

Notaire Aurélie LEONARD
Par courriel : marie.scheffer.126136@belnot.be

Chère Maître,

CONCERNE : Résidence LES CHALANDS- Quai Godefroid Kurth 27 à 4000 LIEGE

À la suite de votre demande par courriel de ce 26 mai 2026, veuillez trouver ci-après réponses aux questions formulées selon la nouvelle mouture de l'article 3.94 du nouveau code civil :

Selon l'article 3.94 § 1er du Code Civil :

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5, alinéa 2 et 3 :

- Il existe un fonds de roulement permanent, auquel chaque nouveau propriétaire doit cotiser, une seule et unique fois, à son entrée dans la Copropriété. Le capital total de ce fonds de roulement permanent est de 4.957,96 €.

Pour l'appartement D05 de 302 quotités, la cotisation est donc de 149,73 €.

- Les appels versés à titre de fonds de roulement (provisions sur charges courantes) constituent à ce jour une somme globale de 71.257,02 €.

Pour le bien D05 en lui-même, les appels sont actuellement de 383,54 € par mois.

- Le montant du fonds de réserve constitue à ce jour un capital global de 149.887,42 €.

Pour le bien D05 en lui-même, les appels sont actuellement de 99,66 € par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour 4.588,42 €.

Ces derniers montants restent acquis à la Copropriété et ne donnent lieu à aucune régularisation annuelle, ni aucun remboursement quelconque à quiconque.

2° le montant des arriérés éventuels dus par le cédant :

Le solde restant dû jusqu'au juin 2026 inclus s'élève à : 2.014,94 €.

Sauf paiement dans l'intervalle, la procédure fixée par l'article 3.95 du nouveau code civil sera de stricte application. Les arriérés dont mention seront à verser sur le compte de l'Association des Copropriétaires de la Résidence LES CHALANDS : BE08 3401 2541 8513.

Situation comptable du copropriétaire 'D'AOUT-VANNEROM' (01-01-2026-31-12-2026) 21 LES CHALANDS				
Date	Infos	Débit	Crédit	Solde
01-01-2026	Report	499,03		499,03
01-01-2026	FR App + Rez janvier 2026	83,80		582,83
01-01-2026	Appel provisionnel janvier 2026	348,60		931,43
01-02-2026	FR App + Rez février 2026	83,80		1 015,23
01-02-2026	Appel provisionnel février 2026	348,60		1 363,83
01-03-2026	FR App + Rez mars 2026	83,80		1 447,63
01-03-2026	Appel provisionnel mars 2026	348,60		1 796,23
25-03-2026	Versement		432,40	1 363,83
01-04-2026	FR App + Rez avril 2026	83,80		1 447,63
01-04-2026	Appel provisionnel avril 2026	348,60		1 796,23
23-04-2026	Versement		432,40	1 363,83
01-05-2026	Appel provisionnel mai 2026	383,54		1 747,37
01-05-2026	FR App + Rez mai 2026	99,66		1 847,03
12-05-2026	Versement		499,03	1 348,00
01-06-2026	FR App + Rez juin 2026	99,66		1 447,66
01-06-2026	Appel provisionnel juin 2026	383,54		1 831,20
02-06-2026	Rappel			1 831,20
02-06-2026	Rappel			1 831,20
10-06-2026	EAV - Notaire A. Léonard (D05)	183,74		2 014,94
		3 378,77	1 363,83	2 014,94
(c) 2026 SyndicAssist, le 10 juin 2026 14:54, Licence d'utilisation accordée à Sogesco				

3° la situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété :

La dernière AG du 02/04/2026 a décidé, à effet du 01/05/2026 de fixer les appels pour le bien D05 en lui-même, un appel mensuel de 83,80 €.

4° le cas échéant, le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété :

- Un litige est en cours contre la société 4M ayant réalisé des travaux d'étanchéité de la dalle entre les parkings extérieurs et les parkings souterrains.
- Une procédure est en cours concernant l'affectation de quotités aux parkings extérieurs qui ne disposent actuellement d'aucune quotité.

5° les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années :

- **En annexe, les PV d'assemblées demandés. Les décomptes qui sont à recevoir des copropriétaires.**

6° une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires :

- **Inclus dans les annexes du point 5° ci-avant.**

Informations complémentaires utiles d'ordre général
--

A notre connaissance, à compter du 1^{er} mai 2001, le seul travail pour lequel la conservation d'un dossier d'intervention ultérieure pour les parties communes a été confiée au syndic est le dossier de réfection des terrasses arrières en date du 10 juillet 2014. A notre connaissance, il n'a pas été fait usage de la possibilité prévue par l'article 49bis de l'AR du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles, à savoir qu'aucune tâche ou obligation des copropriétaires portant sur la partie du dossier d'intervention ultérieure relative aux parties communes n'a été confiée au syndic.

En annexe :

- Les certificats PEB partiels relatifs aux parties communes ;
- Le dossier de classe 3

Les charges exactes de l'actuel **exercice comptable 2026** (1.01.2026 au 31.12.2026) seront établies en mars 2027 (balance entre les charges réelles dues et les provisions effectivement versées). Elles seront établies prorata temporis en fonction de la date effective de vente, ou toute autre date fixée de commun accord entre les parties et à nous communiquer. Il apparaît judicieux de mentionner dans votre acte que les vendeurs s'engagent dès à présent à régler tout solde débiteur éventuel sur première présentation des comptes du syndic. Inversement, celui-ci leur remboursera tout solde créditeur éventuel.

L'immeuble et les garages, tant pour les parties communes que privatives, sont actuellement couverts par le contrat d'assurance globale incendie n° ZCN200330182, souscrit auprès de la Cie ALLIANZ. Le contrat est souscrit au nom de l'Association des Copropriétaires, les primes réglées par le syndic et injectées dans les charges courantes de la Résidence. Aucune démarche n'est à effectuer à ce sujet par aucune des parties. Toutefois, il incombe à l'acquéreur qui souhaiterait apporter des améliorations importantes à son bien privatif d'assurer, par un contrat privatif, la valeur spécifique desdites améliorations. Le vendeur dispose d'une copie du contrat, laquelle est à transmettre à l'acheteur.

Pour éviter tout malentendu ultérieur, il y a lieu d'informer les parties qu'il convient de procéder à un relevé intermédiaire des calorimètres et des décompteurs d'eau. Ce relevé est à effectuer par la firme spécialisée ISTA. Ce relevé est payant et est généralement à charge de celui qui quitte les lieux. Sous leur responsabilité, les parties peuvent relever elles-mêmes les index, de façon contradictoire, et transmettre lesdits index à la société : contact@ista.be et renseigner le code immeuble et l'appartement pour vous identifier.

D'autre part, si ce n'est déjà fait, il y a lieu d'informer l'acquéreur que la Copropriété souhaite réduire au maximum le nombre d'appartements reliés au gaz ménager (usage de cuisinière à gaz), pour des raisons évidentes de sécurité, et incite dès lors les nouveaux propriétaires à utiliser l'électricité pour les cuisinières.

Par ailleurs, conformément à l'article 3.94 du nouveau Code Civil, les frais de transmission des informations requises en vertu des § 1^{er} et 2 sont à charge du copropriétaire cédant. Ces frais sont, facturés à l'association des copropriétaires, répercutés au vendeur en frais privés et se présentent comme suit :

Réponse selon l'article 3.94 § 1 du Code Civil	148,74€
Forfait pour frais de secrétariat, copie, confection, expédition	35,00€
	183,74€

Ces frais sont déjà inclus dans la situation comptable du copropriétaire et vous disposez de la facture en annexe (non transmise au propriétaire).

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Chère Maître, nos salutations les meilleures.



pour SOGESCO srl, syndic,
T. BRUNDSEAUX, administrateur

