



DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : **10/12/2025**

PÉRIODE : du 01/07/2025 au 30/09/2025 (T3)

SRL CEGI
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG, 614 A - 616
B-1180 UCCLÉ
TÉL. 02/346.03.24
info@immo-cegi.be

Votre contact :
Tél. 023460324
d.imbrescu@immo-cegi.be

Madame HUYBRECHTS NORA
AVENUE DES VOLONTAIRES 243/2
1150 WOLUWE ST PIERRE

0154 - ACP WELLINGTON (0826169784)

CHAUSSÉE DE VLEURGAT, 154
1000 BRUXELLES

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : 056/S303 APPARTEMENT (Prorata : 92 / 92 jours)				
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs		5 961,30	42,49	25.87
0001 - Quotités Communes (100000)	1050.00 / 100000.00	4 105,45	42,49	0.61
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	1 319,34	0,00	18.36
0005 - Quotités Flat + Garages (81575)	1050.00 / 81575.00	536,51	0,00	6.90
61029 - Autres		635,25	0,00	6.67
0001 - Quotités Communes (100000)	1050.00 / 100000.00	635,25	0,00	6.67
61300 - Honoraires syndics		4 559,40	0,00	47.87
0001 - Quotités Communes (100000)	1050.00 / 100000.00	4 559,40	0,00	47.87
61305 - Autres honoraires		3 979,01	41,78	0.00
0001 - Quotités Communes (100000)	1050.00 / 100000.00	3 979,01	41,78	0.00
6160 - Frais d'administration syndic		543,00	5,70	0.00
0001 - Quotités Communes (100000)	1050.00 / 100000.00	543,00	5,70	0.00
650 - Frais bancaires et charges des dettes		30,99	0,32	0.00
0001 - Quotités Communes (100000)	1050.00 / 100000.00	30,99	0,32	0.00
610067 - location emplacement parking		600,00	8,34	0.00
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	600,00	8,34	0.00
610068 - Charges location emplacement parking		37,77	0,53	0.00
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	37,77	0,53	0.00
61010 - Contrôle ascenseurs		813,17	0,00	11.32
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	813,17	0,00	11.32
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs		183,46	0,00	2.55
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	183,46	0,00	2.55
61032 - Autre entretien installations de chauffage		136,78	0,00	1.90
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	136,78	0,00	1.90
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat		3 149,49	0,00	43.82
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	3 149,49	0,00	43.82
61054 - Ordures ménagères/pmc/papier et verre selon contrat		167,27	0,00	2.33
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	167,27	0,00	2.33
61210 - Electricité parties communes		853,26	0,00	11.88
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	853,26	0,00	11.88
61211 - Electricité ascenseurs		509,08	0,00	7.07
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	509,08	0,00	7.07
61212 - Electricité chauffage et sanitaires		538,27	0,00	7.50

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	538,27	0,00	7.50
61214 - Electricité garages		449,35	0,00	5.89
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	118,17	0,00	1.64
0005 - Quotités Flat + Garages (81575)	1050.00 / 81575.00	331,18	0,00	4.25
61220 - Redevance fixe et consommation gaz		11 744,93	0,00	163.45
0003 - Quotités Appartements (75450)	1050.00 / 75450.00	11 744,93	0,00	163.45
Total Lot 056/S303		34 891,78	99,16	338,12
Totaux généraux		34 891,78	99,16	338,12

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	34 891,78	99,16	338,12
Charges privatives	696,61	0,00	0,00
Totaux généraux	35 588,39	99,16	338,12
Part totale			437,28

Votre situation de compte au 10/12/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
		Solde reporté au 01/07/2025	511,28	0,00
16/09/2025	FIN	863885924052	0,00	511,28
10/12/2025	VEN	Décompte de charges T3/2025 (T3 2025)	437,28	0,00
		Totaux	948,56	511,28
		Solde débiteur au 10/12/2025		437,28

Veuillez virer votre solde débiteur de **437,28 €** avant le 09/01/2026 sur le compte de la copropriété **GEBABEBB - BE04001503687431** avec pour mention votre référence client +++863/8859/24052+++



SRL CEGI
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG, 614 A - 616
B-1180 UCCLE
TÉL. 02/346.03.24
info@immo-cegi.be

BILAN COMPTABLE AU 30/09/2025 (T3)

FAIT LE : **10/12/2025**
IMMEUBLE : **0154 - ACP WELLINGTON (0826169784)**
CHAUSSÉE DE VLEURGAT, 154
1000 BRUXELLES

Actif		Passif		
311 - Stocks clés grille garages	238,50	100 - Fonds de roulement général	71 081,06	
312 - Stocks badges	5 235,30	160 - Fonds de réserve général	93 417,19	
410 - Copropriétaires	110 400,80	16002 - Fonds de réserve studios	19 800,49	
499 - Divers	265,00	162 - Fonds de réserve garages	5 500,00	
49960 - DA AD20251186R	5 849,07	164 - Pertes et profits	14 298,39	
5501 - Compte vue réserve - BE92363446731823	10 090,57	440 - Fournisseurs	8 263,03	
5511 - Compte vue roulement - BE04001503687431	92 607,13	49994 - Sinistre ad20230083 - da incendie flat 506	9 708,28	
		49999 - Sinistre DA AD20250287	2 617,93	
Total actif	224 686,37		Total passif	224 686,37



SRL CEGI
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG, 614 A - 616
B-1180 UCCLE
TÉL. 02/346.03.24
info@immo-cegi.be

LISTE DES DÉPENSES DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 (T3)

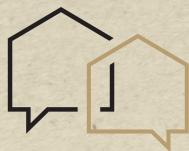
FAIT LE : 10/12/2025
IMMEUBLE : 0154 - ACP WELLINGTON (0826169784)
CHAUSSÉE DE VLEURGAT, 154
1000 BRUXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Compte : 610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs						5 961,30	0,00	4 047,15	1 914,15
Cle : 0001 - Quotités Communes (100000)						4 105,45	0,00	4 047,15	58,30
01/08/2025	Porte cave fracturée - Déplacement	SRL GDF CONSTRUCT	T3	0154-2025-T3-0075	148/2025	58,30	0,00	0,00	58,30
07/09/2025	Remise en état flat 512 suite infiltrations faça...	SRL GDF CONSTRUCT	T3	0154-2025-T3-0085	161/2025	922,20	0,00	922,20	0,00
19/09/2025	Recherche de fuite : Infiltration entre les flats ...	Eco Pro Tech	T3	0154-2025-T3-0088	202500329	296,45	0,00	296,45	0,00
30/09/2025	Clôture sinistre Brise de vitre 404 110625	-	T3	-	-	2 828,50	0,00	2 828,50	0,00
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						1 319,34	0,00	0,00	1 319,34
02/07/2025	Remise en route de l'alimentation suite à une ...	SCS RENARD TECHN...	T3	0154-2025-T3-0083	2025-112	132,50	0,00	0,00	132,50
08/07/2025	Relampage	SCS RENARD TECHN...	T3	0154-2025-T3-0002	2025-123	974,84	0,00	0,00	974,84
08/08/2025	Recherche de fuite 602-502 (fuite chauffage)	PLOMBERIE BLOGIE	T3	0154-2025-T3-0076	FAC000758	212,00	0,00	0,00	212,00
Cle : 0005 - Quotités Flat + Garages (81575)						536,51	0,00	0,00	536,51
22/09/2025	Désinsectisation effectuée en date du : 22/09...	DICLO LABORATOIRE...	T3	0154-2025-T3-0092	250900065	393,25	0,00	0,00	393,25
25/09/2025	Fourniture piège à rats	SPRL JD cleaninGarden	T3	0154-2025-T3-0090	2572484	143,26	0,00	0,00	143,26
Compte : 610067 - location emplacement parking						600,00	0,00	600,00	0,00
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						600,00	0,00	600,00	0,00
15/07/2025	LOYER EMPLACEMENT PARKING	-	T3	-	-	200,00	0,00	200,00	0,00
15/08/2025	LOYER EMPLACEMENT PARKING	-	T3	-	-	200,00	0,00	200,00	0,00
15/09/2025	LOYER EMPLACEMENT PARKING	-	T3	-	-	200,00	0,00	200,00	0,00
Compte : 610068 - Charges location emplacement parking						37,77	0,00	37,77	0,00
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						37,77	0,00	37,77	0,00
01/07/2025	Charges emplacement parking	-	T3	-	-	37,77	0,00	37,77	0,00
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs						813,17	0,00	0,00	813,17
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						813,17	0,00	0,00	813,17
28/07/2025	Contrôle périodique 07/07/2025	AIB VINCOTTE	T3	0154-2025-T3-0011	9250104279	813,17	0,00	0,00	813,17
Compte : 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs						183,46	0,00	0,00	183,46

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						183,46	0,00	0,00	183,46
01/07/2025	01/02/2025 - 31/01/2026	LIFTINC	T3	0154-2025-T2-0065	V12508228-V1...	183,46	0,00	0,00	183,46
Compte : 61029 - Autres						635,25	0,00	0,00	635,25
Cle : 0001 - Quotités Communes (100000)						635,25	0,00	0,00	635,25
01/08/2025	Traitement cafards - 1er étage + 1 colonne	DICLO LABORATOIRE...	T3	0154-2025-T3-0077	250800001	635,25	0,00	0,00	635,25
Compte : 61032 - Autre entretien installations de chauffage						136,78	0,00	0,00	136,78
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						136,78	0,00	0,00	136,78
25/07/2025	Panne eau chaude - Manque de pression	DERIDDER - BE52	T3	0154-2025-T3-0006	FAC202507202	136,78	0,00	0,00	136,78
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat						3 149,49	0,00	0,00	3 149,49
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						3 149,49	0,00	0,00	3 149,49
30/07/2025	07/2025	SPRL JD cleaninGarden	T3	0154-2025-T3-0013	2572039	1 109,63	0,00	0,00	1 109,63
28/08/2025	08/2025	SPRL JD cleaninGarden	T3	0154-2025-T3-0081	2572286	1 019,93	0,00	0,00	1 019,93
29/09/2025	09/2025	SPRL JD cleaninGarden	T3	0154-2025-T3-0091	2572607	1 019,93	0,00	0,00	1 019,93
Compte : 61054 - Ordures ménagères/pmc/papier et verre selon contrat						167,27	0,00	0,00	167,27
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						167,27	0,00	0,00	167,27
03/08/2025	08/2025-10/2025	BRUXELLES-PROPRE...	T3	0154-2025-T3-0093	202507002790...	167,27	0,00	0,00	167,27
Compte : 61064 - Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats						371,00	0,00	371,00	0,00
Cle : 0002 - Quotités Garages (6125)						371,00	0,00	371,00	0,00
18/07/2025	Remplacement du cylindre de la porte (grille)...	SRL SERRURERIE NI...	T3	0154-2025-T3-0009	25/ 633	371,00	0,00	371,00	0,00
Compte : 61210 - Electricité parties communes						853,26	0,00	0,00	853,26
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						853,26	0,00	0,00	853,26
01/07/2025	07/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T2-0072	E25/03640317	291,40	0,00	0,00	291,40
24/07/2025	08/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0007	E25/04290156	280,93	0,00	0,00	280,93
25/08/2025	09/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0079	E25/04873961.	280,93	0,00	0,00	280,93
Compte : 61211 - Electricité ascenseurs						509,08	0,00	0,00	509,08
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)						509,08	0,00	0,00	509,08
01/07/2025	07/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T2-0072	E25/03640317	122,24	0,00	0,00	122,24
01/07/2025	07/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T2-0072	E25/03640317	91,47	0,00	0,00	91,47
24/07/2025	08/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0007	E25/04290156	88,60	0,00	0,00	88,60
24/07/2025	08/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0007	E25/04290156	118,16	0,00	0,00	118,16
25/08/2025	09/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0079	E25/04873961.	88,61	0,00	0,00	88,61
Compte : 61212 - Electricité chauffage et sanitaires						538,27	0,00	0,00	538,27

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)									
01/07/2025	07/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T2-0072	E25/03640317	183,75	0,00	0,00	183,75
24/07/2025	08/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0007	E25/04290156	177,26	0,00	0,00	177,26
25/08/2025	09/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0079	E25/04873961.	177,26	0,00	0,00	177,26
Compte : 61214 - Electricité garages									
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)									
25/08/2025	09/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0079	E25/04873961.	118,17	0,00	0,00	118,17
Cle : 0005 - Quotités Flat + Garages (81575)									
01/07/2025	07/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T2-0072	E25/03640317	112,92	0,00	0,00	112,92
24/07/2025	08/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0007	E25/04290156	109,14	0,00	0,00	109,14
25/08/2025	09/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0079	E25/04873961.	109,12	0,00	0,00	109,12
Compte : 61220 - Redevance fixe et consommation gaz									
Cle : 0003 - Quotités Appartements (75450)									
01/07/2025	07/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T2-0070	E25/03650610	3 929,31	0,00	0,00	3 929,31
24/07/2025	08/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0008	E25/04300174	3 895,31	0,00	0,00	3 895,31
25/08/2025	09/2025	TOTAL (Lampiris)	T3	0154-2025-T3-0078	E25/04885904	3 920,31	0,00	0,00	3 920,31
Compte : 61300 - Honoraires syndics									
Cle : 0001 - Quotités Communes (100000)									
01/07/2025	Honoraires Trim.3/2025	SRL CEGI FORTIS BE...	T3	0154-2025-T3-0001	2025-002055	4 528,74	0,00	0,00	4 528,74
08/09/2025	Régul. indexation 09/2025	SRL CEGI FORTIS BE...	T3	0154-2025-T3-0084	2025-002558	30,66	0,00	0,00	30,66
Compte : 61305 - Autres honoraires									
Cle : 0001 - Quotités Communes (100000)									
31/07/2025	Dossier Vleurgat 150 et Louise 311-315 (acc...	MILES LEGAL	T3	0154-2025-T3-0073	178/2025	2 758,76	0,00	2 758,76	0,00
31/07/2025	Dossier Vleurgat 150 + Accès garage Louise...	MILES LEGAL	T3	0154-2025-T3-0074	179/2025	1 220,25	0,00	1 220,25	0,00
Compte : 6160 - Frais d'administration syndic									
Cle : 0001 - Quotités Communes (100000)									
17/07/2025	Rapport comptabilité énergétique 2024.	SRL CEGI FORTIS BE...	T3	0154-2025-T3-0003	2025-002161	368,00	0,00	368,00	0,00
25/07/2025	Gestion Dégât des eaux plafond couloir 6ème...	SRL CEGI FORTIS BE...	T3	0154-2025-T3-0005	2025-002216	150,00	0,00	150,00	0,00
30/07/2025	Envoi rapport périodique ascenseur	SRL CEGI FORTIS BE...	T3	0154-2025-T3-0012	2025-002269	25,00	0,00	25,00	0,00
Compte : 643 - Frais privatifs									
Cle : Frais Privatifs									
18/07/2025	Fourniture 1 badge 27.60? 8/P18 HANARD...	-	T3	-	-	27,60	0,00	27,60	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Ref. pièce	Débit	Crédit	Part propriétaire	Part occupant
23/07/2025	Fourniture 1 badge STUDIO 605 GELDERS...	-	T3	-	-	27,60	0,00	27,60	0,00
21/08/2025	Réfection joints châssis flat 512 002/S512 V...	SRL GDF CONSTRUCT	T3	0154-2025-T3-0080	155/2025	173,31	0,00	0,00	173,31
23/08/2025	Réparation sonnette (privatif 101) 37/101 D...	Parle-Au-phone	T3	0154-2025-T3-0082	2025-610	143,10	0,00	143,10	0,00
30/09/2025	Franchise Bris de vitre 404. 83/402 MAILLE...	-	T3	-	-	325,00	0,00	325,00	0,00
Compte : 650 - Frais bancaires et charges des dettes						37,50	6,51	30,99	0,00
Cle : 0001 - Quotités Communes (100000)						37,50	6,51	30,99	0,00
01/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	-	37,50	0,00	37,50	0,00
01/07/2025	Intérêts bancaires	-	T3	-	-	0,00	6,51	-6,51	0,00
30/07/2025	Frais bancaires	-	T3	-	-	0,00	0,00	0,00	0,00
Totaux généraux immeuble :						35 965,90	6,51	10 132,22	25 827,17



Comprendre votre décompte de copropriété

Un locataire ?

Référez-vous au total général de la colonne "Part occupant"

Total charges	Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation				
Charges privatives				
Taux généraux		 €	Part totale

La "part occupant" est donnée à titre indicatif. Chaque bail peut prévoir une répartition différente des charges, et rien n'empêche le propriétaire d'en ajuster le montant.



Charges communes ?

Ce sont toutes les dépenses nécessaires pour l'entretien, la sécurité et le bon fonctionnement de l'immeuble.

Chaque lot possède un nombre de quotités qui peut varier en fonction du type de charges.

La part de chaque copropriétaire est fonction de ces quotités.

Décompte trimestriel ?

Chaque trimestre, le syndic présente les dépenses réellement engagées durant le trimestre.

Cela donne :

- ✓ **Un solde créditeur** → la copropriété vous doit de l'argent
- ✓ **Un solde débiteur** → vous devez de l'argent à la copropriété



Le bilan comptable de la copropriété



Le bilan montre l'état financier de l'Association des Copropriétaires. Il se compose de deux parties :

L'actif

Ce que la copropriété possède :

Soldes des comptes bancaires (compte à vue et compte épargne)
Arriérés des copropriétaires
Stocks éventuels

Le passif

Ce que la copropriété doit :

Sommes dues aux fournisseurs
Montants dus aux copropriétaires

Les fonds théoriques :

Fonds de réserve et fonds de roulement disponibles

✓ L'actif = le passif

C'est normal : c'est le principe de l'équilibre comptable.

✓ Le bilan permet de vérifier :

La santé financière de la copropriété
L'existence d'avoirs suffisants pour les travaux futurs
Le suivi des dettes et des paiements fournisseurs/propriétaires
La transparence de l'utilisation des fonds

Fonds de roulement

Le fonds de roulement ne remplace pas les provisions pour charges courantes, mais assure la fluidité financière de l'immeuble.
Il sert à payer rapidement les dépenses imprévues (réparations urgentes, maintenance, etc.).

En tant qu'acheteur, vous verrez votre part lors de l'acquisition.
Cette somme reste votre propriété et vous sera restituée si vous vendez.

Un relevé de Techem ?



Téléphone 02/529.63.00
Email caloribel@techem.be

Vérification ou demande de relevé intermédiaire ?
Signalement de dysfonctionnements ?
Mise à jour des informations ?

Nous vous rappelons leurs coordonnées :

N'oubliez pas de mentionner le **code immeuble** et la **référence de l'appartement**

Encore une question ?



Téléphone 02/523.40.60
Email contact@ista.be