

ACP Les Bateliers  
Rue du Port, 120  
7330 Saint-Ghislain

Mons, Le 27 Janvier 2021

Agence Prestimmo  
C/O Cédric Salesse

Drève Richelle , 161  
1410 WATERLOO

Objet : Vente – Appt 33A / 134 - caves 7 – parking 26  
Ref : ---

Monsieur Salesse bonjour.

Je fais suite votre demande du 14 Décembre 2020 et à votre rappel, relatifs à la mise en vente de biens de Mme Delstanche, au sein de la résidence Les Bateliers Lot 1 à Saint-Ghislain.

Suite à mon appel concernant l'identité exacte de la vendeuse et de ses lots mis en vente, je vous adresse les informations pour l'ensemble des lots liés à Mme Delstanche dans nos systèmes.

La copropriété du Lot 1 est constituée de 29 Appartements. D'autres font partie du lot 4 et du lot 5.

Les voiries et les places de parking font parties du Lot 0 et les emplacements de parking sont donc bien individualisés.

Je vous joints le solde de établi à la date du 27/01/2021, mais sur base du dernier extrait de compte reçu le 15/01/2021, pour un solde débiteur de 362.11 € envers la copropriété. L'assemblée générale de 2021 devra approuver les charges de 2020 et leur répartition. Je vous remercie d'expliquer au vendeur comme aux acheteurs que les provisions payées en 2020 ne sont que des avances et qu'un solde pourrait leur être demandé suite à l'approbation des comptes en 2020 et 2021.

- 1) Le fonds de roulement est comptablement de 8907.71 €, mais avec des créances copropriétaires se montant à 39896.77 € et des dettes de fournisseurs pour un total de 6649.77 et 9835.13 €, le fonds de roulement effectif sur les comptes est nul. Deux pertes irrécupérables de 7083.12 (immo fougère en faillite cloturée) et 2823.23 (RAMSAYE irrécupérable par faute du Syndic Houdart avant 2013) devront être prises cette année en perte et profit.

La copropriété dispose à nouveau d'un fonds de réserve en vue des premiers travaux de mise en conformité incendie du bâtiment lot 1. Le montant total résiduel au 15/01/2021 était de 653.41 tenant compte des travaux déjà réalisés et comptabilisés. Plusieurs copropriétaires sont cependant en retard concernant ces appels de fonds spécifiques.

La copropriété ne travaille qu'avec les appels de provisions pour fonds de roulement.

Un appel de fonds de travaux destiné à lancer la mise en conformité aux exigences des pompiers a été décidé et appelé en 2019. Il est déjà inclus dans les décomptes. L'assemblée de

Hugo Bruyneel  
Boulevard Fulgence Masson, 1B  
7000 MONS  
IPI : 507-285

Tel : 065/87-25-64  
Fax : 065/87-16-00  
gsm : 0475/511-078  
Email : hugo.bruyneel@hbconsult.be

2021 devraient décider des travaux finaux de compartimentage essentiellement au niveau des sous-sols.

La procédure judiciaire lancée par l'ancien syndic, Mr Bouchet est cloturée et soldée

- 2) Les appels de fonds de roulement trimestriels concernant les quatre lots sont actuellement de :  
247.10 € pour le lot 33 A , la cave 7, le parking 26
- 3) Je vous joins les PV des dernières assemblées générales, la dernière ayant pu se tenir deux jours avant le nouveau confinement et l'interdiction de tenue des assemblées en présentiel.
- 4) Les bilans et comptes des dernières années approuvées vous seront également adressés par mail
- 5) La dernière assemblée a voté un budget de roulement de 37500 € par an, réparti comme spécifié dans le tableau de répartition des charges de 2019.
- 6) Un important appel de fonds de travaux d'un montant de 17000 € a été appelé fin Janvier 2019, conformément aux décisions de l'assemblée générale pour lancer la mise en conformité du bâtiment aux exigences des pompiers. Ces travaux constituent essentiellement en placement d'hydrants, alimentation sécurisée des bornes d'incendie extérieures, éclairage de secours, signalisation et détection incendie. Il reste encore à modifier le compartimentage des caves pour satisfaire aux dernières demandes des pompiers. Par la suite, la finalisation de la parlophonie et du portail, exigé par la commune pour domicilier les locataires, sera budgétisée et réalisée. Il est impossible à ce stade de déterminer les options qui seront votées et leur coût.
- 7) La copropriété n'a plus de dette certaine vis-à-vis des fournisseurs régulier, le problème des containers avec Van Heede a été clôturé en Novembre 2020.

La copropriété ne compte pas de citerne de mazout à ma connaissance.

Pourriez-vous me confirmer la bonne réception de ces pièces.

En vous en remerciant d'avance, veuillez agréer, Monsieur Salesse, l'expression de mes respects les plus sincères.

Pour la copropriété,  
Hugo Bruyneel  
Syndic

Solde

au 15/01/2021

Compte : DELSTANCHE : Mme DELSTANCHE Andrée					D	C	D Cumul	C Cumul	
400000	ANOUV	0	01/01/2020	00000.0	Report à nouveau	6644.03	144.7	6644.03	144.7
400000	ANOUV	0	01/01/2020	00000.0	Report à nouveau	0	6499.34	6644.03	6644.04
400000	VENT	2	06/01/2020	20022.0	ROULEMENT 2020 T1	253.93	0	6897.96	6644.04
400000	VENT	2	03/04/2020	20083.0	ROULEMENT 2020 T2	245.6	0	7143.56	6644.04
400000	FIN	3	11/05/2020	2020.028.1	Versement reçu	0	245.6	7143.56	6889.64
400000	VENT	2	21/09/2020	20129.0	ROULEMENT 2020 T3	245.6	0	7389.16	6889.64
400000	VENT	2	05/10/2020	20169.0	ROULEMENT 2020 T4	245.6	0	7634.76	6889.64
400000	VENT	2	19/11/2020	20226.0	AJUSTEMENT 2019	0	5.99	7634.76	6895.63
400000	FIN	3	26/11/2020	2020.072.4	Versement reçu	150.69	895.81	7785.45	7791.44
400000	VENT	2	02/01/2021	21014.0	ROULEMENT 2021 T1	247.1	0	8032.55	7791.44
400000	VENT	2	27/01/2021	21068.0	réponse agence Prestimmo, vente Delstanche	121	0	8153.55	7791.44
<b>Total compte : DELSTANCHE : Mme DELSTANCHE Andrée</b>						<b>362.11</b>		<b>8153.55</b>	<b>7791.44</b>

Le solde de est de 362.11 € au 27/01/2021. Somme correspondant essentiellement dans le dernier appel de fonds qui vient d'être envoyé, et à la réponse aux présentes.

Hugo Bruyneel  
 Boulevard Fulgence Masson, 1B  
 7000 MONS  
 IPI : 507-285

Tel : 065/87-25-64  
 Fax : 065/87-16-00  
 gsm : 0475/511-078  
 Email : hugo.bruyneel@hbconsult.be