



Etude du Notaire MELON
Rue Sous le Bois, 23
4031 ANGLEUR

Liège, le 06/10/2025

Maître,

Objet: ACP Résidence "TRIANON" - B.C.E.0850.139.078
Quai Saint Léonard, 46-47A à 4000 LIEGE
Appartement A03 : 186 quotités
V.Réf. : 25-00-3196/001 - SM

A la suite de votre courriel du 02/10/25, veuillez trouver ci-après réponse aux questions formulées selon l'article 3.94 §1 et 2 du code civil.

1^{er} paragraphe

- **Fonds de roulement, charges courantes et fonds de réserve :**
Montant du fonds de roulement : Néant (la gestion se fait à partir d'appels trimestriels de provisions sur charges courantes).
Provisions périodiques pour charges courantes individuelles : appels trimestriels d'un montant de : 3,15 € x 186 quotités = **585,90 €** pour l'appartement A03.
Régularisation des charges : annuellement vers le mois de mars, pour un exercice comptable se déroulant du 1^{er} janvier au 31 décembre.
Montant du fonds de réserve à la date de la présente : **30.242,40 €** pour l'ensemble (appartements & rez-de-chaussée) de la Résidence dont 25.635,96 € pour les appartements.
Part du lot concerné dans ce fonds de réserve : **512,06 €** pour l'appartement A03.

- **Arriérés dus par le cédant :**
A ce jour, la succession est en ordre de paiement.

L'état de la dette mentionné est à la date de l'envoi de la présente et est susceptible d'évoluer chaque jour (appels de fonds périodiques ou extraordinaires, paiement du propriétaire, frais privatifs, ...), une actualisation de la dette est donc nécessaire **AVANT** la signature de l'acte.

Merci de nous interroger à cette fin ou de nous informer de la date de passation de l'acte que nous puissions vous transmettre la dette au moment de la passation.

Merci de noter que le propriétaire vendeur recevra encore un décompte au prorata temporis de son titre de propriété pour l'exercice en cours. Ce décompte qui est envoyé à la période habituelle de l'envoi des décomptes et donc postérieur à la vente sera à son crédit ou à son débit.

Nous vous remercions d'en informer le propriétaire vendeur et de nous transmettre le cas échéant les nouvelles coordonnées de contact de celui-ci afin que nous puissions lui faire parvenir le document de clôture.

- **Appels au fonds de réserve :**
La dernière Assemblée Générale des Copropriétaires qui s'est tenue le 8 mai 2025 a décidé de l'approvisionnement suivant : 0,60 € par quotité/appartement, soit **111,60 €** par trimestre pour l'appartement A03.
- **Procédure judiciaire :**
Néant.
- **Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et décomptes périodiques des charges des deux dernières années :**
Annexés à la présente.
- **Derniers bilans approuvés par l'assemblée générale :**
Annexés à la présente.

2^{ème} paragraphe

- **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 postérieurement à cette date :**
- Mise en conformité du local gaz pour un montant de 1.294,76 € TVAC. Part du lot concerné dans cette dépense : **24,09 €.**
- Réparation des éléments purgés en façade avant et rue Laport pour un montant de 27.284,40 TVAC. Part du lot concerné dans cette dépense : **507,49 €.**
- Analyse d'une fissure en cave par un bureau d'expertise, facturée au taux de 85,00 €HTVA/heure. Expertise non réalisée à ce jour. Montant de la facture inconnu. Part du lot concerné dans cette dépense : inconnue à ce jour.
- **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 :**
- Cf points 1 et 3 de la réponse à l'article 3.94 §1.
- **Un état des frais liés à l'acquisition de parties communes, 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 :**
- Néant.
- **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.

