

A toutes fins utiles :

### 7. art. 3.94 §2, 1° / Dépenses d'entretien de réparation et réfection

Voir décisions des procès-verbaux joints

### 8. art. 3.94 §2, 2° / Appel de fonds

Les provisions pour charges comprennent les dépenses relatives à :

- la consommation électrique des communs,
  - l'entretien des communs,
  - l'entretien des ascenseurs, si existants,
  - les émoluments du syndic,
  - l'assurance incendie du contenant (les murs),
  - la consommation de gaz/mazout et l'entretien du chauffage si communs,
  - la consommation privative d'eau, si cela est prévu (voir décompte de charges)
- etc...

Ne sont jamais compris : électricité personnelle, téléphone, internet, l'assurance du mobilier et la responsabilité civile de l'occupant, ...

Dernier appel de fonds :

Lot	Libellé	Date	Echéance	Montant
G/ ENT SOL G	Appel provisionnel. Appartements. 3 T. (16.000,00 €). Paiement unique ou mensuellement pour le 10 de chaque mois.	01-07-2024	31-07-2024	576,42 €
GAR 09	Appel provisionnel. Garages. 3 T. (550,00 €). Paiement unique ou mensuellement pour le 10 de chaque mois	01-07-2024	31-07-2024	39,29 €

L'annexe comprend d'autres renseignements utiles révélant davantage d'informations que les éléments légaux.

REPRISE DES CONSOMMATIONS D'EAU ET CHAUFFAGE.

S'il s'agit d'installations communes, le syndic se charge de prévenir la société externe; la date de l'acte est prise par défaut sauf instructions contraires.

S'il s'agit d'installations privatives, les parties s'organisent entre elles.

**Article 3.94 §2. Avant la passation de l'acte authentique.**

<i>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</i>	Voir PV d'assemblées générales.
<i>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</i>	Nous ignorons la date certaine du transfert de propriété. A priori, il n'y aura pas d'appel de fonds particulier autres que ceux décidés au budget par l'assemblée générale.
<i>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</i>	Néant.
<i>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</i>	Néant.

## SITUATION FINANCIERE.

<b>Arriérés non privilégiés :</b>	<b>Néant.</b>
<b>Arriérés privilégiés :</b>	Voir la situation comptable au point 2.

**NOTE IMPORTANTE :** dans certaines copropriétés, l'assemblée générale a décidé qu'en cas de cession d'un bien, un cautionnement de trois mois de provisions pour charges (hors fonds de réserve) sera retenu. Ce cautionnement sera ajouté au crédit du vendeur dans ses provisions.

Le but de cette disposition est de couvrir l'éventuel solde négatif de l'ajustement de fin d'année et d'éviter de lancer une procédure judiciaire en cas de non-paiement de ce solde négatif.

Si le solde est positif, il sera remboursé à première demande du vendeur.

Dès lors, je vous remercie de retenir sur le produit de la vente la somme de :

**1.006,53 € en faveur de la copropriété**

et la virer sur le compte de l'association des copropriétaires de l'immeuble dénommé :

**A.C.P. Résidence GERLACHE**

ouvert sous le numéro :

**BE58 1964 1788 8179**

Coordonnées acquéreur, cessionnaire, etc....

Merci de me communiquer les coordonnées du nouveau propriétaire : nom, prénom, adresse postale, tél, gsm, mail).

En cas de démembrement de la propriété, les mêmes coordonnées en ce qui concerne la personne qui sera l'interlocuteur unique de l'indivision.

Un formulaire à compléter et à signer est à renvoyer au syndic.

**Attention :** sans ce document, l'indivision ne peut participer à l'assemblée générale des copropriétaires et reste redevable des charges.

**Nous annexons certaines pièces à remettre aux acquéreurs / cessionnaires, etc...:**

- Une annexe reprenant une foule de renseignements utiles hors éléments légaux.
- Un formulaire visant à déroger à l'obligation d'être convoqué par recommandé aux AG.
- Un formulaire désignant le mandataire en cas d'indivision.
- Le PEB partiel s'il existe.
- Un résumé de la vie en copropriété.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos plus respectueuses salutations.

Le syndic,