

ACP Rés. DE LA PLACE

Liège, le 3 octobre 2023

C/o BUREAU E.P.I.

BCE : 0819.288.427

Tel : 04/227.49.17

E-mail: Contact@syndic-epi.be

I.D.T. IMMOBILIERE

Dominique TAVOLIERI

Chaussée de Tongres, 411

4000 LIEGE

m.ref : REPONSE

v.ref : la vente d'un appartement situé Résidence DE LA PLACE, Place des Béguinages 9 à 4000 Liège – Le vendeur :

Madame, Monsieur,

Concerne copropriété : ACP Résidence DE LA PLACE, Place des Béguinages, 9 à 4000 Liège

Vendeur : - Acquéreur : Lot concerné : 1B

J'accuse réception de votre courriel du 23 septembre 2023.

Pourriez-vous nous donner l'identité et le domicile de l'acquéreur.

Pourriez-vous nous indiquer la date de l'acte.

En vertu de l'art. 3.94 du Code Civil, je vous prie de trouver, ci-après, réponse à diverses questions :

A.- Informations qui auraient dû être données avant signature du compromis de vente :

A. 1.- Montants du Fonds de Roulement et du Fonds de Réserve (art 3.94, § 1^{er}, 1°)

La quote-part du fonds de roulement sera versée par l'acquéreur à la copropriété sur instruction que nous lui transmettrons après l'acte.

Il n'y a pas de fonds de roulement.

La quote-part du fonds de réserve est abandonnée par le vendeur au profit de l'acquéreur, sans intervention de sa part.

Les appels de fonds de réserve seront à charge de l'acquéreur à dater de l'acte authentique.

A titre indicatif, le Fonds de Réserve général relatif au bien vendu est de : **52.013,26** €uros. Ladite quote-part est de **52.013,26 €** x **212/5.000èmes** soit **2.205,36€**uros à ce jour pour le **1B**.

A titre indicatif, le Fonds de Réserve Bâtiment relatif au bien vendu est de : **2.727,10** €uros. Ladite quote-part est de **2.727,10 € x 212/5.000èmes** soit **115,63€uros** à ce jour pour le 1B.

A titre indicatif, le Fonds de Réserve ascenseur relatif au bien vendu est de : **840,41** €uros. Ladite quote-part est de **840,41 € x 212/5.000èmes** soit **35,63€uros** à ce jour pour le 1B.

A. 2. Montant des arriérés éventuels du vendeur (art 3.94, § 1^{er}, 2°) :

Le copropriétaire vendeur est redevable de la somme de **1.933,00€** à la copropriété en date du **03/10/2023**.

La somme de 1.933,00€ comprend la provision de charges de 424,00€ pour la période du 01/01/23-31/03/23, le fonds de réserve de 424,00€ pour l'exercice 2022-2023, la provision de charges de 424,00€ pour la période du 01/04/23-30/06/23, la provision de charges de 424,00€ pour la période du 01/07/23-30/09/23, la provision de charges de 424,00€ pour la période du 01/10/23-31/12/23, les 95,00€ d'honoraires pour les présents renseignements notariés, moins 2 versements de 141,00€.

Un décompte de charges couvrant la période du 01/10/2022 jusqu'au 30/09/2023 et un décompte de charges couvrant la période du 01/10/2023 jusqu'à la date de l'acte doivent encore être établis à la fin de l'exercice 2022-2023 (fin le 30/09/2023) et à la fin de l'exercice 2023-2024 (fin le 30/09/2024). Ces décomptes comprendront également les frais de chauffage et d'eau.

A. 3.- Situation des appels de Fonds de Réserve (art. 3.94, § 1^{er}, 3°) :

Les appels de Fonds de Réserve programmés par la dernière assemblée des copropriétaires sont mentionnés dans ce procès-verbal.

Le dernier appel de fonds de réserve de 424,00€ a eu lieu début du mois de janvier 2023 pour l'exercice 2022-2023.

A. 4.- Procédures judiciaires en cours (art 3.94, § 1^{er}, 4°) :

Il n'y a actuellement pas de procédure judiciaire en cours. Des recouvrements d'arriérés de charges de copropriétaires sont actuellement en cours via avocat et peuvent donner lieu à une récupération judiciaire.

A. 5.- Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété (art 3.94, § 1^{er}, 5°) :

Procès-verbaux des assemblées des trois dernières années :

Vous trouverez ci-joint la copie des procès-verbaux d'assemblées des trois dernières années soit les procès-verbaux suivants :

Procès-verbaux des assemblées des 19/12/2022, 24/06/2022, 27/11/2019, 23/11/2018.

Décomptes de charges des deux dernières années :

Vous trouverez ci-joint les copies des décomptes de copropriété suivants :

Décomptes annuels : décomptes des arrêtés au **30/09/2022**, **30/09/2021** comprenant : explications des dépenses, bilan comptable, décompte individuel du lot vendu + décompte de chauffage et/ou eaux éventuel.

Les décomptes au 30/09/2022 ont été approuvés par l'AG du 19/12/2022.

A. 6.- Dernier bilan approuvé par l'assemblée (art 3.94, § 1^{er}, 6^o) :

Ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété en date du **30/09/2022**.
Le bilan au 30/09/2022 a été approuvé par l'assemblée du **19/12/2022**.

B.- Informations à donner au Notaire entre signature du compromis et l'acte (art 3.94, § 2^{ème}) :

B. 1.- Dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte

La prochaine A.G. se tiendra la 2^{ème} quinzaine de novembre 2023.

Les dépenses précitées sont précisées dans le procès-verbal de l'assemblée.

B. 2.- Appels de fonds décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte.

Les appels de fonds précités sont précisés dans le procès-verbal de l'assemblée.

Le dernier appel de provisions trimestriel de 424,00€ pour le 1B a eu lieu début octobre 2023 pour la période du 01/10/23-31/12/23.

B. 3.- Frais liés à l'acquisition de parties communes décidés à l'assemblée et payables avant la date de l'acte.

Il n'y a pas eu d'acquisition décidée en assemblée.

B. 4.- Dettes certaines dues par la copropriété suite à des litiges judiciaires et payables avant la date de l'acte

Il n'y a pas de jugement intervenu depuis la dernière assemblée.

C.- Prêt consenti au profit de la copropriété :

Il n'y a pas de prêt consenti à la copropriété.

D.- Date de la prochaine assemblée

La prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu lors de la 2^{ème} quinzaine de novembre 2023.

E.- Dossier d'intervention ultérieure

Il n'y a pas de dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété.

F.- Citerne à Mazout

La copropriété ne dispose pas d'une citerne à mazout.

Dès que l'acte authentique aura été signé, je vous remercie de me communiquer, conformément à l'art 3.94, § 3 :

pour l'acquéreur : l'identité du/des acquéreurs, le bien vendu, la date de l'acte, la date de prise en charge des frais communs et sa nouvelle adresse éventuelle
pour le vendeur : sa nouvelle adresse.

G.- Frais à charge du vendeur :

Conformément à l'art 3.94, §4, qui précise que les informations sub A et B sont à charge du propriétaire cédant, les honoraires pour les renseignements notariés sont de 95,00€, je vous invite à prélever sur le produit de la vente, les sommes suivantes :

Montants du Fonds de Roulement	:	0,00€ (info)
Montant du Fonds de Réserve	:	2.356,62€ (info)
Montant des arriérés éventuels du vendeur	:	1.933,00€
Situation des appels de Fonds de Réserve	:	0€
Procédures judiciaires en cours :	: €
Procès-verbaux d'assemblées + comptes de copropriété	: €
Dernier bilan approuvé par l'assemblée	:	30/09/2022
Réponses au 4 points sous B :	: €

Total dû par le copropriétaire vendeur :	:	1.933,00€

Pouvez-vous verser les sommes dues sur le compte de la copropriété BE36 0689 4585 2481.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

BUREAU EPI
Syndic