

ACP Rés. HOUGET

C/o BUREAU E.P.I.

BCE : 0818.786.304

Tel : 04/227.49.17

E-mail: Contact@syndic-epi.be

Liège, le 27 février 2025

RAXHON & GOBLET

Notaires Associés

Valérie HELLA

Rue du Palais, 108

4800 VERVIERS

m.ref : REPONSE

v.re

Madame,

Concerne copropriété : ACP Résidence HOUGET, Rue Fernand Houget, 14 à 4800 Verviers

- Acquéreur : Lot concerné : DUPLEX II + DUPLEX III + DUPLEX IV + DUPLEX IX

J'accuse réception de votre courriel du 5 février 2025.

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^o)

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

Le fonds de roulement est de **3.000,00** Euros et que ladite quote-part est de **3.000,00 € x 345/10.000**èmes soit **103,50** Euro pour le DUPLEX II, ladite quote-part est de **3.000,00 € x 389/10.000**èmes soit **116,70** Euro pour le DUPLEX III, ladite quote-part est de **3.000,00 € x 450/10.000**èmes soit **135,00** Euro pour le DUPLEX IV, ladite quote-part est de **3.000,00 € x 477/10.000**èmes soit **143,10** Euro pour le DUPLEX IX à ce jour.

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 2^e + 3^e + 4^e (5.100Q) relatif au bien vendu est de : **712,55** Euros. Ladite quote-part est de **712,55 € x 345/5.100èmes** soit **48,20**Euros à ce jour pour le DUPLEX II, Ladite quote-part est de **712,55 € x 389/5.100èmes** soit **54,35**Euros à ce jour pour le DUPLEX III, Ladite quote-part est de **712,55 € x 450/5.100èmes** soit **62,87**Euros à ce jour pour le DUPLEX IV, Ladite quote-part est de **712,55 € x 477/5.100èmes** soit **66,64**Euros à ce jour pour le DUPLEX IX.

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

Le copropriétaire vendeur est redevable de la somme de **15.850,51€** à la copropriété en date du **27/02/2025**.

Cette somme de comprend un solde de 8.780,33€ du décompte de charges 2023-2024, le fonds de roulement de 1.003,24€ pour la période du 01/07/24-30/09/24, l'appel de fonds pour la mise en conformité pompier de 2.841,61€, le fonds de roulement de 1.003,24€ pour la période du 01/10/24-31/12/24, le fonds de réserve 2024-2025 de 162,78€, le fonds de roulement de 1.170,04€ pour la période du 01/01/25-31/03/25, l'indemnité de procédure judiciaire de 500,00€, 50,00€ de frais de rappels, 9,27€ de frais de poste pour recommandé, les 110,00€ d'honoraires des renseignements notariés du 01/07/2024, les 110,00€ d'honoraires des renseignements notariés du 25/10/2024 ainsi que les 110,00€ d'honoraires pour les présents renseignements notariés.

Un décompte de charges couvrant la période du 01/07/2024 jusqu'à la date de l'acte doit encore être établi après la fin de l'exercice 2024-2025 (fin le 30/06/2025).

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

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

Un appel de fonds de réserve pour l'exercice 2024-2025 a eu lieu en novembre 2024.

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

Il y a eu un jugement qui condamne SOC INVEST au paiement d'arriérés de charges.

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

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 05/11/2024, 03/10/2024, 29/07/2024, 05/10/2023, 13/10/2022.

Décomptes de charges des deux dernières années :

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

Décomptes annuels : décomptes des arrêtés au **30/06/2024**, **30/06/2023** comprenant : explications des dépenses, bilan comptable, décompte individuel du lot vendu + décompte de chauffage et/ou eaux éventuel.

Les décomptes au 30/06/2024 ont été approuvé par l'AG du 05/11/2024.

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

Ci-joint copie du dernier bilan comptable de la copropriété en date du **30/06/2024**.
Le bilan au 30/06/2024 a été approuvé par l'assemblée du **05/11/2024**.

B.- Informations à donner au Notaire entre signature du compromis et l'acte

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 1^{ère} quinzaine d'octobre 2025.

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.

Les provisions de charges trimestrielles sont de 253,86€ pour le DUPLEX II, de 278,07€ pour le DUPLEX III, de 311,63€ pour le DUPLEX IV, de 326,48€ pour le DUPLEX IX.

Le prochain appel de provisions de charges aura lieu début avril 2025.

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 A.G. se tiendra la 1^{ère} quinzaine d'octobre 2025.

E.- Dossier d'intervention ultérieure

Il y a un dossier d'intervention ultérieure au nom de la copropriété disponible dans les bureaux du syndic.

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 110,00€, je vous invite à prélever sur le produit de la vente, les sommes suivantes :

Montants du Fonds de Roulement	:	498,30€ (info)
Montant du Fonds de Réserve	:	232,06€ (info)
Montant des arriérés éventuels du vendeur	:	15.850,51€
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	:	30/06/2023
Réponses au 4 points sous B :	: €

Total dû par le copropriétaire vendeur :	:	15.850,51€

Veillez verser les sommes dues sur le compte de la copropriété BE85 0689 3792 9706.

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

*BUREAU EPI
Syndic*