SYNDIC CONCEPT

Rue Colonel Bourg 115 bte 1_1140 Evere
compta@syndic-concept.be
02/735.48.81 comptabilité

ACP CALABRIA 3
Avenue de la calabre 27a-27b-29
1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)
0824.919.078

Bruxelles (Evere), le 20/10/2026

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01/07/2026- 30/09/2026

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01/07/2026- 30/09/2026,** et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);
3. Un bilan (financier) de la copropriété au 30/09/2026;
4. La balance des copropriétaires;
5. La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte;
6. Login de connexion au portail
7. Password de connexion au portail
8. URL de connexion au portail WEB :
   Le portail peut mettre quelques minutes à s'ouvrir !

ATTENTION : Les payements que vous auriez effectué après la date de clôture de ce décompte trimestriel ne sont pas repris sous votre nom dans le tableau 2 (Détail de votre compte client) ni le tableau 4 (Balance des copropriétaires) repris en annexe.

Bien à vous,

Mme LECOMTE pour la comptabiltié

État de votre compte client	**399,50 € en faveur de la copropriété**
Communication	**+++353/6077/07379+++**
Compte de la copropriété	**BE20 0689 5784 8856**
Bénéficiaire	**ACP Calabria 3** **Avenue de la calabre 27a-27b-29** **1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)**
Date du décompte	**20/10/2026**
Echéance	**20/11/2026**

1/ Décompte de Charges du 01/07/2026-30/09/2026

Lot : B-0
Période : 01/07/2026 au 30/09/2026

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.058,27 €	160 / 10000	16,93 €	0,00 € / 16,93 €
Total 'Ascenseurs'	**1.058,27 €**		**16,93 €**	**0,00 € / 16,93 €**
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	2.749,86 €	160 / 10000	44,00 €	44,00 € / 0,00 €
(6141) Responsabilité civile	143,39 €	160 / 10000	2,29 €	2,29 € / 0,00 €
(6149) Sinitres	339,20 €	160 / 10000	5,43 €	5,43 € / 0,00 €
Total 'Assurances'	**3.232,45 €**		**51,72 €**	**51,72 € / 0,00 €**
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	90,78 €	160 / 10000	1,45 €	1,45 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	**90,78 €**		**1,45 €**	**1,45 € / 0,00 €**
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	2.717,07 €	160 / 10000	43,47 €	0,00 € / 43,47 €
Total 'Electricité'	**2.717,07 €**		**43,47 €**	**0,00 € / 43,47 €**
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur	3.669,99 €	160 / 10000	58,72 €	0,00 € / 58,72 €
(610761) Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27A	561,44 €	160 / 4960	18,11 €	0,00 € / 18,11 €
Total 'Entretien'	**4.231,43 €**		**76,83 €**	**0,00 € / 76,83 €**
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	4.592,97 €	160 / 10000	73,49 €	36,75 € / 36,74 €
(61301) Honoraires avocats	310,06 €	160 / 10000	4,96 €	4,96 € / 0,00 €
(61303) Honoraires experts	1.590,05 €	160 / 10000	25,44 €	25,44 € / 0,00 €
Total 'Honoraires'	**6.493,08 €**		**103,89 €**	**67,15 € / 36,74 €**
Rubrique 'Jardin'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-290,40 €	160 / 10000	-4,65 €	0,00 € / -4,65 €
Total 'Jardin'	**-290,40 €**		**-4,65 €**	**0,00 € / -4,65 €**
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.824,32 €	160 / 10000	61,19 €	0,00 € / 61,19 €
(61054) Ordures ménagères/PMC/papier selon contrat	139,76 €	160 / 10000	2,24 €	0,00 € / 2,24 €
Total 'Nettoyage'	**3.964,08 €**		**63,43 €**	**0,00 € / 63,43 €**

Totaux	**21.496,76 €**		**353,07 €**	**120,31 € / 232,75 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	21.496,76 €
Total décompté par la société externe	0,00 €
Votre quote-part dans ce décompte	**353,07 €**
Fonds de réserve général	24,00 €
Total dû	**377,07 €**

Répartition du décompte	
Part propriétaire	**120,31 €**
Part occupant	**232,75 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : P30
Période : 01/07/2026 au 30/09/2026

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	1.058,27 €	10 / 10000	1,06 €	0,00 € / 1,06 €
Total 'Ascenseurs'	**1.058,27 €**		**1,06 €**	**0,00 € / 1,06 €**
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	2.749,86 €	10 / 10000	2,75 €	2,75 € / 0,00 €
(6141) Responsabilité civile	143,39 €	10 / 10000	0,14 €	0,14 € / 0,00 €
(6149) Sinitres	339,20 €	10 / 10000	0,34 €	0,34 € / 0,00 €
Total 'Assurances'	**3.232,45 €**		**3,23 €**	**3,23 € / 0,00 €**
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	90,78 €	10 / 10000	0,09 €	0,09 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	**90,78 €**		**0,09 €**	**0,09 € / 0,00 €**
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	2.717,07 €	10 / 10000	2,72 €	0,00 € / 2,72 €
Total 'Electricité'	**2.717,07 €**		**2,72 €**	**0,00 € / 2,72 €**
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur	3.669,99 €	10 / 10000	3,67 €	0,00 € / 3,67 €
Total 'Entretien'	**3.669,99 €**		**3,67 €**	**0,00 € / 3,67 €**
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	4.592,97 €	10 / 10000	4,59 €	2,29 € / 2,30 €
(61301) Honoraires avocats	310,06 €	10 / 10000	0,31 €	0,31 € / 0,00 €
(61303) Honoraires experts	1.590,05 €	10 / 10000	1,59 €	1,59 € / 0,00 €
Total 'Honoraires'	**6.493,08 €**		**6,49 €**	**4,19 € / 2,30 €**
Rubrique 'Jardin'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	-290,40 €	10 / 10000	-0,29 €	0,00 € / -0,29 €
Total 'Jardin'	**-290,40 €**		**-0,29 €**	**0,00 € / -0,29 €**
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	3.824,32 €	10 / 10000	3,82 €	0,00 € / 3,82 €
(61054) Ordures ménagères/PMC/papier selon contrat	139,76 €	10 / 10000	0,14 €	0,00 € / 0,14 €
Total 'Nettoyage'	**3.964,08 €**		**3,96 €**	**0,00 € / 3,96 €**

Totaux	**20.935,32 €**		**20,93 €**	**7,52 € / 13,42 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	20.935,32 €
Total décompté par la société externe	0,00 €
Votre quote-part dans ce décompte	**20,93 €**
Fonds de réserve général	1,50 €
Total dû	**22,43 €**

Répartition du décompte	
Part propriétaire	**7,52 €**
Part occupant	**13,42 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde	419,56 €		419,56 €	
17/07/26	Versement : +++353/6077/07379+++		419,56 €	0,00 €	2026/071-001
30/09/26	Fonds de réserve général T3-2026	25,50 €		25,50 €	
30/09/26	Décompte 01/07/2026 - 30/09/2026	374,00 €		399,50 €	
		819,06 €	**419,56 €**	**399,50 €**	

3/ Bilan Détaillé au 30/09/2026

Compte	Actif	Montant		Compte	Passif	Montant
	Classe 3				Classe 1	
32	Stock clés	440,46 €		100	Fonds de roulement	33.000,00 €
34	Stock télécommandes/Badges	1.278,61 €		1601	Fonds de réserve général	51.833,53 €
	Total Classe 3	1.719,07 €			Total Classe 1	84.833,53 €
	Classe 4					
4101	Copropriétaires	23.791,79 €				
440	Fournisseurs	1.324,20 €				
493	Produits à reporter	50,00 €				
494	Compte de régularisation	0,25 €				
498	Arrondis	0,19 €				
4998	Compte d'attente	211,25 €				
49991	Anciens Fournisseurs	633,79 €				
	Total Classe 4	26.011,47 €				
	Classe 5					
550	BE72 0882 9959 6316 (Compte épargne réserve)	50.333,53 €				
5501	BE30 0016 6958 4511 (Compte a vue Fortis)	508,48 €				
551	BE20 0689 5784 8856 (Compte courant)	6.260,98 €				
	Total Classe 5	57.102,99 €				
	Total	84.833,53 €			Total	84.833,53 €

4/ Balance des Copropriétaires au 30/09/2026:

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
APPELMANS Claire	819,06 €	419,56 €	399,50 €	399,50 €	
ARTCOS B.V	1.389,38 €	882,42 €	506,96 €	506,96 €	
BETTENS - RUGGIU Michel - Elia	859,17 €	479,08 €	380,09 €	380,09 €	
BOTBAEV - ISABEKOVA Kanat - Makha	1.349,95 €	691,21 €	658,74 €	658,74 €	
BRYNART Martine	1.460,55 €	740,34 €	720,21 €	720,21 €	
DE SMET Delphine	1.493,37 €	765,04 €	728,33 €	728,33 €	
DEBRUYNE - GRIMONPREZ Philippe	877,32 €	479,08 €	398,24 €	398,24 €	
D'HONDT Sébastien	838,98 €	439,48 €	399,50 €	399,50 €	
Duvigneaud Annick - Nathalie	1.016,40 €	567,09 €	449,31 €	449,31 €	
EECKHOUT Christophe	2.299,67 €	1.618,50 €	681,17 €	681,17 €	
FICHAUX Jeremy	1.031,87 €	567,09 €	464,78 €	464,78 €	
FRANCHIMONT - GILBERT Marc - Sandrine	963,99 €	537,75 €	426,24 €	426,24 €	
GOSDA - BUJAK Peter - Magdalena	1.396,82 €	715,65 €	681,17 €	681,17 €	
GOTKOWSKI Boguslaw Andrzej	1.010,86 €	562,19 €	448,67 €	448,67 €	
GOTTSCHALK - CHELYSHEVA Karyna - Lars	859,17 €	479,08 €	380,09 €	380,09 €	

GRUYAERT Rosi	819,06 €	419,56 €	399,50 €	399,50 €	
HOLLANDER Claudia	619,06 €	519,56 €	99,50 €	99,50 €	
HUGON Philippe	1.016,40 €	567,09 €	449,31 €	449,31 €	
KAROUI - CONSTANT	1.396,82 €	715,65 €	681,17 €	681,17 €	
LEFEBVRE - VAN CUTSEM Michel - Isabelle	950,30 €	570,21 €	380,09 €	380,09 €	
LEFEVERE Valérie	1.445,08 €	740,34 €	704,74 €	704,74 €	
LOURENS David	1.199,82 €	669,76 €	530,06 €	530,06 €	
MERTENS Elise	1.147,49 €	1.452,59 €	-305,10 €		305,10 €
MISSION DE LA R.P. DE CHINE	16.855,64 €	10.307,23 €	6.548,41 €	6.548,41 €	
MORETTE - VANBERGEN	754,40 €	0,00 €	754,40 €	754,40 €	
MULKENS - DOBBELAERE	963,99 €	537,75 €	426,24 €	426,24 €	
NOLF Jacqueline	837,21 €	419,56 €	417,65 €	417,65 €	
PROBST - WIGY Nicolaus - Francine	1.446,50 €	740,60 €	705,90 €	705,90 €	
PRUVOT - LOOTVOET	1.445,08 €	740,34 €	704,74 €	704,74 €	
THYS - MAGIS	1.493,37 €	765,04 €	728,33 €	728,33 €	
TRCKA - TRCKOVA	1.396,82 €	715,65 €	681,17 €	681,17 €	
VAN ROSSEM Xavier	1.223,33 €	635,29 €	588,04 €	588,04 €	
VANDE BERG - MICHEL Bruno - Pierette	2.315,24 €	740,60 €	1.574,64 €	1.574,64 €	
Total Copropriétaires	54.992,17 €	31.200,38 €	23.791,79 €	24.096,89 €	305,10 €

5/ Liste des Factures par Rubrique - intégrées dans le décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrat d'entretien ascenseurs			
01/07	01/07/2026 au 30/09/2026	KONE sa	1.058,27 €	26005
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.058,27 €	
	Total Ascenseurs		**1.058,27 €**	
	Assurances			
	Assurance incendie			
01/07	01/07/2026 au 30/09/2026	AXA BELGIUM sa	2.749,86 €	26006
	Assurance incendie		2.749,86 €	
	Responsabilité civile			
30/09	Responsabilité civile septembre	ALLIANZ	143,39 €	26034
	Responsabilité civile		143,39 €	
	Sinitres			
25/08	Recherche de fuite Suite a infiltration vers le C4 (27A)	BJ CONSTRUCT	212,00 €	26039
10/09	Transfert frais sinistre 2023 vers privatif D3	ACP Ass. Copro.	-868,74 €	26028
15/09	Transfert sinistre 2023 - WC (OD)		868,74 €	
25/09	Suite a infiltration vers allée des Garage	BJ CONSTRUCT	127,20 €	26032
	Sinitres		339,20 €	
	Total Assurances		**3.232,45 €**	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
06/07	Frais (OD)		21,00 €	
06/07	00000000 (OD)		4,84 €	
06/07	Frais (OD)		4,42 €	
06/08	Frais (OD)		21,00 €	
06/08	00000000 (OD)		4,84 €	
06/08	Frais (OD)		4,42 €	
04/09	Frais (OD)		21,00 €	
04/09	00000000 (OD)		4,84 €	
04/09	Frais (OD)		4,42 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		90,78 €	

	Total Charges financières		**90,78 €**	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01/07	Ean_2782_01/07/2026 au 31/07/2026	TotalEnergies	69,27 €	26001
01/07	Ean_2805_01/07/2026 au 31/07/2026	TotalEnergies	141,36 €	26002
01/07	Ean_1341_01/07/2026 au 31/07/2026	TotalEnergies	168,46 €	26003
01/07	Ean_1334_01/07/2026 au 31/07/2026	TotalEnergies	263,80 €	26004
01/07	Ean_2782_03/07/2026 au 27/06/2026	TotalEnergies	-1,62 €	26008
01/07	Ean_2805_03/07/2025 au 27/06/2026	TotalEnergies	71,69 €	26009
02/07	Ean_1334_01/12/2025 au 01/07/2026	TotalEnergies	224,47 €	26007
02/07	Ean_1341_01/12/2025 au 01/07/2026	TotalEnergies	209,35 €	26015
17/07	Ean_2805_01/08/2026 au 31/08/2026	TotalEnergies	147,24 €	26010
17/07	Ean_1341_01/08/2026 au 31/08/2026	TotalEnergies	172,17 €	26011
17/07	Ean_1334_01/08/2026 au 31/08/2026	TotalEnergies	250,73 €	26012
17/07	Ean_2782_01/08/2026 au 31/08/2026	TotalEnergies	68,50 €	26013
06/08	Ean_1334_01/07/2026 au 01/08/2026	TotalEnergies	100,22 €	26017
17/08	Ean_2782_01/09/2026 au 30/09/2026	TotalEnergies	73,61 €	26019
17/08	Ean_2805_01/09/2026 au 30/09/2026	TotalEnergies	160,54 €	26020
04/09	Ean_1334_01/08/2026 au 01/09/2026	TotalEnergies	95,93 €	26027
30/09	Ean_1334_01/09/2026 au 01/10/2026	TotalEnergies	315,46 €	26036
30/09	Ean_2805_01/09/2026 au 01/10/2026	TotalEnergies	185,89 €	26038
	Electricité parties communes		2.717,07 €	
	Total Electricité		**2.717,07 €**	
	Entretien			
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur			
12/08	Débouchage et curage des siphons suspendus au -1	LOUIS LE DEBOUCHEUR	1.485,33 €	26023
25/09	Intervention tête de lucarne	TOITURE PANO	2.184,66 €	26031
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur		3.669,99 €	
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27A			
18/08	Remplacement de la batterie de secours	KONE sa	561,44 €	26021
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27A		561,44 €	
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27b			
25/08	Intervention sur l'installation vidéo-parlophonique.Suivant la demande du 19/08/2026	AFELEC sprl - Electricité Générale	158,79 €	26024
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27b		158,79 €	
	Total Entretien		**4.390,22 €**	
	Honoraires			
	Honoraires syndics			
31/08	Gérance du 3ème trimestre 2026	SYNDIC CONCEPT	4.592,97 €	26025
	Honoraires syndics		4.592,97 €	
	Honoraires avocats			
03/09	ACP CALABRIA 3 / EECKHOUT	ALPHA JURIS	310,06 €	26026
	Honoraires avocats		310,06 €	
	Honoraires experts			
30/09	Dossier mur de soutènement + Entrée	BE MODE	1.590,05 €	26037
	Honoraires experts		1.590,05 €	
	Total Honoraires		**6.493,08 €**	
	Jardin			
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
18/07	Note de crédit relative à la facture 260180 car travail non presté	L' ARBRE ENCHANTEUR	-290,40 €	26014
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		-290,40 €	
	Total Jardin		**-290,40 €**	

	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
23/07	01/07/2026 au 31/07/2026	ELITE PARTNERS CLEANING	1.912,16 €	26016
24/08	01/08/2026 au 31/08/2026	ELITE PARTNERS CLEANING	1.912,16 €	26022
	Nettoyage bâtiment selon contrat		3.824,32 €	
	Ordures ménagères/PMC/papier selon contrat			
11/08	Période du 03/08/2026 au 25/10/2026	BRUXELLES PROPRETE	127,05 €	26018
30/09	frais de rappel	BRUXELLES PROPRETE	12,71 €	26030
	Ordures ménagères/PMC/papier selon contrat		139,76 €	
	Total Nettoyage		**3.964,08 €**	
	Total général		**21.655,55 €**	