

Association des copropriétaires « Majorelle », BCE : 0826.131.281

Liège, le 8 mars 2026

Concerne : demande d'informations précontractuelles – Article 3.94 § 1 C.Civ.

Monsieur,
Cher Michel,

Nous accusons réception de votre correspondance en date du 07/04/2026, laquelle a retenu toute notre attention.

Important : dans le cadre d'un acte translatif ou déclaratif de propriété, nous recommandons que le cédant ou le donateur, durant la période comprise entre la signature du compromis de vente et celle de l'acte authentique, confère un mandat à l'acquéreur ou au donataire pour participation si une Assemblée Générale est prévue pendant cet intervalle.

En vertu de l'Article 3.94 § 1 du Code Civil nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1° Fonds de roulement et Fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 1°)

Le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve de l'Association (à la date d'envoi de la présente) :

1791 0001	Fonds de roulement permanent				
01/04/26	<small>SYST.</small> [Exercice 2023/2024 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	5 000.00 €	0.00 €	5 000.00 €
01/04/26	<small>SYST.</small> [Exercice 2025/2026 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	1 750.00 €	0.00 €	6 750.00 €
01/04/26	<small>ADF.</small> Augmentation du fonds de roulement	0.00 €	1 750.00 €	0.00 €	8 500.00 €
08/04/26	Total	0.00 €	8 500.00 €	0.00 €	8 500.00 €



Ardensia SRL
Siège social situé rue de Rotterdam 23 à 4000 Liège Belgique
BCE : BE1016.826.650
IPI : 516 368

Association des copropriétaires « Majorelle », BCE : 0826.131.281

1790 0001 Fonds de réserve					
01/04/26	SYST. [Exercice 2023/2024 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	17 193.14 €	0.00 €	17 193.14 €
01/04/26	SYST. [Exercice 2024/2025 - non clôturé] Solde antérieur	1 733.25 €	0.00 €	0.00 €	15 459.89 €
01/04/26	SYST. [Exercice 2025/2026 - non clôturé] Solde antérieur	0.00 €	3 119.28 €	0.00 €	18 579.17 €
01/04/26	OD Intérêts bancaires	0.00 €	1.15 €	0.00 €	18 580.32 €
01/04/26	OD Intérêts bancaires	0.17 €	0.00 €	0.00 €	18 580.15 €
02/04/26	ADF: Augmentation fonds de Réserve - - Décision AG 11/09/2025 point 14 2/3 - eur - 12 appels mensuels de 250 eur - vanaf / à partir du 45931 - Générale	0.00 €	250.00 €	0.00 €	18 830.15 €
08/04/26	Total	1 733.42 €	20 563.57 €	0.00 €	18 830.15 €

2° Arriérés dus par le cédant à ce jour (Art. 3.94 § 1, 2°)



(sous réserve de décomptes à intervenir ultérieurement, des indemnités forfaitaires, intérêts de retard et frais de justice) –

Pour rappel, en cas d'installation d'un système de chauffage collectif, une régularisation annuelle sera effectuée. Celle-ci sera basée sur un prorata temporis à compter de la date de passation de l'Acte authentique de vente. Toute méthode alternative devra être réglée conformément aux dispositions établies dans la convention directement entre le vendeur et l'acquéreur. L'Association ne sera en aucun cas liée ou tenue par ces arrangements.

3° Situation des appels de fonds de réserve (Art. 3.94 § 1, 3°)

Les appels de fonds destinés au fonds de réserve et dès à présent décidés par l'Assemblée Générale sont de :



Ardensia SRL
Siège social situé rue de Rotterdam 23 à 4000 Liège Belgique
BCE : BE1016.826.650
IPI : 516 368

Association des copropriétaires « Majorelle », BCE : 0826.131.281

14 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 15 459.89€

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, voir *infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 3000 € par le biais de 12 appels de fonds mensuels de 250€.

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4° Procédure judiciaire en cours (Art. 3.94 § 1, 4°)

- Il y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours

De manière générale, nous recommandons aux parties de prendre connaissance avec diligence des Procès-Verbaux des trois dernières années.

5° Procès-verbaux et décomptes de charges (Art. 3.94 § 1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des Procès-Verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

6° Bilan (Art. 3.94 § 1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan comptable approuvé par l'Assemblée Générale de l'Association des copropriétaires.



Ardensia SRL
Siège social situé rue de Rotterdam 23 à 4000 Liège Belgique
BCE : BE1016.826.650
IPI : 516 368

Association des copropriétaires « Majorelle », BCE : 0826.131.281

Addendum

L'Association des copropriétaires n'est pas habilitée à intervenir dans la vente privative au-delà des questions spécifiées précédemment sous peine de voir sa responsabilité engagée en cas de non réalisation de la vente. Dans cette phase précontractuelle, le Syndic n'est également pas habilité à fournir des informations qui pourraient outrepasser ce qui est autorisé par le RGPD. Par conséquent, aucune autre information relative à d'autres sujets ne sera fournie.

Pour toute demande d'explications complémentaires concernant les réponses fournies dans le présent document, seuls l'Agent Immobilier courtier dûment mandaté et/ou le ou les cédant(s) seront autorisés à recevoir les informations, sous réserve d'un accord écrit préalable. Aucune information ne sera communiquée directement au(x) acquéreur(s) potentiels.

Les informations complémentaires concernant les réponses fournies seront facturées aux taux régis de 90,00 € / heure et seront facturés au cédant sur base de l'Art. 3.94 §4 du Code Civil.

Toute copie et/ou mise à jour du présent document seront facturées. Afin d'éviter des frais pour chaque demande de courtier, dans le cadre d'un mandat non exclusif accordé aux agents immobiliers courtier, nous recommandons vivement aux cédants de fournir cette réponse à chaque intermédiaire impliqué.

Les documents relatifs à l'Association des copropriétaires (Acte de base, Règlement Général de copropriété, Règlement d'Ordre Intérieur, contrats de police d'assurances, etc.) sont directement disponibles sur l'espace extranet dédié à la copropriété.

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans aucune reconnaissance préjudiciable.

Nous vous prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments respectueux.



Ardensia SRL
Siège social situé rue de Rotterdam 23 à 4000 Liège Belgique
BCE : BE1016.826.650
IPI : 516 368