

Mohamed Ahrika

De: Lean invest <acp@lean-invest.be>
Envoyé: jeudi, août 13, 2026 11:34
À: Sofie Van der Cruysse
Objet: Re: FW: Votre dossier 24-01-1550/004 - SVDC FAILLITE FOUR STARS

Bonjour,

Suite à notre entretien téléphonique de ce jour, je vous confirme que, par rapport à notre mail du 27/05/2026, il n'y a qu'un seul changement.

En fait, suite à l'AGO du 08/06/2026, le fonds de réserve est passé à 19.865,69 €.

Le reste est inchangé.

Cordialement.

Le jeu. 13 août 2026 à 11:04, Lean invest <acp@lean-invest.be> a écrit :

Bonjour,

Pouvez-vous me rappeler au 0473/73.96.36 quand vous êtes dispo ?

Merci d'avance

Le jeu. 13 août 2026 à 10:43, Sofie Van der Cruysse <sofie.vandercruysse@notairebodson.brussels> a écrit :

Cher Monsieur,

Merci pour votre message.

En ce qui concerne les charges extraordinaires et appels de fonds, **l'acquéreur** supportera le montant :

1° des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic **avant la date certaine du transfert de la propriété**, mais **dont le paiement est demandé postérieurement à cette date** ;

2° des appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° des frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° des dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les autres charges seront supportées par le vendeur.

Dès lors, il me semble que le montant de 3.337,14 € est à charge du vendeur. Est-ce correct?

Enfin, je vous prie de me faire parvenir le rapport de Fibrecount, du 24 juin 2009 relatif à l'amiante et vos renseignements actualisés.

Bien à vous.

Sofie Van der Cruysse

Juriste notariale

Etude du notaire Benoît BODSON

Place de la Vaillance 39

1070 Anderlecht

Tél : 02/521.50.32

Van: Lean invest <acp@lean-invest.be>

Verzonden: jeudi 13 août 2026 10:00

Aan: Sofie Van der Cruysse <sofie.vandercruysse@notairebodson.brussels>

Onderwerp: Re: FW: Votre dossier 24-01-1550/004 - SVDC FAILLITE FOUR STARS

Bonjour Mme Van der Cruysse,

En fait, pour les quotités, il y a 2 cas de figure :

- . pour les votes aux AG, il y a 10.000 quotités et FOUR STARS en a 800
- . pour le paiement des charges annuelles et gros travaux, il y a 9.625 quotités et FOUR STARS en a 803

La différence provient du fait que les emplacements de parking extérieurs ont des quotités pour les votes mais ne participent pas aux charges de l'immeuble.

Pour le droit de préemption vis-à-vis de TONDEUR (ou autres propriétaires), il a été supprimé dans le nouvel acte de base que je vous ai transmis.

Vous trouverez en annexe le PV de l'AGO du 8/06/2026.

Veillez noter que, depuis lors, et en conformité avec le point 3 de la dite AGO, nous avons reçu des devis pour la réparation de la toiture et, en date, du 1/08/2026, nous avons fait un appel de provision pour gros travaux de 40.000 €, soit 3.337,14 € pour le successeur de FOUR STARS au 3ème étage. Je crois qu'il faut le signaler au nouvel acquéreur et même, si possible, de régler cette somme lors de la vente.

Je reste à votre disposition.

Jarrood DEMNI

Le jeu. 13 août 2026 à 09:26, Sofie Van der Cruysse <sofie.vandercruysse@notairebodson.brussels> a écrit :

Cher Monsieur,

La signature des conditions de vente a été fixée le 17.08.2026.

Puis-je vous demander de me faire parvenir **au plus tard le 17.08.2026** les renseignements et/ou documents suivants :

-les 10.0000ièmes attribuées à “B3” : 779 ou 803/10.0000ièmes?

- le droit de préemption en faveur de la SA "TONDEUR ET Cie", est toujours d'application?
- les renseignements actualisés du syndic;
- le rapport de Fibrecount, du 24 juin 2009 relatif à l'amiante.

Bien à vous.

Sofie Van der Cruysse

Juriste notariale

Etude du notaire Benoît BODSON

Place de la Vaillance 39

1070 Anderlecht

Tél : 02/521.50.32

Van: Lean invest <acp@lean-invest.be>

Verzonden: mercredi 27 mai 2026 11:44

Aan: Sofie Van der Cruysse <sofie.vandercruysse@notairebodson.brussels>

Onderwerp: Votre dossier 24-01-1550/004 - SVDC FAILLITE FOUR STARS

Bonjour Maître,

Suite à votre courrier du 8 mai concernant cette affaire, voici les infos demandées.

Veuillez également noter le changement de syndic pour les mails futurs.

Je réponds dans l'ordre de vos demandes.

& 1.

1° Au 31/12/2024, le fonds de réserve était de 6.479,16 € (compte 14000 du bilan).

Il n'y a pas de fonds de roulement.

Le bilan au 31/12/2025 n'a pas encore été approuvé car l'Assemblée Générale Ordinaire n'aura lieu que le 8/06/2026. Nous vous enverrons le bilan après approbation.

2° Le montant en principal dû par FOUR STARS à ce jour est de 8.912,83 €, à répartir comme suit :

. avant la faillite du 31.12.2024 : 3.907,12

. pour 2025 : 3.337,14

. pour 2026 : 1.668,57

Il n'y a pas eu de frais de récupération judiciaire.

Mais, l'acte de base page 67 prévoit une indemnité de 2 € par jour de retard sur les sommes dues. Il faudra faire le calcul exact lorsqu'on connaîtra la date de l'acte authentique.

Les frais de transmission des informations transmises par le syndic sont de 250,00 € + tva, soit 302,50 €.

3° L'Assemblée Générale n'aura lieu que le 8/06 donc, actuellement, il n'y a rien de prévu

4° Néant

5° Voir annexe

6° Voir annexe

& 2.

1° Néant pour le moment mais, à voir après l'AGO

2° Néant pour le moment mais, à voir après l'AGO

3° Néant

4° Néant

Divers

Il n'y a pas eu, depuis le 1er mai 2001, des travaux nécessitant la rédaction d'un dossier d'intervention ultérieure.

Il n'y a pas de citerne à mazout dans l'immeuble.

Il n'y a pas de certificat de performance énergétique.

Le n° d'entreprise de l'Association des copropriétaires est BE0700.927.146.

Annexes

. Annexe 1 : procès-verbaux des assemblées générales

. Annexe 2 : bilan au 31/12/2024

. Annexe 3 : montant des arriérés et factures

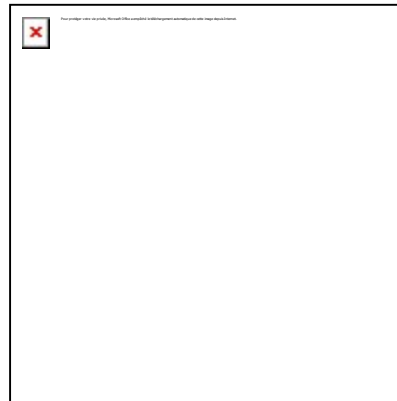
. Annexe 4 : acte de base

Je reste à votre disposition pour toutes informations complémentaires.

Cordialement.

Jarrood DEMNI

--



ACP KALKEN

avenue Frans Van Kalken 9 boîte 4

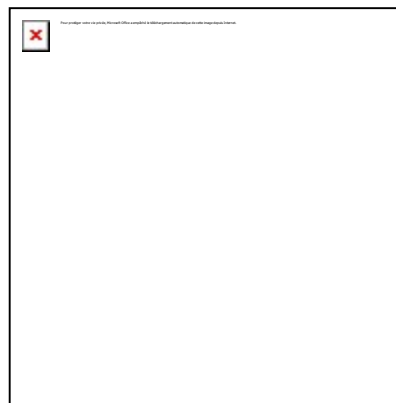
B-1070 ANDERLECHT

tel: +32 2 880 32 17

mobile: +32 475 94 91 29

e-mail: acp@lean-invest.be

bce:0700.927.146



ACP KALKEN

avenue Frans Van Kalken 9 boîte 4

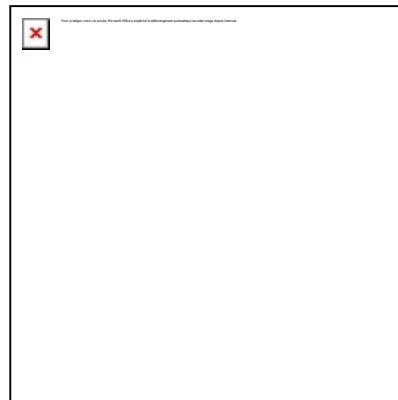
B-1070 ANDERLECHT

tel: +32 2 880 32 17

mobile: +32 475 94 91 29

e-mail: acp@lean-invest.be

bce:0700.927.146



ACP KALKEN

avenue Frans Van Kalken 9 boîte 4

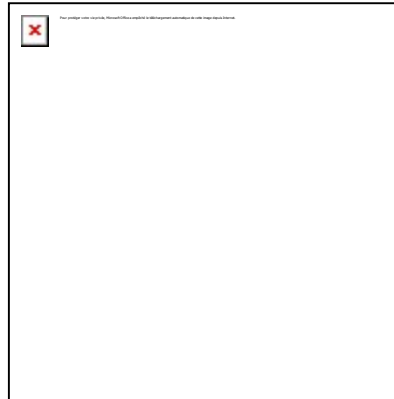
B-1070 ANDERLECHT

tel: +32 2 880 32 17

mobile: +32 475 94 91 29

e-mail: acp@lean-invest.be

bce:0700.927.146



ACP KALKEN
avenue Frans Van Kalken 9 boite 4
B-1070 ANDERLECHT
tel: +32 2 880 32 17
mobile: +32 475 94 91 29
e-mail: acp@lean-invest.be
bce:0700.927.146