

Notaires associés JADIN & DUBUISSON
Par courriel :

Réf. : 2025-0471/004-DL

Cher Maître,

CONCERNE : Résidence ARDENNES I - Quai des Ardennes 157 à 4032 CHENEE
[REDACTED] du lot- suivant : F03 - 163 quotités /10.000

À la suite de votre demande par courriel de ce 24 juin 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 :

- Les appels versés à titre de fonds de roulement (provisions sur charges courantes) constituent à ce jour une somme globale de 83.328, 70€.

Pour le bien F03 en lui-même, les appels sont actuellement de 217,33 € par mois.

- Le montant du fonds de réserve constitue à ce jour un capital global de 209.485,93 €.

Pour le bien F03 en lui-même, les appels sont actuellement de 83,05€ par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à 3.209,04 €.

Ces derniers montant 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 s'élève à : 2.286,40 € (frais du présent courrier inclus), voir situation page suivante.

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 l'ACP ARDENNES I n° BE14 0016 5626.

Situation comptable du copropriétaire (01-01-2026-31-12-2026) 10 ARDENNES I				
Date	Infos	Débit	Crédit	Solde
01-01-2026	Report	313,64		313,64
01-01-2026	Fonds de réserve App aile 2 janvier 2026	83,05		396,69
01-01-2026	Appel provisionnel janvier 2026	217,33		614,02
01-02-2026	Fonds de réserve App aile 2 février 2026	83,05		697,07
01-02-2026	Appel provisionnel février 2026	217,33		914,40
01-03-2026	Appel provisionnel mars 2026	217,33		1 131,73
01-03-2026	Fonds de réserve App aile 2 mars 2026	83,05		1 214,78
01-04-2026	Appel provisionnel avril 2026	217,33		1 432,11
01-04-2026	Fonds de réserve App aile 2 avril 2026	83,05		1 515,16
01-05-2026	Fonds de réserve App aile 2 mai 2026	83,05		1 598,21
01-05-2026	Appel provisionnel mai 2026	217,33		1 815,54
28-05-2026	Versement		313,64	1 501,90
01-06-2026	Fonds de réserve App aile 2 juin 2026	83,05		1 584,95
01-06-2026	Appel provisionnel juin 2026	217,33		1 802,28
26-06-2026	EV Not. Jadin & Dubuisson (F03)	183,74		1 986,02
01-07-2026	Appel provisionnel juillet 2026	217,33		2 203,35
01-07-2026	Fonds de réserve App aile 2 juillet 2026	83,05		2 286,40
		2 600,04	313,64	2 286,40
(c) 2026 SyndicAssist, le 26 juin 2026 15:50, Licence d'utilisation accordée à Sogesco s.p.r.l.				

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 30/03/2026 a décidé, de fixer les appels mensuels, pour l'ensemble des lots de la copropriété, exigibles le 1^{er} jour de chaque mois pour le bien SS05 en lui-même, un appel mensuel de 4,75 €

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

- Néant

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 documents dont mention.

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, aucun travail nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure n'a été effectué dans les parties communes. 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 ;
- Les attestations de conformité de ces deux citernes, ainsi que le dossier de déclaration de classe 3.
- L'immeuble est chauffé au mazout

L'immeuble et les garages, tant pour les parties communes que privatives, sont actuellement couverts par le contrat d'assurance globale incendie n°21.301.4903, souscrit auprès de la Cie VIVIUM. 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. Il est à noter que ce contrat est frappé d'une franchise spéciale pour tous les sinistres (4.000 € indice 2024). Une provision spéciale a été constituée et sera alimentée chaque année d'un montant correspondant à la valeur d'une franchise spéciale.

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 TECHEM BSL. 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 BS – caloribel@techem.be en reprenant la référence suivante : Immeuble code 62771 - Identif. F03.

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.

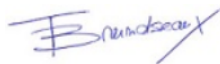
Les charges exactes de l'actuel **exercice comptable 2026** (1.01.2026 au 31.12.2026) seront établies en mars 2027 (balance entre les charges réelles dues et les provisions effectivement versées). Elles seront établies prorata temporis en fonction de la date effective de vente, ou toute autre date fixée 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.

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, Cher Maître, nos salutations les meilleures.



pour SOGESCO srl, syndic,
T. BRUNDSEAUX, administrateur

SOGESCO SRL Quai St Léonard, 49C - 4000 LIEGE ☎ 04.227.04.45 – thomas.brundseaux@sogesco.be
