

SRL IMMO JPL
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG , 530
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 02/343.18.40
compta@immo-jpl.be
Num. IPI : 501312

DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 31/10/2025
PÉRIODE : du 01/07/2025 au 30/09/2025 (T3)

0003 - 003-ACP BAILLON 13 (0828.535.495)
RUE ANDRÉ BAILLON 13
1190 BRUXELLES

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
1G	APPARTEMENT	92 / 92 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Quotités (1000)	127.00 / 1000.00	1 101,90	139,95	139.05
6105000 - Entretien des communs	127.00 / 1000.00	275,97	35,05	35,05
6120010 - Consommation eau - provision	127.00 / 1000.00	745,00	94,61	94,61
6121000 - Electricité communs 541448920704687984	127.00 / 1000.00	73,94	9,39	9,39
6500000 - Frais de banque propriétaires	127.00 / 1000.00	6,99	0,90	0,00
0003 - Quotités spéciales (8)	1.00 / 8.00	631,35	78,92	78.92
6130010 - Honoraires syndic occupants	1.00 / 8.00	631,35	78,92	78,92
Totaux généraux		1 733,25	218,87	217,97

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	1 733,25	218,87	217,97
Charges privatives	-250,00	0,00	0,00
Totaux généraux	1 483,25	218,87	217,97

Votre situation de compte au 31/10/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/07/2025			702,41	0,00
07/08/2025	FIN	100002000355	0,00	702,41
30/09/2025	VEN	Appel fonds de réserve général - 2000? (09/2025)	254,00	0,00
30/09/2025	VEN	Charges 3T25 (T3 2025)	218,87	0,00
Totaux			1 175,28	702,41
Solde débiteur au 31/10/2025				472,87

Veuillez virer votre solde débiteur de **472,87 €** avant le 30/11/2025 sur le compte de la copropriété **BBRUBEBB - BE81310033817724** avec pour mention votre référence client +++100/0020/00355+++



SRL IMMO JPL
CHAUSSEE D'ALSEMBERG , 530
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 02/343.18.40
compta@immo-jpl.be
Num. PI : 501312

BILAN COMPTABLE AU 30/09/2025 (T3)

FAIT LE :
31/10/2025

IMMEUBLE :
0003 - 003-ACP BAILLON 13 (0828.535.495)
RUE ANDRÉ BAILLON 13
1190 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	4 185,67	1000000 - Fonds de roulement	3 450,00
55000001 - Compte vue - ██████████	12 882,39	1600000 - Fonds de réserve	13 618,06
Total actif	17 068,06	Total passif	17 068,06



SRL IMMO JPL
CHAUSSEE D'ALSEMBERG, 530
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 02/343.18.40
compta@immo-jpl.be
Num. IPI : 501312

LISTE DES DÉPENSES
DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 (T3)
FAIT LE : 31/10/2025
IMMEUBLE : 0003 - 003-ACP BAILLON 13 (0828.535.495)

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tr.	Ref. interne	Montant	
Cie : 0001 - Quotités (1000)					1 101,90	
Nature : 0001 - Electricité communs 541448920704687984					73,94	
01/07/2025	3T25	TOTAL ENERGIES (LAMPRIIS)	T3	0013	73,94	
Nature : 0003 - Consommation eau - Provision					745,00	
20/08/2025	05/2025 au 07/2025		VIVAQUA	T3	0015	745,00
Nature : 0005 - Frais de banque propriétaires					6,99	
31/07/2025	D?compte de frais n 291384591	-	T3	-	2,33	
31/08/2025	D?compte de frais n 294363496	-	T3	-	2,33	
30/09/2025	D?compte de frais n 297915304	-	T3	-	2,33	
Nature : 0027 - Entretien des communs					275,97	
22/07/2025	frais lies au nettoyage des commun	FOURNISSEUR	T3	0014	25,97	
30/09/2025	Entretien des communs 3T25	-	T3	-	250,00	
Cie : 0003 - Quotités spéciales (8)					631,35	
Nature : 0037 - Honoraires syndic occupants					631,35	
22/08/2025	3T25	SRL Immo JPL	T3	0016	631,35	
Cie : Frais Privatifs					-250,00	
Dépenses sans nature					-250,00	
30/09/2025	Entretien des communs 3T25 2G ███					

Loyers abusifs à Bruxelles : une nouvelle obligation pour les propriétaires depuis mai 2025

Depuis le **1er mai 2025**, la Région de Bruxelles-Capitale a rendu **obligatoire** le respect du dispositif encadrant les **loyers abusifs**. Cette mesure vise à renforcer la transparence et à maintenir un équilibre entre les droits des locataires et la rentabilité légitime des propriétaires.

Ce cadre s'appuie sur la **grille indicative des loyers**, un outil officiel qui détermine un loyer de référence en fonction de la localisation, de la superficie, du niveau de confort et de la performance énergétique du logement.

Quand un loyer est-il considéré comme abusif ?

Un loyer est présumé abusif s'il dépasse de **plus de 20 %** le montant de référence indiqué par la grille.

Le propriétaire peut toutefois justifier cet écart par des **caractéristiques exceptionnelles** du bien (équipements haut de gamme, situation privilégiée, rénovation récente, etc.).

Inversement, un loyer peut aussi être jugé abusif s'il se situe dans la moyenne, mais que le logement présente des **défauts de qualité substantiels** (absence de chauffage, de cuisine, problèmes d'isolation...).

Quels recours pour le locataire ?

En cas de désaccord, le locataire peut :

- Solliciter un **avis non contraignant** de la *Commission Paritaire Locative (CPL)*
- Ou saisir directement le **juge de paix**, qui peut **réviser le loyer**, parfois avec **effet rétroactif**.

En tant qu'Agents Immobiliers agréés IPI, nous accompagnons bien entendu nos clients pour fixer un **loyer juste, conforme à la réglementation** et cohérent avec le marché bruxellois.

Après vous, qui connaît le mieux votre appartement et votre immeuble sinon *Immo J.P.L.* ?

L'association étroite entre *Immo JPL* et **POPSimmo** pour les Locations ou Ventes rencontre un **succès certain**.

Bon nombre de propriétaires parmi vous ont déjà choisi de **nous faire confiance** pour la vente ou la location de leur(s) appartement(s), et nous les remercions.

En tant que Syndic de l'immeuble, nous sommes à la source de tous renseignements et nous choisissons un candidat locataire **solvable** et entrant au mieux dans les **critères de votre immeuble**.

En cas de vente, le candidat acheteur reçoit une information complète sur la copropriété, ce qui le **rassure**.
De plus, Vous, les propriétaires, avez la certitude que l'acheteur ne se rétractera pas pour non connaissance de certaines décisions ou charges.

Nous serions ravis de vous aider lors de la **location** ou de la **vente** de votre appartement.
Nous nous occupons de tout. Contactez nous:

Immo JPL-POPSimmo - H. Poppinghuys : 0495/38.23.64. ou via mail : **hpo@popsimmo.be**.

Merci de votre confiance et au plaisir de vous rencontrer très bientôt.