

I.D.T
Par courriel: idt@immodt.be>

Cher Confrère,

CONCERNE : Résidence VAUBAN - Quai St Léonard 21-22-23 à 4000 LIEGE
Appartement A01 – 250 quotités / 10.000 – VERJANS A.

Vos réf. :

A la suite de votre demande par e-mail du 25 janvier 2024, veuillez trouver ci-après réponses aux questions formulées selon la nouvelle mouture de l'article 3.94 du nouveau code civil (loi du 2 juin 2010 – Moniteur Belge du 28 juin 2010) :

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

le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, visé à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 :

- Les appels versés à titre de fonds de roulement (provisions sur charges courantes) constituent à ce jour une somme globale de 72.916,55 €.

Pour le bien A01 en lui-même, les appels sont actuellement de 182,29 € par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à 1.822,91 €

La régularisation annuelle des charges de l'exercice (balance entre provisions payées et charges réelles) est réalisée au mois d'avril-mai suivant.

- Les appels versés à titre de fonds de réserve, constituent à ce jour une somme globale de 189.125,51€.

Pour le bien A01 en lui-même, les appels sont actuellement de 62,50 € par mois et la quote-part constituée antérieurement et affectée à ce bien s'élève ce jour à 4.279,57€.

Le fonds de réserve ne fait l'objet d'aucune régularisation en fin d'exercice, ni d'aucun remboursement quelconque à quiconque, et reste donc acquis totalement à l'Association des Copropriétaires.

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

- Hormis les frais du présent courrier, le cédant est en ordre de paiement.
- Nous attirons néanmoins votre attention sur l'appel spéciale émis en vue des prochains travaux de réfection de la façade avant. Celui-ci représente un montant de 1.250 € pour l'appartement A01 et l'échéance pour le paiement est fixée au 28 février 2024.

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 assemblée générale, les appels au fond de réserve s'élèvent à 2.500,00 € par mois pour l'ensemble de la Résidence. En ce qui concerne l'appartement A01 en lui-même, ces appels sont de 62,50 € par mois.

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

- **Néant concernant les procédures judiciaires, néanmoins, il nous semble utile de signaler ici un dossier d'assurance qui concerne l'app A01 :**

Un sinistre d'assurance est en cours entre la Résidence Vauban et la Résidence Ney concernant un dégât des eaux au niveau du mur mitoyen à l'arrière du bâtiment au rez de chaussée. L'étanchéité de la terrasse de l'appartement A01 est évoquée comme une des causes possibles, un architecte a été mandaté par la copropriété pour étudier le dossier. Si l'étanchéité de la terrasse devait être refaite, celle-ci serait refaite aux frais de la copropriété à l'exception des postes liés au recouvrement privatif de la terrasse. En l'occurrence, ces postes concernent la dépose, le stockage et la repose des carrelages et plots privatifs, soit un budget privatif potentiel de 1.900 € htva.

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 précédentes.**

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.

L'immeuble est couvert par le contrat d'assurance globale incendie n° 03-50420411, souscrit auprès de la Cie AG. 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.

Attention : le contrat est frappé d'une franchise spéciale pour tout dégât des eaux, fixée à 1.200 € à l'indice Abex 705

Les charges exactes de l'actuel exercice comptable 2023-2024 (1.04.2023 au 31.03.2024) ne seront établies qu'en avril-mai 2024 (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.

Concernant les frais de chauffage, les appartements sont équipés de calorimètres à radiofréquence. Pour éviter tout malentendu ultérieur, il y aura lieu d'informer la société de relevé externe Building Service Liégeois - TECHEM (Avenue de l'Agriculture, 69 à 4030 Liège Tél 04.343.77.68) du changement de propriétaire afin qu'elle rédige un décompte pour le vendeur et un autre pour l'acquéreur. Le code immeuble est 83544 et le code de l'appartement est A01

L'eau froide est fournie via des compteurs individuels de la CILE qui ne dépendent pas de la Copropriété (étages 0 à 8) ou via des décompteurs relevant de la Copropriété (étages 9 à 12).

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

Réponse selon l'article 3.94 § 1 du Code Civil	141, 28 €
Forfait pour frais de secrétariat, copie, confection, expédition	33,24 €
	174,52 €

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