

Victor H. Partners sprl

Av. de Mercure, 9/15
1180 Bruxelles

TEL : 02/808.29.03
FAX : 02/400.42.26
MAIL : info@victor-h.be

François Gonzalez

fg@chnot.be

Bruxelles, le 28 Février 2024

Concerne : 067 – ACP la Palmeraie –

– Magasin + cave

Mutation – phase I&II

Nous accusons réception de votre courrier du 08/02/2024 dont le contenu a retenu notre meilleure attention.

En vertu de l'article art.3.94 du Code Civil, nous vous invitons à prendre connaissance des réponses à vos différentes questions.

1. Quote-part fonds (art. 3.94 §1, 1°)

- a. Fonds de roulement : $35\,944,56 \times 100 / 10\,000 = 359,45 \text{ €}$
- b. Fonds de réserve : $715\,059,12 \times 100 / 10\,000 = 7\,150,59 \text{ €}$

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

Le montant appelé, à ce jour, sur la période comptable 2024 est :

25 000 €

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

Mise en demeure en cours

4. Procès-verbaux et décomptes de charge (art.3.94 §1, 5°)

Nous joignons à la présente une copie des trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale contenant des décisions actuellement toujours en vigueur et copie des décomptes de charges des deux dernières années.

5. Bilan (art.3.94 §1, 6°)

Nous vous joignons copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires.

6. Coût des dépenses (art.3.94 §2, 1°)

Le cout des dépenses de conservation, d'entretien et de réfection décidées par l'assemblée générale avant la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date (art.3.94 §2, 1°) est de :

$$50\ 000 - 68\ 346,22\ € = 18\ 346,22\ €$$

7. Etat des appels et coût des travaux (art.3.94 §2, 2°)

a. Les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de propriété

Trimestre	Montant appelé	Etat des appels
T1 2024	50.000 €	Appelé
T2 2024	50.000 €	NON Appelé
T3 2024	50.000 €	NON Appelé
T4 2024	50.000 €	NON Appelé

b. Coût des travaux urgents dont le paiement est demandé postérieurement à cette date sont de Néant

8. Frais liés à l'acquisition de parties communes (art.3.94 §2, 3°)

Les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidée par l'assemblée générale avant la date de la transmission mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date : *Néant*

9. Dettes (art.3.94, §2, 4°)

Les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date de la transmission, mais dont le paiement ne devient exigible que postérieurement à cette date : *Néant*

10. Arriérés dus par le vendeur à ce jour (art.3.94, §1, 2°)

16 820,52 € (sous réserve du décompte final)

394,16 € (frais de dossier)

Total : 17 214,68 €

Selon l'art.3.94/1 C. civ, nous vous prions de retenir, sur le prix de la cession les arriérés des charges ordinaires et extraordinaires dus par le cédant et de verser le montant sur le compte de la copropriété : BE62310010551161

Si le cédant conteste ces arriérés, nous vous prions de nous en aviser par pli recommandé dans les trois jours qui suivent la réception de l'acte authentique constatant la cession.

Selon l'art. 3.94 §3, nous vous prions de nous communiquer, dès que l'acte authentique aura été signé, la date nécessaire à l'établissement des décomptes respectifs des parties, les nouvelles coordonnées du vendeur ainsi que l'identité des nouveaux propriétaires.

Dans cette attente, nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

François-Xavier FAUTRE
Gérant

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 2022

LA PALMERAIE
 Boulevard Mettewie, 67
 B-1080 Bruxelles
 - N° BCE : 851.081.562
 Le 24/02/2023

Votre gestionnaire : Thomas Willems
 Votre comptable : Salvatore Piazza
 Votre assistant : Chloé Lucas

Vos identifiants internet :

Date d'échéance/Vervaldatum : 24/03/2023

La colonne Récup/Locat est indiquée à titre informatif et sans reconnaissance préjudiciable.

Désignation	Décompte 2022				Compte	
	Quotités	Montant à répartir	Prorata temporis	Quote part		
Période du 01/01/2022 au 31/12/2022						
MA.001 COMMERCE						
PROTECTION ANTI-INCENDIE	100,00 / 10 000,00	1 072,53	365 / 365	10,73		
ASCENSEURS	100,00 / 10 000,00	20 150,26	365 / 365	201,50		
INSTALLATIONS ELECTRIQUES	100,00 / 10 000,00	2 992,21	365 / 365	29,93		
SANITAIRE ET CHAUFFAGE	100,00 / 10 000,00	11 163,50	365 / 365	111,64		
MENUISERIES	100,00 / 10 000,00	4 512,55	365 / 365	45,12		
NETTOYAGE	100,00 / 10 000,00	48 419,96	365 / 365	484,20		
JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	100,00 / 10 000,00	542,30	365 / 365	5,42		
ENTRETIEN BATIMENTS	100,00 / 10 000,00	21 333,08	365 / 365	213,33		
REDEVANCE FIXE ET CONSO Index 1039 (Ar	6,00 / 7 916,80	30 558,85		23,16		
REDEVANCE	/ 100,00	3 321,91	365 / 365			
FOURNITURES A L'ASSOCIATION	100,00 / 10 000,00	22 443,85	365 / 365	224,45		
HONORAIRES	100,00 / 10 000,00	28 638,56	365 / 365	288,39		
ASSURANCES	100,00 / 10 000,00	22 760,58	365 / 365	227,60		
CONCIERGERIE	100,00 / 10 000,00	1 560,63	365 / 365	15,61		
FRAIS D'ADMINISTRATION	100,00 / 10 000,00	5 168,02	365 / 365	51,68		
CHARGES SOCIALES REMUNERATIONS	100,00 / 10 000,00	11 518,26	365 / 365	115,18		
CHARGES FINANCIERES	100,00 / 10 000,00	41,73	365 / 365	0,42		
ACOMPTES FONDS DE RESERVE	100,00 / 10 000,00	100 000,00	365 / 365	1 000,00		
Total du lot MA.001		336 198,78		3 046,36		
	Total copropriété	336 198,78				
	Total individuel			3 046,36		

Vos appels de fonds -3 491,44
 Montant de la régularisation -445,08

Relevé de votre compte personnel arrêté au 24/02/2023
Pour information, au 31/12/2022 : Solde débiteur 11 809,08

Compte

Page - 2 -
VICTOR H

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2022	T1 2022	872,86	
01/01/2022	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2021	8 732,72	
01/04/2022	T2 2022	872,86	
01/07/2022	T3 2022	872,86	
01/10/2022	T4 2022	872,86	
15/11/2022	RAPPEL - HERINNERING	10,00	
14/12/2022	RAPPEL - HERINNERING	20,00	
31/12/2022	Décompte 2022		445,08
01/01/2023	T1 2023	872,86	
	T o t a l	13 127,02	445,08
	Solde débiteur	12 681,94	

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : BBRUBEBB
IBAN : BE62310010551161
Communication : 527/0071173543

12 681,94 €

Av. des Eperviers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 2021

LA PALMERAIE
 Boulevard Mettewie, 67
 B-1080 Bruxelles
 - N° BCE : 851.081.562
 Lc 14/03/2022

Votre gestionnaire : Thomas Willems
 Votre comptable : Salvatore Piazza
 Votre assistant : Benoit Martens

Vos identifiants internet :

Date d'échéance/Vervaldatum : 14/04/2022

		Décompte 2021			Compte	
		Période du 01/01/2021 au 31/12/2021			Page - 1 -	
					VICTOR H	
Désignation	Quotités	Montant à répartir	Prorata temporis	Quote part		
MA.001 COMMERCE						
PROTECTION ANTI-INCENDIE	100,00 / 10 000,00	852,01	365 / 365	8,52		
ASCENSEURS	100,00 / 10 000,00	15 332,85	365 / 365	153,32		
INSTALLATIONS ELECTRIQUES	100,00 / 10 000,00	5 585,36	365 / 365	55,85		
SANITAIRE ET CHAUFFAGE	100,00 / 10 000,00	6 860,98	365 / 365	68,61		
MENUISERIES	100,00 / 10 000,00	4 958,10	365 / 365	49,58		
NETTOYAGE	100,00 / 10 000,00	31 901,08	365 / 365	319,01		
ENTRETIEN BATIMENTS	100,00 / 10 000,00	58 196,87	365 / 365	581,97		
REDEVANCE FIXE ET CONSO Index 1033 (Ancie	/ 9 459,20	35 577,49				
REDEVANCE	/ 100,00	2 522,80	365 / 365			
FOURNITURES A L'ASSOCIATION	100,00 / 10 000,00	10 397,94	365 / 365	103,98		
HONORAIRES	100,00 / 10 000,00	31 543,48	365 / 365	315,43		
ASSURANCES	100,00 / 10 000,00	22 504,22	365 / 365	225,05		
CONCIERGERIE	100,00 / 10 000,00	917,17	365 / 365	9,17		
FRAIS D'ADMINISTRATION	100,00 / 10 000,00	4 883,18	365 / 365	48,83		
CHARGES SOCIALES REMUNERATIONS	100,00 / 10 000,00	13 508,45	365 / 365	135,08		
CHARGES FINANCIERES	100,00 / 10 000,00	-253,22	365 / 365	-2,53		
ACOMPTES FONDS DE RESERVE	100,00 / 10 000,00	81 890,57	365 / 365	818,91		
Total du lot MA.001		327 179,33		2 890,78		
	Total copropriété	327 179,33				
	Total individuel			2 890,78		
			Vos appels de fonds	-3 491,44		
			Montant de la régularisation	-600,66		

Relevé de votre compte personnel arrêté au 14/03/2022
Pour information, au 31/12/2021 : Solde débiteur 8 732,72

Compt

Page - 2 -
VICTOR H

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2021	T1 2021	872,86	
01/01/2021	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2020	5 832,18	
01/04/2021	T2 2021	872,86	
01/07/2021	T3 2021	872,86	
30/09/2021	Relance 1	9,76	
01/10/2021	T4 2021	872,86	
31/12/2021	Décompte 2021		600,66
01/01/2022	T1 2022	872,86	
	Total	10 206,24	600,66
	Solde débiteur	9 605,58	

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : BBRUBEBB
IBAN : BE62310010551161
Communication : 527/0071/73543

9 605,58 €

Av. des Eperliers, 9
 1150 Bruxelles
 TEL : 02/808.29.03
 FAX : 02/400.42.26
 MAIL : info@victor-h.be

Décompte 2020

LA PALMERAIE
 Boulevard Mettewie, 67
 B-1080 Bruxelles
 - N° BCE : 851.081.562
 Lc 04/06/2021

Votre gestionnaire : Thomas Willems
 Votre comptable : Cécilia De Oliveira
 Votre assistant : Benoit Martens

Vos identifiants internet :

Avis d'échéance/Vervaldatum: 02/07/2021

		Décompte 2020			Page - 1 -	
		Période du 01/01/2020 au 31/12/2020			VICTOR H	
Désignation	Quotités	Montant à répartir	Prorata temporis	Quote part		
MA.001 COMMERCE						
PROTECTION ANTI-INCENDIE	100,00 / 10 000,00	845,02	366 / 366	8,45		
ASCENSEURS	100,00 / 10 000,00	26 500,77	366 / 366	265,01		
INSTALLATIONS ELECTRIQUES	100,00 / 10 000,00	3 708,30	366 / 366	37,07		
SANITAIRE ET CHAUFFAGE	100,00 / 10 000,00	10 667,79	366 / 366	106,68		
MENUISERIES	100,00 / 10 000,00	3 336,32	366 / 366	33,37		
NETTOYAGE	100,00 / 10 000,00	37 411,44	366 / 366	374,11		
ENTRETIEN BATIMENTS	100,00 / 10 000,00	19 835,71	366 / 366	198,36		
REDEVANCE FIXE ET CONSO Index 1033 (Ancie	4,00 / 8 374,33	25 226,65		12,05		
REDEVANCE	/ 100,00	2 522,80	366 / 366			
FOURNITURES A L'ASSOCIATION	100,00 / 10 000,00	31 039,92	366 / 366	310,40		
HONORAIRES	100,00 / 10 000,00	25 836,10	366 / 366	258,37		
ASSURANCES	100,00 / 10 000,00	21 244,46	366 / 366	212,45		
CONCIERGERIE	100,00 / 10 000,00	6 100,59	366 / 366	61,01		
FRAIS D'ADMINISTRATION	100,00 / 10 000,00	5 333,19	366 / 366	53,33		
CHARGES SOCIALES REMUNERATIONS	100,00 / 10 000,00	11 724,43	366 / 366	117,24		
CHARGES FINANCIERES	100,00 / 10 000,00	-196,09	366 / 366	-1,96		
ACOMPTE FONDS DE RESERVE	100,00 / 10 000,00	103 109,43	366 / 366	1 031,09		
Total du lot MA.001		334 246,83		3 077,03		
	Total copropriété	334 246,83				
	Total individuel			3 077,03		
			Vos appels de fonds	-3 491,44		
			Montant de la régularisation	-414,41		

Relevé de votre compte personnel arrêté au 03/06/2021
Pour information, au 31/12/2020 : Solde débiteur 5 832,18

Compte

page - 2 -
VICTOR H

Date	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2020	T1 2020	872,86	
01/01/2020	R.A.N. Opérations Courantes solde au 31/12/2019	3 255,15	
17/02/2020	TCHEPANG-TOFEU		500,00
01/04/2020	T2 2020	872,86	
01/07/2020	T3 2020	872,86	
01/10/2020	T4 2020	872,86	
31/12/2020	Décompte 2020		414,41
01/01/2021	T1 2021	872,86	
01/04/2021	T2 2021	872,86	
	Total	8 492,31	914,41
	Solde débiteur	7 577,90	

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT

BIC : BBRUBEBB
IBAN : BE62310010551161
Communication : 527/0071/73543

7 577,90 €