

Ndlr : Renseignements syndic délivrés pour trois appartements et trois garages. Les appels de fonds doivent être divisés par trois.

Marie Derèse

De: support@prosyndic.be
Envoyé: lundi 13 mai 2024 17:10
À: Mélanie Matton
Objet: Iris-MUT. ' ente publique (13.05.2024)

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Bonjour Maître Matton,

Vous trouverez ci-dessous un lien avec toutes les informations utiles pour entamer votre travail. Un peu plus bas le solde en cours en comptabilité.

Conformément à l'article 577-11§2, l'ouverture d'un dossier mutation est facturé 225 € TTC.

Ce montant comprend l'ensemble de nos prestations entre la première demande de renseignements et l'acte définitif.

Le montant est porté au débit du compte du client cédant.

Je vous remercie d'en informer le client vendeur.

Voici le lien utile : <https://bit.ly/mutiris>

1. Montant du fonds de roulement : 234.990,00 €
2. Montant du fond de réserve : 3.363.972,31 €
3. **Montant du par le copropriétaire vendeur : 242.64€**
4. **Provisions trimestrielle de : 1515.00 €**
5. **Appel de fonds de réserve par trimestre : 808.00 €**
6. Procédures judiciaires en cours : Beaucoup de litiges en cours concernant des recouvrements de créances.
7. Les 3 dernier PV : voir lien ci-dessus.
8. Dernier Bilan approuvé de l'AG : Bilan 2021 (voir lien)
9. Pas de citerne à mazout : Le Chauffage est Individuel

Mais Attention : Il y a dans la plupart des appartements des problèmes de refoulement
Voir texte ci-joint.

1. **Travaux aux Terrasses à prévoir : Estimation : 9.000.000 €**

Il faudra compter un apport d'au moins 20.000 € par personne !
Il est très important de bien informer vos clients à ce sujet.

1. **Arriérés en cours :**

Veuillez virer votre solde débiteur de 242.64 € sur le compte de la copropriété :
BELFIUS - BE74 0689 0406 7107 (BELFIUS)
avec pour mention votre référence client :

+++452/7400/97482+++

Puis je insister sur le fait que les terrasses ne peuvent quasiment pas être utilisées. Plusieurs terrasses ont déjà subis de graves problèmes au niveau des gardes corps. Des travaux de très grande ampleur doivent être effectués. Il faudra compter environ 20.000 € par personne minimum.

Merci de bien informer votre cliente à ce sujet et de nous confirmer que vous avez effectivement informé les acquéreurs par retour de courriel.

Compte Copropriétaire

Copropriété : 1049 - ACP IRIS (0850-147-392)

Exercice : du 01/01/2024 au 31/12/2024

Edité le : 13/05/2024

Période : jusqu'au 13/05/2024

M.

Date	Réf./Extrait	Désignation	Type	Débit	Crédit	Cumul
01/01/2024	-	Solde reporté	Solde	928.89	0.00	- 928.89
01/01/2024		Appel Fonds de Réserve (01/2024)	Fond de réserve	808.00	0.00	-1 736.89
01/01/2024		Provisions (P) (01/2024)	Charges	1 515.00	0.00	-3 251.89
07/03/2024	0085	Refacturation frais privatifs : Frais de rappels du 07/03/2024	Opération diverse	10.00	0.00	-3 261.89
07/03/2024	048	452740097482	Mouvement	0.00	2 315.36	- 946.53
27/03/2024	062	452740097482	Mouvement	0.00	2 323.00	1 376.47
01/04/2024		Provisions (P) (04/2024)	Charges	1 515.00	0.00	- 138.53
01/04/2024		Appel Fonds de Réserve (04/2024)	Fond de réserve	808.00	0.00	- 946.53
09/04/2024	069	452740097482	Mouvement	0.00	928.89	-17.64
13/05/2024	0197		Opération diverse	225.00	0.00	- 242.64
Totaux :				5 809.89	5 567.25	- 242.64
Solde débiteur au 13/05/2024 :					242.64	-

Veuillez virer votre solde débiteur de **242.64 €** sur le compte de la copropriété :

BELFIUS - BE74 0689 0406 7107 (BELFIUS)

avec pour mention votre référence client : **+++452/7400/97482+++**

Bien à vous,

Eda Demir

Gestionnaire Administrative

Cadillac sa Fiskobel

Bureau 02/840.03.63

Ce courriel (de même que les fichiers joints) est strictement réservé à l'usage de la personne ou de l'entité à qui il est adressé et peut contenir de l'information privilégiée et confidentielle. Toute divulgation, distribution ou copie de ce courriel est strictement prohibée. Si vous avez reçu ce courriel par erreur, veuillez nous en aviser sur-le-champ, détruire toutes les copies et le supprimer de votre système informatique.



FISKOBEL

Cadillac s.a. Fiduciaire

Paragraphe 1°

1° le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve, au sens du § 5 alinéas 2 et 3 ;

Fonds de roulement :	234 990,00 €	10.000 Qtés = 23,499 € par Quotité
Fonds de réserve :	3.382.864,73 €	Situation au 31.12.2022

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

A ce jour, le solde dû par le vendeur s'élève à€ sous réserve 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 ;

Le fond de réserve est alimenté de 320.000€/an autrement dit 80 000€/trimestre

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

- Plusieurs dossiers contentieux avec des copropriétaires (recouvrement de charges) sont en cours
- Une procédure judiciaire est également en cours à charge du syndic précédent, à savoir : Managimm

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 (2020-2021);

Voir annexes

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

En annexe

7° Appels de fonds

Voir annexe

Les charges sont appelées selon un budget voté à l'assemblée générale.

Actuellement : 600.000 € par an soit 60 € par quotité et par an

A notre connaissance il n'y a pas de D.I.U. concernant cette copropriété

La chaudière est une chaudière commune au gaz.

Récapitulatif pour les charges par trimestre et par quotité :

Exemple ci-dessous pour un Garage de 4 quotités :

- | | | |
|-----------------------------------|---------|-----------------------------|
| 1. Charges Trimestrielle de : | 60,00 € | (15 € par Quotité / Trim) |
| 2. Fonds de Réserve Trimestriel : | 32,00 € | (8 € par Quotité / Trim) |



FISKOBEL

Cadillac s.a. Fiduciaire

Paragraphe 2°

1° Voir PV

2° Voir PV

3° Néant

4° demande reconventionnelle de la part de l'ancien syndic Managimm concernant certains honoraires. Aucune décision n'a encore été prises.

« Les chambre au premier et au vingt-septième étages ne peuvent être données en locations qu'à des propriétaires et/ou des locataires habitant l'immeuble et qui sont régulièrement domiciliés dans une des « Résidence de l'IRIS , ou être à titre gracieux que par des personnes dont ils répondent. Les chambres ne peuvent être sous-louées. »

A NOTER TRES IMPORTANT :

1) Il est Interdit par l'acte de base de vendre un appartement sans les chambrettes.

2) Merci de le faire savoir à vos clients ! C'est un point très important !

Notez bien que nous serons dans l'obligation d'informer le Notaire ainsi que notre service juridique. Il s'agit ici d'une responsabilité importante vu les litiges en cours chez IRIS au sujet notamment des chambrettes.

3) A noter que la compagnie d'assurance ne couvre plus les sinistres en dessous de 3.500 €

La conséquence étant que très souvent la copropriété ou les copropriétaires en causes doivent intervenir dans la réparation des dégâts jusqu'à concurrence de cette franchise.

4) Des Travaux aux Terrasses doivent être effectués dans les délais assez courts.

On parle de 9.000.000 € globalement. Ce sera fait par étape mais on peut imaginer un montant par personne d'environ 25.000 € par appartement !

Bien à vous

Pour l'ACP IRIS

Cadillac sa Fiskobel

Bureau 02/840.03.63

RESIDENCE "IRIS"

à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, boulevard Louis Mettewie 73 à 83.

TABLEAU DES QUOTITES

Rez-de-chaussée

Local numéro R 1 :	8/10.000es	
Local numéro R 2 :	9/10.000es	
Local numéro R 3 :	8/10.000es	
Local numéro R 4 :	12/10.000es	
Local numéro R 5 :	8/10.000es	
Local numéro R 6 :	8/10.000es	
Local numéro R 7 :	13/10.000es	
Local numéro R 8 :	13/10.000es	
Local numéro R 9 :	8/10.000es	
Local numéro T10 :	<u>8/10.000es</u>	
Total du rez-de-chaussée	95/10.000es	95/10.000es

Au premier étage

Les chambres (n°s 4, 8, 10, 12,
14, 15, 17, 19, 20, 22, 28, 34,
36, 39, 41, 43, 45, 48 49 2/10.000es x 19 = 38/10.000es

Les chambres (n°s 3, 6, 9, 11,
16, 18, 24, 26, 27, 29, 31, 33
35, 37, 40, 42, 47, 58, 61
et 63) 3/10.000es x 20 = 60/10.000es

Les chambres (n°s 1,2, 5, 7,
13, 21, 23, 25, 30, 32, 38, 44,
46, 50, 51, 52, 53, 54,55, 56
et 57, 4/10.000es x 21 = 84/10.000es

Les chambres (n)s 59, 60 et
62) 1/10.000es x 3 = 3/10.000es
au premier étage 185/10.000es 185/10.000es

Au deuxième étage :

Appartements type A	38/10.000es	154m ²
Appartements type B	28/10.000es	115m ²
Appartements type C	30/10.000es	123m ²
Appartements type D	30/10.000es	123m ²
Appartements type E	30/10.000es	123m ²
Appartements type G	33/10.000es	135m ²
Appartements type H	34/10.000es	139m ²
Appartements type K	28/10.000es	117m ²

Appartements type L	30/10.000es	120m ²	
Appartements type M	30/10.000es	120m ²	
Appartements type O	28/10.000es	114m ²	
Appartements type P	16/10.000es	72m ²	
Appartements type S	<u>18/10.000es</u>	69m ²	
Par étage	373/10.000es x 25=		9.325/10.000es

27ème étage

25 petites chambres

(n°s 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 17,

19, 20, 23, 25, 27, 28, 29, 32, 34,

36, 38, 41, 43, 45, 47)

2/10.000es x 25 = 50/10.000es

15 chambres moyennes

(n°s 3, 8, 16, 18, 22, 30, 31, 37,

40, 46, 48, 50, 51, 54, 56)

3/10.000es x 15 = 45/10.000es

16 grandes chambres

(n°s 1, 2, 6, 12, 21, 24, 26, 33,

35, 39, 42, 44, 49, 52, 53, 55)

4/10.000es x 16 = 64/10.000es

total du 27ème étage

159/10.000es

159/10.000es

Garages en sous-sol

Troisième sous-sol : 16 garages à une

N°s 648, 649, 654, 655, 656, 657, 665

666, 667, 668, 673, 674, 675, 676, 686, 687

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

garages à 2 voitures, (n°s 650

651, 652, 653, 658, 659, 660, 661, 662, 663

664, 669, 670, 671, 672, 678, 679, 680, 681

682, 683

4/10.000es x 21=

84/10.000es

Deuxième sous-sol : 16 garages à une

voiture (n°s 688, 689, 694, 695, 696, 697

705, 706, 707, 708, 713, 714, 715, 716, 724

725)

2/10.000es x 16 =

32/10.000es

2 garages à deux voitures, (n°s 690

691, 692, 693, 698, 699, 700, 701, 702, 703

704, 709, 710, 711, 712, 717, 718, 719, 720,

721, 722, 723)

4/10.000es x 22 =

88/10.000es

Total de quotités

10.000/10.000es

1ère ANNEXE A L'ACTE NUMERO 12.051

SIGNE « NE VARIETUR »

(Suivent les signatures)

Enregistré à Anderlecht I, le 8 juillet 1965, Vol. 33.14. Case 15. Deux rôles, sans renvoi.

Reçu : cent francs (100). Le Receveur (signé) W. LIBOTON