

**Association des Copropriétaires
Résidence ESTEREL
4000 LIEGE**

Liège, le 03 septembre 2025.

BCE n° 0873 497 272

**I.D.T IMMOBILIER
Par courriel : idt@immodt.be**

V.Réf. :

Cher Confrère,

CONCERNE : Résidence « L'ESTEREL » Bd Emile de Laveleye, 213 à 4020 LIEGE.
[REDACTED] **appartement A2 (336 quotités/10.000) & garage G16 (54 quotités/10.000)**

A la suite de votre demande par courriel daté du 18 août 2025, veuillez trouver ci-après réponses aux questions formulées selon la nouvelle mouture de l'article 3.94 du code civil (loi du 2 juin 2010 – Moniteur Belge du 28 juin 2010) :

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 52.804,72 €.

Pour le bien A1, les appels sont actuellement de 246,76 € par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à 2.220,84 €.

Pour le bien G16, les appels sont actuellement de 6,89 € par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à 62,01 €.

Une régularisation annuelle des charges (balance entre provisions payées et charges réelles) est réalisée au mois de mars.

- Le montant du fonds de réserve constitue à ce jour un capital global de 61.350,19 €.

Pour le bien A2, les appels sont actuellement de 57,44 € par mois et la quote-part constituée antérieurement par ce bien s'élève ce jour à 2.097,32 €

Pour le bien G16, les appels sont actuellement de 4,14 € par mois et la quote-part constituée antérieurement par ce bien s'élève ce jour à 272,83 €

Ce montant reste acquis à la Copropriété et ne donne lieu à aucune régularisation annuelle, ni aucun remboursement quelconque à quiconque.

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

Néant

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 :

Sur décision de la dernière AG , les appels mensuels au fonds de réserve sont fixés, pour le bien A2 en lui-même : à 57,44 € et pour le bien G16 en lui-même : à 4,14 €.

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 :

- Documents joints en annexe.

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

- Inclus dans les annexes du point précédent.

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.

Depuis 2005, les chaudières de l'immeuble fonctionnent au gaz.

La citerne à mazout, d'une capacité de 10.000 litres, enfouie sous la cour des garages, n'est plus utilisée. Elle a été inertée en 2006 par la firme Lhoest. Voir attestation en annexe ainsi que le dossier de déclaration de classe 3.

A titre informatif, le certificat PEB partiel et relatif aux parties communes de la copropriété Résidence ESTEREL, porte le n° **20220206002773**.

Les charges réelles du présent exercice comptable (1.01.2025 au 31.12.2025) ne seront établies qu'en mars 2026. Il apparaît donc judicieux d'insérer dans votre acte que le vendeur s'engage dès à présent à régler son solde débiteur éventuel sur première présentation des comptes du syndic. Inversement le syndic lui remboursera tout solde créditeur éventuel en sa faveur. Le décompte entre les parties sera établi par le syndic, prorata temporis, soit sur base de la date des actes, soit sur base de toute autre date prise de commun accord entre les parties et à nous communiquer.

Concernant les frais de chauffage, les calorimètres et les décompteurs d'eau froide sont à radiofréquence, de sorte que la société ISTA, pourra, en fin d'exercice, établir un relevé des consommations du sortant et de l'entrant. Il incombe au vendeur d'envoyer PAR ECRIT à la société ; ISTA, www.ista.be - par mail : contact@ista.be:

- la date de changement,
- les coordonnées des sortant et entrant,
- La réf. de l'immeuble code 32-402-0012 et App 0004 / 02A 004 A2/023. Les frais de décompte sont payants et généralement à charge que ce lui qui quitte les lieux (vendeur).

L'immeuble est couvert par le contrat d'assurance globale incendie n° 816.733.596, souscrit auprès de la Cie AXA. 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 des dites améliorations.

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, pour des raisons évidentes de sécurité, et incite dès lors les nouveaux propriétaires à utiliser l'électricité pour les cuisinières et/ou chauffe-eau.

Par ailleurs, conformément à l'article 3.94 § 4 du Code Civil, les frais de transmission des informations requises en vertu des 3.94 § 1^{er} & 3.94 § 2 sont à charge du copropriétaire cédant et se présente :

Réponse selon l'article 3.94 § 1° Code Civil	145,74 €
Forfait pour frais de secrétariat	34,29 €
	180,03 €

Ces frais sont facturés à la copropriété puis répercutés en frais privatifs au propriétaire vendeur.

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 Confrère, nos salutations les meilleures.



pour SOGESCO srl, syndic,
Th.BRUNDSEAUX, administrateur
N° IPI : 511.442