

Etude notariale GHYSENS  
par email:  
nicole.probst.133975@belnot.be

Le 25-03-2026

Monsieur,

**Concerne :** La résidence "LUXEMBOURG", Place Sylvain Dupuis, 5 à 4020 LIEGE.

BCE: 0850.100.179

**Objet :** Vente 02B (39)/1.000<sup>ème</sup> - [REDACTED]

Référence:

A la suite de votre courrier, veuillez trouver ci-après réponse aux questions formulées selon l'article 577-11 du code civil :

1<sup>er</sup> paragraphe

1. Fonds de roulement, charges courantes et fonds de réserve :

- Montant du fonds de roulement: 1.750,13 € dont chaque lot est propriétaire selon ses 1.000<sup>ème</sup>.
- Part du (des) bien(s): 68,26€, dont nous vous remercions d'effectuer le transfert entre vendeur et acquéreur.
- Provisions périodiques pour charges courantes individuelles : appel mensuel d'un montant de 270€ pour l'appartement .
- Régularisation des charges : annuellement, en novembre, pour un exercice comptable se déroulant du 01-10-2025 au 30-09-2026.
- 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 du vendeur afin que nous puissions lui faire parvenir le document de clôture.

- Montant du fonds de réserve à la date de la présente et part du lot concerné:

Lot	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
02B	Fonds de réserve immeuble (1.000Q)	25-03-2026	38.122,54 €	1000	39	1.486,78 €
02B	Total lot	25-03-2026				1.486,78 €
	Total copropriétaire	25-03-2026				1.486,78 €

## 2. Arriérés dus par le cédant : 871,74 € en faveur de la copropriété

- Le cas échéant, les fonds peuvent valablement être versé sur le compte ouvert au nom de la copropriété BE64 0017 0470 2652
- 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.
- Pour le détail:

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-10-25	Report	489,48 €		489,48 €	
01-10-25	Fonds de réserve immeuble (1.000Q) octobre 2025	97,50 €		586,98 €	
01-10-25	Appel provisionnel octobre 2025 (02B)	270,00 €		856,98 €	
13-10-25	Versement (02B)		370,50 €	486,48 €	2025/141-005
01-11-25	Appel provisionnel novembre 2025 (02B)	270,00 €		756,48 €	
01-11-25	Fonds de réserve immeuble (1.000Q) novembre 2025 (02B)	97,50 €		853,98 €	
11-11-25	Versement (02B)		370,50 €	483,48 €	2025/154-002
01-12-25	Fonds de réserve immeuble (1.000Q) décembre 2025 (02B)	97,50 €		580,98 €	
01-12-25	Appel provisionnel décembre 2025 (02B)	270,00 €		850,98 €	
05-12-25	Versement		489,48 €	361,50 €	2025/166-001
11-12-25	Versement (02B)		370,50 €	-9,00 €	2025/170-002
01-01-26	Fonds de réserve immeuble (1.000Q) janvier 2026 (02B)	97,50 €		88,50 €	
01-01-26	Appel provisionnel janvier 2026 (02B)	270,00 €		358,50 €	
13-01-26	Versement (02B)		370,50 €	-12,00 €	2026/010-003
01-02-26	Fonds de réserve immeuble (1.000Q) février 2026 (02B)	97,50 €		85,50 €	
01-02-26	Appel provisionnel février 2026 (02B)	270,00 €		355,50 €	
01-03-26	Fonds de réserve immeuble (1.000Q) mars 2026 (02B)	97,50 €		453,00 €	
01-03-26	Appel provisionnel mars 2026 (02B)	270,00 €		723,00 €	
25-03-26	Frais d'état analytique de vente [REDACTED] (02B)	148,74 €		871,74 €	
		<b>2.843,22 €</b>	<b>1.971,48 €</b>	<b>871,74 €</b>	

**3. Appels au fonds de réserve :**

- 20.000€/an à partir du 01/04/2026 en fractions mensuelles jusqu'à la prochaine assemblée générale. Soit un montant de 97,50€/mois pour l'appartement.

**4. Procédures judiciaires :**

- Néant

**5. Procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années et décomptes périodiques des charges des deux dernières années:**

- En annexe.
- Période légale de tenue des assemblées générales ordinaires: la 1<sup>ère</sup> quinzaine de février.

**6. Dernier bilan approuvé par l'assemblée générale :**

- En annexe.

**Informations complémentaires d'ordre général**

- Pour permettre d'établir un décompte des charges basé sur les consommations de chauffage et d'eau réelles de chaque intervenant, il est nécessaire d'introduire une demande auprès de la société ISTA. Les relevés sont effectués par radiofréquence. Il n'est donc plus nécessaire de fixer un rendez-vous, mais il reste indispensable de demander expressément un relevé partiel. Pour ce faire, veuillez compléter le formulaire en ligne disponible à l'adresse suivante :

<https://contact.ista.be/fr/support/tickets/new>

Les informations suivantes devront impérativement être fournies :

- **Référence de l'immeuble** : 32-402-0030/1
  - **Référence de l'appartement concerné** : 0004/02D 004
  - **Date de la vente**
- 
- Le numéro BCE de La résidence "LUXEMBOURG" : 0850.100.179.
  - Le numéro PEB de La résidence "LUXEMBOURG" : 20231215018298.

- Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure.
- La citerne à mazout a été inertée.
- L'assemblée générale du 27/03/2025 a décidé de supprimer le gaz privatif. Il n'est plus autorisé d'utiliser du gaz dans les appartements.

Nous vous remercions de bien vouloir nous communiquer :

- La date de passation de l'acte.
- Les informations utiles à la répartition des charges entre parties.
- Les coordonnées présentes et futures des vendeurs (s'il y a modification) et des acquéreurs.

**Coût de la présente :**

Réponse à l'article 577-11 § 1 :	148,74€
Réponse à l'article 577-11 §2:	148,74€
<b>Total :</b>	<b>148,74€</b>

Conformément à l'article 577-11 § 4 du Code Civil, ce montant sera facturé à l'association des copropriétaires et sera répercuté au vendeur, en frais privatifs, avec le prochain décompte de régularisation des charges annuelles.

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

Le Syndic