

LUSIMMO
LUSIMMO
RUE GÉNÉRAL GRATRY , 113
1030 SCHAERBEEK
TÉL. 02 511 52 65
info@lusimmo.be

DÉCOMPTÉ COPROPRIÉTAIRE
FAIT LE : 21/12/2025
PÉRIODE : du 01/08/2025 au 31/10/2025 (T3)

0033 - ACP TOWN HOUSE (2) (BE 0834.270.472)
RUE CAPITAINE CRESPEL, 47
1050 BRUXELLES



Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : P08 GARAGE (Prorata : 92 / 92 jours)				
0001 - Charges communes	30 / 10000	16 012,89	16,81	31.25
600040 - Réparation serrurerie et portes	30 / 10000	-76,51	-0,23	0,00
600100 - petit frais divers propriétaires	30 / 10000	1 937,40	5,81	0,00
600230 - Accès plateforme numérique	30 / 10000	300,00	0,90	0,00
600310 - assurance protection juridique	30 / 10000	185,45	0,56	0,00
600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	30 / 10000	-744,56	-2,23	0,00
610070 - Entretien installation parlophonie	30 / 10000	100,70	0,00	0,30
610080 - Entretien insallation électrique	30 / 10000	120,84	0,00	0,36
610100 - Petit matériel et frais divers	30 / 10000	133,00	0,00	0,40
610110 - Entretien des communs	30 / 10000	3 460,57	0,00	10,39
610160 - Entretien toiture	30 / 10000	689,00	0,00	2,07
610200 - Honoraires syndic	30 / 10000	3 334,07	0,00	10,00
610230 - Frais administratifs	30 / 10000	125,00	0,00	0,38
610510 - frais de banque	30 / 10000	130,08	0,00	0,39
6113 - Appel de fonds de réserve	30 / 10000	4 000,00	12,00	0,00
612000 - Electricité communs	30 / 10000	2 024,29	0,00	6,08
612010 - Electricité ascenseur	30 / 10000	293,56	0,00	0,88
Total Lot P08		16 012,89	16,81	31,25
Lot : P12 GARAGE (Prorata : 92 / 92 jours)				
0001 - Charges communes	30 / 10000	16 012,89	16,81	31.25
600040 - Réparation serrurerie et portes	30 / 10000	-76,51	-0,23	0,00
600100 - petit frais divers propriétaires	30 / 10000	1 937,40	5,81	0,00
600230 - Accès plateforme numérique	30 / 10000	300,00	0,90	0,00
600310 - assurance protection juridique	30 / 10000	185,45	0,56	0,00
600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	30 / 10000	-744,56	-2,23	0,00
610070 - Entretien installation parlophonie	30 / 10000	100,70	0,00	0,30
610080 - Entretien insallation électrique	30 / 10000	120,84	0,00	0,36
610100 - Petit matériel et frais divers	30 / 10000	133,00	0,00	0,40
610110 - Entretien des communs	30 / 10000	3 460,57	0,00	10,39
610160 - Entretien toiture	30 / 10000	689,00	0,00	2,07
610200 - Honoraires syndic	30 / 10000	3 334,07	0,00	10,00
610230 - Frais administratifs	30 / 10000	125,00	0,00	0,38
610510 - frais de banque	30 / 10000	130,08	0,00	0,39
6113 - Appel de fonds de réserve	30 / 10000	4 000,00	12,00	0,00
612000 - Electricité communs	30 / 10000	2 024,29	0,00	6,08
612010 - Electricité ascenseur	30 / 10000	293,56	0,00	0,88
Total Lot P12		16 012,89	16,81	31,25
Lot : P31 GARAGE (Prorata : 56 / 92 jours)				

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0001 - Charges communes	30 / 10000	16 012,89	10,24	19,02
600040 - Réparation serrurerie et portes	30 / 10000	-76,51	-0,14	0,00
600100 - petit frais divers propriétaires	30 / 10000	1 937,40	3,54	0,00
600230 - Accès plateforme numérique	30 / 10000	300,00	0,55	0,00
600310 - assurance protection juridique	30 / 10000	185,45	0,34	0,00
600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	30 / 10000	-744,56	-1,35	0,00
610070 - Entretien installation parlophonie	30 / 10000	100,70	0,00	0,18
610080 - Entretien insallation électrique	30 / 10000	120,84	0,00	0,22
610100 - Petit matériel et frais divers	30 / 10000	133,00	0,00	0,24
610110 - Entretien des communs	30 / 10000	3 460,57	0,00	6,32
610160 - Entretien toiture	30 / 10000	689,00	0,00	1,26
610200 - Honoraires syndic	30 / 10000	3 334,07	0,00	6,09
610230 - Frais administratifs	30 / 10000	125,00	0,00	0,23
610510 - frais de banque	30 / 10000	130,08	0,00	0,24
6113 - Appel de fonds de réserve	30 / 10000	4 000,00	7,30	0,00
612000 - Electricité communs	30 / 10000	2 024,29	0,00	3,71
612010 - Electricité ascenseur	30 / 10000	293,56	0,00	0,53
Total Lot P31		16 012,89	10,24	19,02
Totaux généraux		16 012,89	43,86	81,52

Frais privés

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Lot : P08 GARAGE			
26/09/2025 - Frais de mutation	-	260,00	0,00
Total Lot P08	-	260,00	0,00
Totaux généraux	4 300,74	260,00	0,00

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		16 012,89	43,86	81,52
Charges privatives		4 300,74	260,00	0,00
Totaux généraux		20 313,63	303,86	81,52
			Part totale	385,38

Votre situation de compte au 21/12/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/02/2025	AN	OD de reprise comptable	163,50	0,00
08/02/2025	FIN	100008001524	0,00	163,50
30/04/2025	VEN	Décompte des charges (1e trim. 2025) (T1 2025)	171,99	0,00
14/05/2025	FIN	726099678795	0,00	171,99
30/09/2025	FIN	VENTE ██████████	0,00	260,00
24/10/2025	VEN	Décompte des charges du 01/05/25 au 31/07/25 (T2 2025)	197,76	0,00
05/11/2025	VEN	Appel de fonds - travaux urgents s/terrasse (suite à une infiltration) (11/2025)	120,00	0,00
06/11/2025	FIN	726099678795	0,00	120,00
21/12/2025	VEN	Décompte des charges du 01/08/2025 au 31/10/2025 (T3 2025)	385,38	0,00
Totaux			1 038,63	715,49
Solde débiteur au 21/12/2025				323,14

Veillez virer votre solde débiteur de **323,14 €** avant le 31/12/2025 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE72068235126916** avec pour mention votre référence client +++726/0996/78795+++

LUSIMMO
LUSIMMO
RUE GÉNÉRAL GRATRY , 113
1030 SCHAERBEEK
TÉL. 02 511 52 65
info@lusimmo.be

BALANCE DES TIERS
DU 01/02/2025 AU 21/12/2025

FAIT LE : 21/12/2025

IMMEUBLE : 0033 - ACP TOWN HOUSE (2) (BE 0834.270.472)
RUE CAPITAINE CRESPEL, 47
1050 BRUXELLES

TIERS : COPROPRIÉTAIRE

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	158 707,04	121 597,03	39 413,76	2 303,75
4100762 - Copropriétaires C0762 - [REDACTED]	18 137,50	14 967,59	3 169,91	0,00
4100763 - Copropriétaires C0763 - [REDACTED]	3 602,08	3 568,37	33,71	0,00
4100764 - Copropriétaires C0764 - [REDACTED]	9 701,47	10 807,37	0,00	1 105,90
4100765 - Copropriétaires C0765 - [REDACTED]	4 560,75	4 220,75	340,00	0,00
4100766 - Copropriétaires C0766 - [REDACTED]	1 018,32	904,29	114,03	0,00
4100767 - Copropriétaires C0767 - [REDACTED]	1 537,19	1 283,78	253,41	0,00
4100768 - Copropriétaires C0768 - [REDACTED]	2 355,05	1 971,95	383,10	0,00
4100769 - Copropriétaires C0769 - [REDACTED]	2 013,14	1 681,26	331,88	0,00
4100770 - Copropriétaires C0770 - [REDACTED]	1 499,48	685,62	813,86	0,00
4100771 - Copropriétaires C0771 - [REDACTED]	5 718,17	4 792,47	925,70	0,00
4100772 - Copropriétaires C0772 - [REDACTED]	13 094,52	11 274,02	1 820,50	0,00
4100773 - Copropriétaires C0773 - [REDACTED]	3 083,48	2 999,03	84,45	0,00
4100774 - Copropriétaires C0774 - [REDACTED]	1 547,48	1 464,67	82,81	0,00
4100775 - Copropriétaires C0775 - [REDACTED]	2 365,60	1 951,28	414,32	0,00
4100776 - Copropriétaires C0776 - [REDACTED]	3 629,60	2 965,39	664,21	0,00
4100777 - Copropriétaires C0777 - [REDACTED]	4 588,73	3 832,00	756,73	0,00
4100778 - Copropriétaires C0778 - [REDACTED]	1 508,46	1 251,41	257,05	0,00
4100779 - Copropriétaires C0779 - [REDACTED]	2 032,71	1 697,63	335,08	0,00
4100780 - Copropriétaires C0780 - [REDACTED]	2 442,19	0,00	2 442,19	0,00
4100781 - Copropriétaires C0781 - [REDACTED]	2 032,72	1 697,64	335,08	0,00
4100782 - Copropriétaires C0782 - [REDACTED]	1 823,96	1 525,63	298,33	0,00
4100783 - Copropriétaires C0783 - [REDACTED]	5 102,89	4 079,17	1 023,72	0,00
4100784 - Copropriétaires C0784 - [REDACTED]	2 327,14	1 995,22	331,92	0,00

[illegible]

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4100818 - Copropriétaires C0818 - ██████████	295,81	177,75	118,06	0,00
4100819 - Copropriétaires C0819 - ██████████	285,81	237,75	48,06	0,00
4101006 - Copropriétaires C1006 - ████████████████████	1 390,34	1 042,09	348,25	0,00
4101007 - Copropriétaires C1007 - ██████████	1 770,59	1 507,19	263,40	0,00
4101026 - Copropriétaires C1026 - ██████████	1 674,29	1 023,25	651,04	0,00
4101028 - Copropriétaires C1028 - ██████████	0,00	232,67	0,00	232,67
4101029 - Copropriétaires C1029 - ██████████	0,00	6,04	0,00	6,04
4101030 - Copropriétaires C1030 - ████████████████████	0,00	99,47	0,00	99,47
4101031 - Copropriétaires C1031 - ██████████	0,00	21,92	0,00	21,92
4101032 - Copropriétaires C1032 - ██████████	0,00	36,24	0,00	36,24
4101033 - Copropriétaires C1033 - ████████████████████	0,00	159,11	0,00	159,11
4101034 - Copropriétaires C1034 - ██████████	4 329,61	0,00	4 329,61	0,00
4101035 - Copropriétaires C1035 - ████████████████████	18,57	295,00	0,00	276,43
4101036 - Copropriétaires C1036 - ████████████████████████████████	1 294,09	0,00	1 294,09	0,00
4101037 - Copropriétaires C1037 - ██████	1,51	0,00	1,51	0,00
4101038 - Copropriétaires C1038 - ██████████	228,48	228,48	0,00	0,00
4101054 - Copropriétaires C1054 - ██████████	723,93	0,00	723,93	0,00
4101062 - Copropriétaires C1062 - ██████████	78,80	60,00	18,80	0,00
Totaux :	158 707,04	121 597,03	39 413,76	2 303,75

LUSIMMO

LUSIMMO
RUE GÉNÉRAL GRATRY , 113
1030 SCHAERBEEK
TÉL. 02 511 52 65
info@lusimmo.be

BILAN COMPTABLE AU 31/10/2025 (T3)

FAIT LE : 21/12/2025
IMMEUBLE : 0033 - ACP TOWN HOUSE (2) (BE 0834.270.472)
RUE CAPITAINE CRESPEL, 47
1050 BRUXELLES

Actif		Passif	
160 - Fonds de réserve général	754,22	100 - Fonds de roulement général	25 000,00
163 - Réserve amendes et intérêts de retard	1 138,68	101 - Fonds de roulement à rembourser	7 130,00
410 - Copropriétaires	47 506,54	164 - Loyers perçus	24 730,46
491000 - Produits divers à imputer	230,55	165 - Provisions pour gros travaux	15 576,70
492002 - Sinistre garage (décharge)	4 087,78	440 - Fournisseurs	-11 098,04
492003 - Sinistre toit	2 813,24	444050 - Provisions charges M. Benois	5 598,99
492005 - Sinistre terrasse toiture - 5B (Le Roulley)	1 314,40		
4991 - Arrondis débiteurs	2,51		
5501 - Compte réserve - BE72088226244916	601,18		
5510 - Compte à vue - BE72068235126916	8 489,01		
Total actif	66 938,11	Total passif	66 938,11

LUSIMMO
LUSIMMO
RUE GÉNÉRAL GRATRY , 113
1030 SCHAERBEEK
TÉL. 02 511 52 65
info@lusimmo.be

LISTE DES DÉPENSES
DU 01/08/2025 AU 31/10/2025 (T3)

FAIT LE : 21/12/2025
IMMEUBLE : 0033 - ACP TOWN HOUSE (2) (BE 0834.270.472)
RUE CAPITAINE CRESPEL, 47
1050 BRUXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant
Cle : 0001 - Charges communes					16 012,89
Nature : 6113 - Fonds de réserve					4 000,00
31/10/2025	3e trim. 2025 (selon décision AG 2023)	-	T3	-	4 000,00
Nature : 600040 - Réparation serrurerie et portes					-76,51
26/08/2025	Vente 1 clé porte entrée	-	T3	-	-76,51
Nature : 600100 - Petit frais divers propriétaires					1 937,40
05/08/2025	Taxe 2025	Bruxelles Fiscalité	T3	T3-0004	1 937,40
Nature : 600230 - Accès plateforme numérique					300,00
10/10/2025	3e trim. 2025	Lusimmo s.a.	T3	T3-0029	300,00
Nature : 600310 - assurance protection juridique					185,45
27/08/2025	ARAG (10/09/2025 - 09/12/2025)	Eurobrokers	T3	T3-0007	185,45
Nature : 600600 - Frais d'avocat, d'expert et de justice					-744,56
15/09/2025	Dossier A 	Detremmerie	T3	T3-0015	726,00
28/10/2025	Dépens selon jugement	-	T3	T3-0033	-1 470,56
Nature : 610070 - Entretien installation parlophonie					100,70
22/09/2025	Rectification des boutons d'appel parlophonie (19 et 35)	spri Adelec	T3	T3-0016	100,70
Nature : 610080 - Entretien insallation électrique					120,84
11/08/2025	Dépannage minuteriers bloqués	spri Adelec	T3	T3-0001	120,84
Nature : 610101 - Ordures ménagères/PMC/papier et verre					133,00
07/10/2025	29/09/2025 - 21/12/2025	Bxl Propreté	T3	T3-0027	133,00
Nature : 610110 - Entretien des communs					3 460,57
31/08/2025	08/2025	SRL CAM Nettoyages	T3	T3-0006	1 129,29
30/09/2025	09/2025	SRL CAM Nettoyages	T3	T3-0023	1 129,39
31/10/2025	10/2025	SRL CAM Nettoyages	T3	T3-0030	1 201,89
Nature : 610160 - Entretien toiture					689,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant
02/10/2025	Entretien annuel toitures (2025)	Beobouw	T3	T3-0026	689,00
Nature : 610200 - Honoraires syndic					3 334,07
27/08/2025	3e trim. 2025	Lusimmo s.a.	T3	T3-0005	3 334,07
Nature : 610230 - Frais administratifs					125,00
01/08/2025	3e trim. 2025	Divers	T3	T3-0017	125,00
Nature : 610510 - frais de banque					130,08
31/10/2025	Frais bancaires	Belfius	T3	T3-0031	130,08
Nature : 612000 - Electricité parties communes (EAN : 5725)					2 024,29
02/09/2025	31/08/2024 - 30/08/2025	TotalEnergies	T3	T3-0010	735,65
09/09/2025	4e trim. 2025	TotalEnergies	T3	T3-0013	1 288,64
Nature : 612010 - Electricité ascenseurs (EAN : 5718)					293,56
02/09/2025	31/08/2024 - 30/08/2025	TotalEnergies	T3	T3-0009	115,47
09/09/2025	4e trim. 2025	TotalEnergies	T3	T3-0014	178,09
Cle : 0002 - Chauffage et eau					4 363,73
Nature : 613140 - Consommation et redevance eau					2 304,00
30/08/2025	08/2025	Vivaqua	T3	T3-0008	768,00
30/09/2025	09/2025	Vivaqua	T3	T3-0024	768,00
30/10/2025	10/2025	Vivaqua	T3	T3-0034	768,00
Nature : 614000 - Gaz chauffage					2 059,73
18/08/2025	07/2025	TotalEnergies	T3	T3-0003	627,51
04/09/2025	08/2025	TotalEnergies	T3	T3-0011	611,09
09/10/2025	09/2025	TotalEnergies	T3	T3-0028	821,13
Cle : Frais Privatifs					4 300,74
Nature : 607000 - Frais privatifs propriétaires					4 196,29
01/08/2025	Correction imputation loyers conciergerie [REDACTED]...	-	T3	-	1 802,53
02/09/2025	Frais de rappel 1 5F [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 2G [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 P01 [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 5J [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 2B [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 2A [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 3B [REDACTED]	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant
02/09/2025	Frais de rappel 1 P04 ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 5G ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 P22 ████████████████████████████████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 3I ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 5A ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 P17 ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 P05 ████████████████████████████████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 1AV ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 5C B██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
02/09/2025	Frais de rappel 1 P41 ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0020	10,00
26/09/2025	Frais de mutation P08 ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0018	260,00
26/09/2025	Frais de mutation P25 ██████████	Lusimmo s.a.	T3	T3-0019	260,00
14/10/2025	Bestec - problème eau chaude sanitaire 0A ████████████████████████████████████	Bestec	T3	T3-0036	233,20
28/10/2025	Dépens selon jugement 2J ██████████	-	T3	T3-0033	1 470,56
Nature : 617000 - Frais privatifs occupants					104,45
26/08/2025	1 clé porte entrée 5J L██████████	-	T3	-	76,51
09/09/2025	Plaquettes 3C ████████████████████████████████████	sprl ARTEAGA	T3	T3-0012	27,94
Totaux généraux immeuble :					24 677,36