

Agence Immobilière I.D.T
Par courriel: idt@immodt.be

V.Réf. :

Cher Confrère,

CONCERNE : Résidence MEMLING– Boulevard Piercot 12-14 à 4000 Liège
Vente par les [REDACTED] de l'appartement B08 (360 quotités/10.000)

A la suite de votre demande par courriel de ce 27 mars 2026, veuillez trouver ci-après réponses aux questions formulées selon l'article 3.94 du code Civil :

Les réponses à l'article 3.94 § 1 du nouveau code Civil ont été transmises en date du 03/01/2024 à VDVIMMO, nous tenons à actualiser ce qui suit:

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 18.000 €, soit 1,8 € par quotité.

Pour l'appartement B08 de 360 quotités, la cotisation est donc de 648.00€€.

Pour ce fonds de roulement permanent, **il y aura donc un appel unique à charge de l'acquéreur de 648,00€.**

- Les appels versés à titre de fonds de roulement non permanent (provisions sur charges courantes) constituent à ce jour une somme globale de **71.043,19 €** pour l'ensemble de la Copropriété.

Pour le bien B08 en lui-même, les appels sont actuellement de **350,25 €** par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à **3.502,50 €**.

Une régularisation annuelle des charges de l'exercice (balance entre provisions payées et charges réelles) est réalisée en août-septembre.

- Le montant du fonds de réserve constitue à ce jour un capital global de **79.550,93 €** pour l'ensemble de la résidence.

Pour le bien B08 en lui-même, les appels sont actuellement de **108,00 €** par mois et la quote-part constituée par ce bien s'élève ce jour à **2.666,83 €**.

Ces 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 :

Hormis les frais du présent courrier, le cédant est en ordre de paiement

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 l'AG du 22/10/2025, des appels mensuels d'un montant global de **3.000,00 €** soit pour le bien B08 en lui-même : **108,00 €** par mois.

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 :

- **Les P.-V. sont joints en annexe.**

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

- **Ce document est 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.

L'immeuble est couvert par le contrat d'assurance globale incendie n° 800.126.812, 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. Copie du contrat est disponible en nos bureaux. Aucune démarche n'est à effectuer à ce sujet par aucune des parties. Toutefois, il incombe à l'acquéreur qui souhaiterait apporter des améliorations immobilières importantes à son bien privatif d'assurer, par un contrat privatif, la valeur spécifique desdites améliorations.

Les charges exactes de l'actuel **exercice comptable 2025-2026** (1.07.2025 au 30.06.2026) ne seront établies qu'en septembre-octobre 2026 (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 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.

Concernant les frais de chauffage, les calorimètres sont à radiofréquence, de sorte que la société BSL-TECHEM pourra (si nécessaire), 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 BSL-TECHEM par e-mail : bsl@techem.be ;

- la date de changement,
- les coordonnées du sortant et de l'entrant,
- la réf. de l'immeuble est code 81731 et la référence de l'appartement : B08.

Ce décompte intermédiaire est payant et généralement à charge que ce lui qui quitte les lieux (vendeur)

Il y a également lieu d'informer les acquéreurs que la présence d'appareil relié au réseau de gaz (chauffe-eau, cuisinière, ...) constitue un danger. Pour des raisons évidentes de sécurité, la Copropriété incite donc les nouveaux copropriétaires à remplacer, spontanément, les installations à gaz par des installations électriques.

En annexe, vous trouverez une copie du certificat PEB Région Wallonne (Performance Energétique du Bâtiment) de l'immeuble.


Par ailleurs, conformément à l'article 3.94§ 4 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 privés et se présentent comme suit :

Réponse simultanée selon l'article 3.94 § 1 du Code Civil	148.74 €
Forfait pour frais de secrétariat	35.00 €
	183.74 €

Ces frais sont facturés à la copropriété puis répercutés en frais privés 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, Confrère, nos salutations les meilleures.



pour SOGESCO srl, syndic,
T.BRUNDSEAUX, administrateur