

Votre contact :

Gaël SURQUIN

surquin@adksyndic.com

04/220.70.61

Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Etude NOTABIS

Par mail : [REDACTED]

Nos réf. : CD/GS

Vos Réf. : 25-00-1943/001

A.C.R. PARKING CATHEDRALE A.C.P., rue sur la Fontaine 23-27 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis » et « après compromis »

Objet : [REDACTED] - Bien(s) : 1) : GAR 33 + 34 + SS024 + SS034 de 50 quotités / GAR - + 2) : GAR 450 + 421 + 436 + 527 + 532 de 18 quotités / GAR et 3) : GAR 526 de 16 quotités sur un total de 10.000
Quotités générales

Les quotités des biens vendus repris dans l'acte de propriété de votre mandante n'étaient pas renseignées dans votre demande. Nous attirons dès lors votre attention sur le fait nous n'avons pu nous baser que sur les informations en notre possession pour établir la présente. »

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : 01/04 – 31/03

Clôture : annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : 05/16-30

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 préjugent 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.



Résidence PARKING CATHEDRALE A.C.P. - N° entr. : 0.878.705.974

ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022 – 800.080

Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159



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. 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:

- ✓ 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. Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges) :

- Reste à appeler : 0 / 1 par bien
- Budget décidé par l'Assemblée Générale du 03/06/2025 : 35.000,00 €
- Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans ce budget : 168,27 € par GAR

3. Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans l'apport initial : Néant

4. Fonds de réserve (comptes de bilan) :

Quote-part du/des bien(s) vendu(s) dans le/les fonds de réserve à la date du 17/02/2026 : 769,29 € par GAR

5. Situation des appels destinés au(x) fonds de réserve : Néant

6. Situation des appels destinés aux fonds de réserve spéciaux : Néant

7. Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

Il y a 2 procédures en cours pour un montant total, en principal, de 939,43 € (recouvrement de créances).

8. 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 : Néant

9. 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 :

9.1. Emprunt bancaire : Néant

9.2. Dette résultant d'un litige définitif : Néant

10. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 17/02/2026 :

Solde débiteur de 0 € + 199,04 € de frais du présent courrier, soit 199,04 € en principal 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 nous interroger juste avant la passation de l'acte authentique 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° BE95 2400 8812 9958.

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. **Procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années** : en annexe
12. **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** : en annexe
13. **DIU** : le syndic est mandaté depuis l'assemblée 2022 pour détenir et tenir à jour le DIU.

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 **199,04 €**.

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,
Corentin DELANNOY

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.



Résidence PARKING CATHEDRALE A.C.P. - N° entr. : 0.878.705.974

ADK SYNDIC

Syndic de copropriétés - rue des Fories 2/3 - B-4020 Liège – recommandé par

RPM Liège – n° Entr. 417.254.111 – Agréé I.P.I. n° 100.022 – 800.080



Organisme de garantie : AXA BELGIUM – Boulevard du Souverain 25 à 1170 Bruxelles – Contrats n° 730.390.160 – 730.390.159