

Votre contact :

Nathalie DELBOUILLE
delbouille@adksyndic.com
04.220.70.86
Bureaux ouverts du lundi au vendredi de
9h à 12h30 ou sur rendez-vous

Etude du Notaire MATHONET

Par mail : annelyse.wathelet.460037@belnot.be

Nos réf. : EG/NDEL
Vos réf. : 25-00-0386/004 - AW

A.C.R. Centre OPERA A.C.P., place de la République Française 35 à 4000 LIEGE 1

Renseignements « avant compromis » et « après compromis »

Objet : - **Bien(s) : REZ E03 – E15 – E16 – E17 – R47 et R48 de respectivement 272 – 125 – 121 – 209 - 296 et 201 quotités sur un total de 10.000 Quotités générales**

Renseignements généraux concernant la copropriété :

Exercice comptable : du 01/01 au 31/12

Clôture : Annuelle

Période de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire : première quinzaine de juin

Les fonds de roulement sont calculés et donc appelés sur charges réelles

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) :

Le Centre OPERA est composé de quatre entités pour un total de 100.000 quotités :

- | | |
|----------------------|-----------------|
| - L'entité Galerie : | 36.000 quotités |
| - L'entité Bureaux : | 17.000 quotités |
| - L'entité Parking : | 16.000 quotités |
| - L'entité Banque : | 31.000 quotités |

Le bien visé par la présente participe aux charges de la Galerie et aux charges Générales du complexe OPERA.

Nous attirons votre attention sur le fait que :

- le montant 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.

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 la date du présent courrier mais dont le paiement est 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 précédemment avec les renseignements notariés avant compromis
- ✓ Voir Fonds de Réserve / Roulement
- ✓ Adaptation des statuts de la copropriété

2. Quote-part respective des biens vendus dans l'apport initial :

272,00 € – 125,00 € – 121,00 € – 209,00 € - 296,00 € et 201,00 €

3. Situation des appels destinés aux fonds de roulement (provisions pour charges) décidés par l'Assemblée Générale :

Reste à appeler dans les différentes entités concernées : 2 / 12

- ✓ Fonds de roulement Général (100.000Q) :
 - Budget Général décidé par l'Assemblée Générale : 1.018.000 €
 - Quote-part respective des bien(s) vendu(s) dans ce budget :
 - 5.079,35 € - 2.173,75 € - 2.060,97 € - 3.559,85 € - 5.235,18 € et 3.423,60 €

4. Fonds de réserve (Comptes de bilan)

Quote-part respective des biens vendus dans les Fonds de Réserve à la date du 06/11/2025

754,95 € - 346,94 € - 335,84 € - 580,09 € - 821,56 € et 557,89 €

5. Situation des appels destinés aux fonds de réserve décidés par l'Assemblée Générale :

Reste à appeler dans les différentes entités concernées : 3 / 3

- ✓ Fonds de réserve Général (100.000Q) :
 - Budget Général décidé par l'Assemblée Générale : 25.000 €
 - Quote-part respective des biens vendus dans ce budget :
 - 68,00 € - 31,25 € - 30,25 € - 52,25 € - 74,00 € et 50,25 €
- ✓ Fonds de réserve Galerie (36.000Q) :
 - Budget Galerie décidé par l'Assemblée Générale : 10.000 €
 - Quote-part respective des biens vendus dans ce budget :
 - 75,56 € - 34,72 € - 33,61 € - 58,06 € - 82,22 € et 55,83 €



6. Situation des Appels pour les fonds spéciaux décidés par l'Assemblée Générale : Néant

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

7.1. Il y a 4 procédures en cours pour un montant total en principal de 17.414,28 € (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 la date du présent courrier mais dont le paiement est 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 : Néant

10. Arriérés éventuels du vendeur à la date du 06/11/2025 :

Solde débiteur de 0 € + 373,90 € de frais du présent courrier), soit 373,90 € en principal dont 373,90 € de créance privilégiée.

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° BE12 3400 0873 5492.

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 bien objet de la vente pour les des deux derniers exercices : en annexe

13. Rapport PEB Partiel n° : /

14. Citernes : le complexe OPERA ne dispose pas de citernes mazout.

15. Remarques :

1. **Privativement**, tous les propriétaires doivent pouvoir fournir sur simple demande des pompiers, une attestation de contrôle conforme de leur installation électrique et installation gaz (tous les 5 ans pour Liège) ainsi que la preuve de l'installation d'une porte RF 30' à leur appartement.

2. Tant que l'Ulg est propriétaire des locaux anciennement affectés aux cinémas Opéra qui font partie de l'entité Bureaux et qu'elle y organise des cours pour ses étudiants, ces locaux ne participent pas aux charges de l'entité Galerie normalement à charge du propriétaire desdits locaux à concurrence de 7.5%.

3. Si l'entité dont vous envisagez l'acquisition se trouve aux abords de la place de la République française et que votre commerce a en conséquence un accès place de la République française, veuillez noter que le droit de jouissance numéro 3 dont question à la page 37 de l'acte de base prévoit que le



Résidence «Imm_Nom» - N° entr. : «Imm_NEnt»

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

promoteur aux droits duquel vient la SA groupement financier liégeois s'est réservé le droit..... de concéder à titre onéreux pour le terme qu'il fixera à tel propriétaire de magasin y ayant un accès direct, sous conditions et avec les autorisations administratives requises, l'utilisation privative de la coursive..... (soit la terrasse couverte) qui se trouve devant l'entité dont vous envisagez l'acquisition.

En conséquence toute utilisation de cette coursive aux fins notamment de terrasse ne peut se faire qu'après avoir obtenu l'autorisation de la S À Groupement financier liégeois.

Par ailleurs veuillez noter qu'aucun encrage ne peut être effectué sur la façade ou sur le plafond et qu'aucune publicité ne peut être faite sans que l'autorisation n'ait été demandée et obtenue de l'assemblée générale des copropriétaires sans préjudice du droit, en ce qui concerne la publicité, que le promoteur s'est réservé de faire de la publicité sur les murs dormants de la galerie... qui figure dans le règlement général de copropriété (article 4 .2)

Le notaire reprendra ce qui précède dans l'acte de vente conformément à l'article 3.94 du Code civil

Nous vous remercions de ne pas omettre de nous communiquer, ainsi que le prévoit l'article 3.94 § 3 du CC, postérieurement à l'acte :

- **sa date de passation,**
- **les coordonnées précises du nouveau propriétaire avec son numéro de registre national,**
- **en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, le détail de part détenue par chaque indivisaire/titulaire d'un droit réel et les coordonnées de chacun de ceux-ci.**
- **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 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

Cette somme sera imputée dans le prochain décompte de la partie venderesse, en charges privatives, conformément aux prescriptions de l'Institut Professionnel des agents Immobiliers. **Nous vous remercions de l'en informer.**

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

Pour la société syndic,
Kevin DELDIME



Annexes :

- Copie des procès-verbaux des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires des trois dernières années
- Copie des décomptes des charges du/des bien(s) concerné(s) par la vente pour les deux derniers exercices
- Copie du dernier bilan approuvé par l'Assemblée Génér



Résidence «Imm_Nom» - N° entr. : «Imm_NEnt»
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