



Syndia

Immeuble:
ACP VAL DE MEUSE
Quai Saint-Léonard, 61 4000 LIEGE
BCE: 0818.611.506

Maître ALBERT Marjorie
Chaussée Verte, 76/11
4470 SAINT-GEORGES-SUR-MEUSE

marjorie.albert@belnot.be

LIEGE, le 19-02-2025

N/Réf. : 2025-02 V

V/Réf. : /

Objet : Vente du lot '1BC/012' - 0,00 Q.- de ACP VAL DE MEUSE

Maître,

Nous accusons réception de votre courrier du 18-02-2025 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article 3.94 du Code Civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. art. 3.94 §1, 1° / Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve (lot n° 1BC/012 - 0,00 Q. ;

Fonds de roulement (permanent) : Néant

Q. part des lots vendus du fonds de roulement permanent: 0 €

Le montant du fonds de réserve capitalisé par l'ACP au dernier bilan approuvé pour l'année 2023:

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
1BC/012	Fonds de réserve - Quai	31-12-2023	25.028,13 €	999	0	0,00 €
1BC/012	Fonds de réserve - Bosquet	31-12-2023	16.929,07 €	227	0	0,00 €
1BC/012	Fonds de réserve parking	31-12-2023	3.078,73 €	26.50	0	0,00 €
1BC/012	Total lot	31-12-2023				0,00 €
	Total copropriétaire	31-12-2023				0,00 €

Le lot conciergerie, ne disposant pas de quotités, n'a jamais provisionné de fonds de réserve.

Toutefois, lorsque ce bien aura été vendu par l'ACP et deviendra une partie privée, le nouveau propriétaire sera tenu de régulariser sa participation dans le fonds de réserve qui le concerne, soit

SYNDIA srl
Boulevard d'Avroy, 15
4000 LIEGE
Belgique

Tél : 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu

BCE : 0681.688.680 - IPI : 503163

RC professionnelle et cautionnement via AXA Belgium (numéro de police: 730.390.160)

"le fonds de réserve-Bosquet" (actuellement réparti selon 227 Q.; après modification des quotités de la conciergerie les quotités du bloc Bosquet s'élèveront à 247 Q.)

A toutes fins utiles, le montant du fonds de réserve Bosquet validé au bilan du 31/12/2023 a été majoré de 10 000 € en 2024, et sauf prélèvement pour une dépense exceptionnelle, à la clôture 2024, s'élèvera au 31/12/2024 à 26 929.99 €.

Ce fonds est alimenté chaque mois de 833.33 €. La quote part à régulariser par l'acquéreur de la conciergerie sera déterminée sur base du montant arrêté à la date du transfert de propriété.

2. art. 3.94 §1, 2° / Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant ;

Néant.

3. art. 3.94 §1, 3° / La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserves et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété ;

Appel périodique mensuel pour le lot 1BC/012: 0 € actuellement

- Budget annuel: 140 000 €/an

=> Provision conciergerie après modification des quotités: 140 000 €/1272.50 Q x 20 Q. = 2200,39 €/an soit 183.37 €/mois

- Fonds de réserve Bosquet: 10 000 €/an

=> Fonds de réserve après modification des quotités: 10 000 €/247 Q x 20 Q. = 809,72 €/an soit 67,48 €/mois

4. art. 3.94 §1, 4° / Le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété ;

Néant

5. 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 ;

Nous joignons à la présente une copie des procès-verbaux de l'assemblée générale, contenant des décisions en vigueur, des trois dernières années.

Jusqu'à présent la conciergerie n'était pas concernée par la répartition des dépenses, dès lors aucun décompte n'a été établi à sa charge.

6. art. 3.94 §1, 6° / Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires ;

Nous vous joignons une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires - Bilan 2023.

7. art. 3.94 §2, 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 ;

Cfr PV d'AG ci-joints.

8. 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 ;

Cfr PV d'AG ci-joints.

9. art.3.94§2,3° / Un état des frais liés à l'acquisition des parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

Néant.

10. 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:

- DIU: Le syndic tient à la disposition l'ensemble des factures et des archives relatifs aux travaux éventuels. Nous ne disposons pas de DIU à proprement parler.
- Citerne à mazout: A notre connaissance, la résidence ne possède pas de citerne à mazout.
- En annexe: PEB Partiel + PEB conciergerie
- N° de BCE de l'ACP: 0818.611.506

Conformément à l'art. 3.94 §3 du CC, nous vous remercions de bien vouloir nous faire connaître, dans les 30 jours maximum de la date de la passation de l'acte authentique, l'identité exacte des acquéreurs.

Nous rappelons qu'il appartient aux occupants (entrant et sortant) de faire procéder (s'il y a lieu) aux relevés contradictoires des compteurs de passage d'électricité, d'eau et calorimètres.

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

Pour la Société Syndic,
Syndia Sprl

Natalia LIGA-DOYEN
Administratrice - Service Comptabilité

Bilan comptable ' ACP VAL DE MEUSE' (01-01-2023-31-12-2023)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
3210	Stock clés porte d'entrée - Quai	35,00	1602	Fonds de réserve - Quai	
3211	Stock clés porte d'entrée - Bosquet	36,02		- Ouverture	46.881,46
323	Stock clés garage	372,06		- Appels	11.936,28
324	Stock clés accès aux caves, garages, local gaz - Bosquet	76,50		- Utilisation/Apport	-33.789,61
341	Stock télécommandes garage	598,95		Fonds de réserve - Quai	25.028,13
3711	Stock badges porte d'entrée - Bosquet	352,73	1603	Fonds de réserve - Bosquet	
3712	Stock badges porte d'entrée - Quai	230,94		- Ouverture	42.316,54
	Total Classe 3	1.702,20		- Appels	10.000,92
				- Utilisation/Apport	-35.388,39
	Classe 4			Fonds de réserve - Bosquet	16.929,07
4101	Copropriétaires	16.059,09	1604	Fonds de réserve - Parkings	
490	Charges à reporter	12.770,96		- Ouverture	2.751,89
4971505	Sinistre '2023-10 S Fuite Garage'	1.097,10		- Appels	343,44
	Total Classe 4	29.927,15		- Utilisation/Apport	-16,60
				Fonds de réserve - Parkings	3.078,73
	Classe 5			Total Classe 1	45.035,93
550	BE85 0882 1442 9306 (Compte épargne réserve)	20.000,00			
551	BE23 0682 1691 7891 (Compte courant)	2.379,84		Classe 4	
	Total Classe 5	22.379,84	440	Fournisseurs	6.218,26
			444	Factures à recevoir	2.753,54
			494	Régularisation décimale	1,46
				Total Classe 4	8.973,26
	Total	54.009,19		Total	54.009,19

