

RIVA (Brussel)
Willebroekkaai 25-26-27 / Akenkaai 40-44 - 1000 Brussel
ONR 0697.615.684

1 / 5

M. De Brouwer Victor

Quai de Willebroeck 26 Boîte 14
1000 Brussel

Brussel, 7 mars 2025

Concerne: Décompte individuel du frais de 2023/11 - 2024/10

Chère monsieur De Brouwer

Veuillez-trouver ci-dessous votre DÉCOMPTE pour la résidence: RIVA (Brussel)

Comme vous pouvez le constater, le décompte se compose en deux parties. La première partie est le décompte privatif, lequel reprend un certain nombre de points:

- Dans le premier cadre 'Frais dans les parties communes' vous trouverez votre quote-part dans les frais et charges des parties communes. Le montant pour lequel vous êtes redevable, selon chaque clé de répartition, est calculé sur base de vos quotes-parts (reprises dans l'acte de base de l'immeuble) et du nombre de jours que vous avez été propriétaire du ou des lots (date de l'acte notarié). Les chiffres repris en petit sont les montants de la TVA.
- Le deuxième cadre 'Individuel' reprend les frais strictement privatifs relatif à votre appartement, place de stationnement,... Il s'agit des frais de chauffage, d'eau, etc. Si vous n'avez pas de frais privatif, ce deuxième cadre n'existe pas dans votre décompte
- Le troisième cadre 'calcul provisions demandées' donne un aperçu des appels de provisions de l'année comptable.
- Le quatrième cadre 'Montant total' donne le montant du décompte final avec le détail des différents taux de TVA.
- Au cas où vous trouveriez encore un cadre, intitulé « montants non-payés », cela veut dire que vous présentez un solde décompte positif, montant qui est encore à payer, ou au contraire, en cas de solde décompte négatif, vous bénéficiez d'un remboursement.
- Le dernier cadre, donne un résumé de votre quote-part dans le fonds de réserve de l'immeuble. Si vous envisagez de vendre votre privatif, votre part dans le fonds de réserve ne vous sera pas restitué et reste la propriété de l'association des copropriétaires.

La deuxième partie (état dépenses et recettes) est un détail de toutes les charges que le syndic a payées au nom de l'association des copropriétaires lors de l'année comptable écoulée. Ces charges sont organisées selon les clés de répartition applicables.

Veuillez encore tenir compte du fait que les paiements effectués après la date de clôture ne sont pas pris en compte.

Nous espérons avoir pu, suffisamment, vous informer, mais restons bien entendu à votre disposition pour toutes vos questions complémentaires.

Vous trouverez plus d'informations quant à votre immeuble sur le portail Dobby.

Frais dans les parties communes (détails en annexe):

1.719,07 EUR

204,54

APP F41 - 1/11/2023 - 31/10/2024 (366 / 366 jours) € 1.540,35

0010	Toutes quotités - acte de base modificatif 27/01/2022	248.457,67 (620/100000)	Total	Part	1.540,35	183,26
610000	Contrats d'entretien incendie	4.794,41		29,73		
610040	Alerte incendie et détection incendie	495,81		3,08		
610100	Contrôle ascenseurs	1.745,03		10,81		
610110	Contrat d'entretien ascenseurs	12.122,60		75,16		
610120	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	1.383,76		8,58		
610150	Autres charges ascenseurs	385,39		2,39		
610220	Autre entretien installations électriques	4.899,91		30,38		
610230	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	496,10		3,08		
610250	Groupeaux auxiliaires	1.160,00		7,19		
610270	Extracteurs d'air et de fumée	2.854,46		17,70		
610280	Vidéosurveillance	774,64		4,77		
610290	Autres	712,85		4,42		
610310	Contrats d'entretien sanitaire et chauffage	21.478,50		133,15		
610320	Autre entretien installations de chauffage	7.327,10		45,43		
610340	Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	792,55		4,92		
610370	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	9.559,70		59,28		
610410	Entretien porte de garage	1.605,62		9,95		
610420	Entretien menuiseries externes	2.819,30		17,47		
610430	Entretien menuiseries internes	2.647,66		16,41		
610500	Nettoyage bâtiment selon contrat	31.428,05		194,84		
610510	Nettoyage bâtiment autres	5.223,24		32,39		
610540	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	3.652,76		22,64		
610600	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	4.658,41		28,89		
610610	Autre entretien jardins et environs immédiats	1.230,16		7,63		
610640	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats	296,45		1,84		
610641		917,18		5,69		
610710	Entretien façades	200,00		1,24		
610740	Entretien cheminées et canaux de ventilation	111,85		0,69		
610930	Contrôle et surveillance	16.372,66		101,51		
612010	Eau parties communes	3.902,80		24,20		
612020	Sel pour adoucisseur d'eau	5.202,76		32,25		
612100	Electricité parties communes	20.906,67		129,62		
612120	Electricité chauffage et sanitaires	199,65		1,24		
613000	Honoraires syndics récurrent	41.558,74		257,70		
613003	Honoraires syndics supplémentaire	6.056,05		37,51		
613030	Honoraires experts	2.675,30		16,59		
613060	Procédure de recouvrement	-528,04		-3,27		
613120	Autres charges conseil de copropriété	92,10		0,57		
614000	Assurance incendie	15.679,69		97,21		
614100	Responsabilité civile	262,57		1,63		
614600	Assistance judiciaire	4.299,26		26,66		
614800	Sinistre	-5.176,28		-32,08		
616001	Frais administratifs syndicus supplémentaire	7.856,28		48,71		
616002	Frais administratifs syndic Legal	318,12		1,97		
616120	Frais assemblée générale	884,00		5,48		
616640	Frais de licence ACP	1.659,78		10,29		
642	Charges diverses	79,38		0,49		
650	Frais bancaires et charges des dettes	382,69		2,32		

KE C095 - 1/11/2023 - 31/10/2024 (366 / 366 jours) € 29,76

0010	Toutes quotités - acte de base modificatif 27/01/2022	248.457,67 (12/100000)	Total	Part	29,76	3,55
610000	Contrats d'entretien incendie	4.794,41		0,58		
610040	Alerte incendie et détection incendie	495,81		0,06		
610100	Contrôle ascenseurs	1.745,03		0,22		
610110	Contrat d'entretien ascenseurs	12.122,60		1,45		
610120	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	1.383,76		0,17		
610150	Autres charges ascenseurs	385,39		0,05		
610220	Autre entretien installations électriques	4.899,91		0,58		
610230	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	496,10		0,06		
610250	Groupeaux auxiliaires	1.160,00		0,14		

610270	Extracteurs d'air et de fumée	2.854,46	0,34		
610280	Vidéosurveillance	774,64	0,12		
610290	Autres	712,85	0,09		
610310	Contrats d'entretien sanitaire et chauffage	21.478,50	2,57		
610320	Autre entretien installations de chauffage	7.327,10	0,87		
610340	Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	792,55	0,10		
610370	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	9.559,70	1,14		
610410	Entretien porte de garage	1.605,62	0,19		
610420	Entretien menuiseries externes	2.819,30	0,33		
610430	Entretien menuiseries internes	2.647,66	0,33		
610500	Nettoyage bâtiment selon contrat	31.428,05	3,74		
610510	Nettoyage bâtiment autres	5.223,24	0,62		
610540	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	3.652,76	0,46		
610600	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	4.658,41	0,56		
610610	Autre entretien jardins et environs immédiats	1.230,16	0,15		
610640	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats	296,45	0,04		
610641		917,18	0,11		
610710	Entretien façades	200,00	0,02		
610740	Entretien cheminées et canaux de ventilation	111,85	0,01		
610930	Contrôle et surveillance	16.372,66	1,96		
612010	Eau parties communes	3.902,80	0,48		
612020	Sel pour adoucisseur d'eau	5.202,76	0,60		
612100	Electricité parties communes	20.906,67	2,52		
612120	Electricité chauffage et sanitaires	199,65	0,02		
613000	Honoraires syndics récurrent	41.558,74	5,02		
613003	Honoraires syndics supplémentaire	6.056,05	0,68		
613030	Honoraires experts	2.675,30	0,31		
613060	Procédure de recouvrement	-528,04	-0,06		
613120	Autres charges conseil de copropriété	92,10	0,02		
614000	Assurance incendie	15.679,69	1,88		
614100	Responsabilité civile	262,57	0,03		
614600	Assistance judiciaire	4.299,26	0,52		
614800	Sinistre	-5.176,28	-0,62		
616001	Frais administratifs syndicus supplémentaire	7.856,28	0,91		
616002	Frais administratifs syndic Legal	318,12	0,05		
616120	Frais assemblée générale	884,00	0,10		
616640	Frais de licence ACP	1.659,78	0,20		
642	Charges diverses	79,38	0,01		
650	Frais bancaires et charges des dettes	382,69	0,03		
P069 - 1/11/2023 - 31/10/2024 (366 / 366 jours)				€ 148,96	
0010	Toutes quotités - acte de base modificatif 27/01/2022	248.457,67 (60/100000)	Total	Part	148,96 17,73
610000	Contrats d'entretien incendie	4.794,41	2,88		
610040	Alerte incendie et détection incendie	495,81	0,29		
610100	Contrôle ascenseurs	1.745,03	1,06		
610110	Contrat d'entretien ascenseurs	12.122,60	7,28		
610120	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	1.383,76	0,83		
610150	Autres charges ascenseurs	385,39	0,23		
610220	Autre entretien installations électriques	4.899,91	2,93		
610230	Entretien sonnettes et parlophones/vidéophones	496,10	0,30		
610250	Groupeaux auxiliaires	1.160,00	0,70		
610270	Extracteurs d'air et de fumée	2.854,46	1,71		
610280	Vidéosurveillance	774,64	0,48		
610290	Autres	712,85	0,43		
610310	Contrats d'entretien sanitaire et chauffage	21.478,50	12,89		
610320	Autre entretien installations de chauffage	7.327,10	4,39		
610340	Autre entretien adoucisseur d'eau et traitement de l'eau	792,55	0,48		
610370	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	9.559,70	5,74		
610410	Entretien porte de garage	1.605,62	0,96		
610420	Entretien menuiseries externes	2.819,30	1,69		
610430	Entretien menuiseries internes	2.647,66	1,59		
610500	Nettoyage bâtiment selon contrat	31.428,05	18,85		
610510	Nettoyage bâtiment autres	5.223,24	3,13		
610540	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	3.652,76	2,18		
610600	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	4.658,41	2,79		
610610	Autre entretien jardins et environs immédiats	1.230,16	0,74		
610640	Autre entretien parkings, chemins et environs immédiats	296,45	0,18		

610641		917,18	0,55	
610710	Entretien façades	200,00	0,12	
610740	Entretien cheminées et canaux de ventilation	111,85	0,07	
610930	Contrôle et surveillance	16.372,66	9,82	
612010	Eau parties communes	3.902,80	2,34	
612020	Sel pour adoucisseur d'eau	5.202,76	3,11	
612100	Electricité parties communes	20.906,67	12,54	
612120	Electricité chauffage et sanitaires	199,65	0,12	
613000	Honoraires syndics récurrent	41.558,74	24,92	
613003	Honoraires syndics supplémentaire	6.056,05	3,66	
613030	Honoraires experts	2.675,30	1,60	
613060	Procédure de recouvrement	-528,04	-0,31	
613120	Autres charges conseil de copropriété	92,10	0,06	
614000	Assurance incendie	15.679,69	9,40	
614100	Responsabilité civile	262,57	0,16	
614600	Assistance judiciaire	4.299,26	2,58	
614800	Sinistre	-5.176,28	-3,11	
616001	Frais administratifs syndicus supplémentaire	7.856,28	4,66	
616002	Frais administratifs syndic Legal	318,12	0,19	
616120	Frais assemblée générale	884,00	0,53	
616640	Frais de licence ACP	1.659,78	1,00	
642	Charges diverses	79,38	0,05	
650	Frais bancaires et charges des dettes	382,69	0,17	

Individuel (frais privatifs):		479,50 EUR	1,98
APP F41 - Appartement F41		€ 479,50	
Plaquettes		11,38	1,98
Décompte chauffage 01/11/23-17/09/24		436,81	0,00
Décompte chauffage 18/09/24-31/10/24		31,31	0,00

Calcul Provisions demandées:		-2.283,60 EUR
Provision 000008 - Acompte trimestriel (APP F41)	DIV 02-11-23	-434,00
Provision 000008 - Acompte trimestriel (KE C095)	DIV 02-11-23	-8,40
Provision 000008 - Acompte trimestriel (P069)	DIV 02-11-23	-42,00
Provision 000001 - Acompte trimestriel (APP F41)	DIV 01-02-24	-434,00
Provision 000001 - Acompte trimestriel (KE C095)	DIV 01-02-24	-8,40
Provision 000001 - Acompte trimestriel (P069)	DIV 01-02-24	-42,00
Provision 000002 - Acompte trimestriel (APP F41)	DIV 01-05-24	-589,00
Provision 000002 - Acompte trimestriel (KE C095)	DIV 01-05-24	-11,40
Provision 000002 - Acompte trimestriel (P069)	DIV 01-05-24	-57,00
Provision 000003 - Acompte trimestriel (APP F41)	DIV 02-08-24	-589,00
Provision 000003 - Acompte trimestriel (KE C095)	DIV 02-08-24	-11,40
Provision 000003 - Acompte trimestriel (P069)	DIV 02-08-24	-57,00

Montant total par le taux de TVA:		-85,03 EUR
Base 6%	€ 35,31 = € 2,12	
Base 21 %	€ 973,31 = € 204,40	
Base Exempt	€ 983,43 = € 0,00	

Montant à payer (frais + non-payé): <i>(à votre avantage si c'est négatif)</i>	-85,03 EUR
--	-------------------

Avec nos salutations distinguées,

Syncura Brussel - Bureau Bruxelles
Syndic ACP RIVA (Brussel) (8.2367.00)

Ben Mahmoud Marwen
Accounting Manager

Votre capital d'exploitation et de la réserve:	497,19 EUR
489000 Fonds de réserve reportées - Général (21.848,90)	151,19
489300 Provisions permanente reportées - Général (50.000,00)	346,00