traduction pages suivantes

Ms N. Gale
10 avenue Champaubert
75015 Paris , France
email: artgallerieseuropeparis1@gmail.com

Maitre Denis Gael WOMASSOM
PIECE 17
TOQUE M1

Dear Ms Gale

15 november 2025

Ref: Final Settlement year 2025

We understand that your matter is currently being resolved. However, as the property has now been repossessed, we wish to formally note that any outstanding amounts due to us under the mandate must be considered as a claim against the repossessed property. We respectfully request that arrangements be made to ensure payment of our commission and any other sums owed, in accordance with the terms of the agreement.

We refer to the mandate and agreements entered into with the Owner regarding the property at 67 Stephendale Road, Fulham, London. Under the initial agreement, we were entitled to a commission of 5% of the agreed repair and restoration amount of £262,000, payable upon receipt of compensation or insurance funds. Subsequently, due to the delay in resolution, a further agreement was reached whereby our commission would accrue at 10% per year on the same amount of £262,000 from the end of the first year until December 2025, or until full resolution of the matter, whichever occurs first. Based on this structure, the total commission due for the initial year is £13,100 (5% of £262,000), and for each following year until December 2025, £26,200 per year (10% of £262,000), until all outstanding payments are fully settled. We formally assert that these amounts constitute a valid claim against the repossessed property and respectfully request that payment be arranged in accordance with the terms of the agreements.

2021 – 5% – £13,100
2022 – 10% – £26,200
2023 – 10% – £26,200
2024 – 10% – £26,200
2025 – 10% – £26,200

Total (2021–2025) : £117,900

Tenancy with Mrs Choudhary Radhika Premkumar (16/06/2022 – 16/12/2023)
The tenant paid an initial deposit of £2,200, counted toward a seventh month, with partial rent due because the property was not fully completed. Total rent effectively collected: **£2,200 + partial rent**.

Tenancy with Mr Michel Martin (01/06/2022 – 01/12/2022)
The agreed rent was £1,800, paid partially as reduced rent due to specific circumstances. Total rent collected: **£1,800 (partial)**.

Tenancy with Maksym and Evgeniia Kharchenko (15/02/2025 – 14/02/2026, then continuing monthly)
The tenants paid 4 months in advance (3 months rent at £4,000/month + 1 month agent fees). Following that, no further payments were made until the property was fully repossessed. Total collected upfront: **£12,000 rent + £4,000 agent fees = £16,000**.

Tenancy agreements set up with;

1. Mrs Choudhary Radhika Premkumar (16/06/2022 – 16/12/2022)

- Period: 16 June 2022 → 16 December 2022 = 6 months
- Monthly rent: £2,200
- Total rent: 6 × £2,200 = **£13,200**

2. Mr Michel Martin (01/06/2022 – 01/12/2022)

- Period: 01 June 2022 → 01 December 2022 = 6 months
- Monthly rent: £1,800
- Total rent: 6 × £1,800 = **£10,800**

3. Maksym and Evgeniya Kharchenko (15/02/2025 – 14/02/2026, initial term)

- Period: 15 Feb 2025 → 14 Feb 2026 = 12 months
- Monthly rent: £4,000
- 3 months were paid directly to your account in France, and one month retained by us,, with no further payments made by the tenant

Total rent received:

- From Mrs Choudhary (16/06/2022 – 16/12/2022): **£13,200**
- From Mr Michel Martin (01/06/2022 – 01/12/2022): **£10,800**
- Total rent received: **£24,000**

Commission/Interest on £262,000:

- 5% for 2021: **£13,100**
- 10% for 2022–2025: **£104,800**
- **Total commission/interest due**: **£117,900**

Amount still owed (based on received rent vs. commission):

- Rent received: **£24,000**
- Less commission: **£117,900**
- **Total due from the Owner**: **£93,900**

Clarification of Rent and Extra Costs:

As it has been agreed, the initial **refurbishment quote for the property was £262,000.** However, due to unforeseen additional costs, the rent received from tenants has been used to cover these extra expenses. These payments have helped complete the refurbishment and address the additional fees, ensuring the property meets the required standards. Thus, the rent collected has been applied directly towards covering the unforeseen costs, as initially agreed upon**.**

Final owed amounts:

- **The total refurb cost is still £262,000.**
- **The total commission owed to the agent is still £117,900.**
- **Rent received is used towards covering the refurb costs, but doesn't reduce the commission owed.**

So, £262,000 for refurbishment + £117,900 for agent's commission = £379,900 total owed.

Kind Regards

Maksym Andriyenko
Agent

Mme N. Gale
10 avenue Champaubert
75015 Paris , France
Courriel : artgallerieseuropeparis1@gmail.com

Chère Madame Gale 15 novembre 2025

Réf. : Règlement final, année 2025

Nous comprenons que votre dossier est en cours de résolution. Cependant, la propriété ayant été saisie, nous tenons à vous informer que toute somme due au titre du mandat doit être considérée comme une créance sur le bien saisi. Nous vous prions de bien vouloir prendre les dispositions nécessaires pour le paiement de notre commission et de toute autre somme due, conformément aux termes de l'accord.

Nous faisons référence au mandat et aux accords conclus avec le propriétaire concernant le bien situé au 67 Stephendale Road, Fulham, Londres. Aux termes de l'accord initial, nous avions droit à une commission de 5 % du montant convenu pour les réparations et la restauration, soit 262 000 £, payable dès réception de l'indemnisation ou des fonds d'assurance. Par la suite, en raison du retard pris dans le règlement du dossier, un nouvel accord a été conclu prévoyant que notre commission serait calculée à un taux de 10 % par an sur le même montant de 262 000 £, à compter de la fin de la première année et jusqu'en décembre 2025, ou jusqu'au règlement complet du dossier, selon la première éventualité. Sur la base de cette structure, la commission totale due pour la première année s'élève à 13 100 £ (5 % de 262 000 £), et pour chacune des années suivantes jusqu'en décembre 2025, à 26 200 £ par an (10 % de 262 000 £), jusqu'au règlement intégral des sommes dues. Nous affirmons formellement que ces montants constituent une créance valable sur le bien repris et demandons respectueusement que le paiement soit effectué conformément aux termes des accords.

2021 – 5 % – 13 100 £
2022 – 10 % – 26 200 £
2023 – 10 % – 26 200 £
2024 – 10 % – 26 200 £
2025 – 10 % – 26 200 £

Total (2021–2025) : 117 900 £

Location avec Mme Choudhary Radhika Premkumar (16/06/2022 – 16/12/2023)
Le locataire a versé un dépôt de garantie initial de 2 200 £, déduit du septième mois de loyer, un loyer partiel étant dû car le logement n'était pas entièrement achevé. Loyer total effectivement perçu :**2 200 £ + loyer partiel**.

Location avec M. Michel Martin (01/06/2022 – 01/12/2022)
Le loyer convenu était de 1 800 £, payé en partie à titre de loyer réduit en raison de circonstances particulières. Loyer total perçu :**1 800 £ (partiel)**.

Bail avec Maksym et Evgeniia Kharchenko (15/02/2025 – 14/02/2026, puis reconduction mensuelle)
Les locataires ont payé quatre mois d'avance (trois mois de loyer à 4 000 £/mois + un mois de frais d'agence). Aucun autre paiement n'a été effectué par la suite jusqu'à la reprise définitive du bien. Montant total perçu d'avance :**12 000 £ de loyer + 4 000 £ de frais d'agence = 16 000 £**.

Contrats de location établis avec ;

1. Mme Choudhary Radhika Premkumar (16/06/2022 – 16/12/2022)

- Période : du 16 juin 2022 au 16 décembre 2022 = 6 mois
- Loyer mensuel : 2 200 £
- Loyer total : 6 × 2 200 £ =**13 200 £**

2. M. Michel Martin (01/06/2022 – 01/12/2022)

- Période : du 1er juin 2022 au 1er décembre 2022 = 6 mois
- Loyer mensuel : 1 800 £
- Loyer total : 6 × 1 800 £ =**10 800 £**

3. Maksym et Evgeniya Kharchenko (15 février 2025 – 14 février 2026, premier mandat)

- Période : 15 février 2025 → 14 février 2026 = 12 mois
- Loyer mensuel : 4 000 £
- Trois mois ont été versés directement sur votre compte en France, et un mois a été conservé par nos soins, sans aucun autre paiement effectué par le locataire.

Loyer total perçu:

- De la part de Mme Choudhary (16/06/2022 – 16/12/2022) :**13 200 £**
- De la part de M. Michel Martin (01/06/2022 – 01/12/2022) :**10 800 £**
- Loyer total perçu :**24 000 £**

Commission/Intérêts sur 262 000 £:

- 5 % pour 2021 :**13 100 £**
- 10 % pour 2022-2025 :**104 800 £**
- **Commission/intérêts totaux dus**:**117 900 £**

Montant restant dû(basé sur le loyer perçu par rapport à la commission) :

- Loyer perçu :**24 000 £**
- Commission réduite :**117 900 £**
- **Total dû par le propriétaire**:**93 900 £**

Précisions concernant le loyer et les frais supplémentaires :

Comme convenu, l'initial**Le devis pour la rénovation de la propriété s'élevait à 262 000 £.**Cependant, en raison de coûts supplémentaires imprévus, les loyers perçus auprès des locataires ont servi à couvrir ces dépenses additionnelles. Ces paiements ont permis de finaliser la rénovation et de régler les frais supplémentaires, garantissant ainsi que le bien réponde aux normes requises. Par conséquent, les loyers perçus ont été directement affectés au paiement des coûts imprévus, conformément à l'accord initial..

Montants finaux dus :

- **Le coût total de la rénovation s'élève toujours à 262 000 £.**
- **La commission totale due à l'agent s'élève toujours à 117 900 £.**
- **Les loyers perçus servent à couvrir les coûts de rénovation.**

mais ne réduit pas la commission due.

Donc, 262 000 £ pour la rénovation + 117 900 £ de commission d'agent = 379 900 £ de somme due au total.

Cordialement

Maksym Andriyenko
Agent