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 12/02/2026

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01/10/2025- 31/12/2025

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01/10/2025- 31/12/2025,** 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 31/12/2025;
4. La balance des copropriétaires;
5. La liste des factures, par rubrique faisant partie du décompte;
6. Login de connexion au port
7. Password de connexion au portail
8. URL de connexion au portail WEB : htt
   Le portail peut mettre quelques minutes a 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	**305,24 € 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	**12/02/2026**
Echéance	**12/03/2026**

1/ Décompte de Charges du 01/10/2025-31/12/2025

Lot : B-0
Période : 01/10/2025 au 31/12/2025

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	532,99 €	160 / 10000	8,53 €	0,00 € / 8,53 €
Total 'Ascenseurs'	**532,99 €**		**8,53 €**	**0,00 € / 8,53 €**
Rubrique 'Assemblées Générales'				
(61610) Utilisation salles de réunion	354,40 €	160 / 10000	5,67 €	5,67 € / 0,00 €
Total 'Assemblées Générales'	**354,40 €**		**5,67 €**	**5,67 € / 0,00 €**
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	41,70 €	160 / 10000	0,67 €	0,67 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	**41,70 €**		**0,67 €**	**0,67 € / 0,00 €**
Rubrique 'Eau'				
(61200) Redevance fixe et consommation eau	954,37 €	160 / 10000	15,27 €	0,00 € / 15,27 €
Total 'Eau'	**954,37 €**		**15,27 €**	**0,00 € / 15,27 €**
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.662,33 €	160 / 10000	26,60 €	0,00 € / 26,60 €
Total 'Electricité'	**1.662,33 €**		**26,60 €**	**0,00 € / 26,60 €**
Rubrique 'Entretien'				
(61073) Entretien toits	278,30 €	160 / 10000	4,45 €	0,00 € / 4,45 €
(610761) Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27A	317,89 €	160 / 4960	10,26 €	0,00 € / 10,26 €
Total 'Entretien'	**596,19 €**		**14,71 €**	**0,00 € / 14,71 €**
Rubrique 'Frais de procédure'				
(61630) Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires	40,00 €	160 / 10000	0,64 €	0,64 € / 0,00 €
Total 'Frais de procédure'	**40,00 €**		**0,64 €**	**0,64 € / 0,00 €**
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	3.661,25 €	160 / 10000	58,58 €	29,29 € / 29,29 €
(61304) Honoraires commissaire externe aux comptes	665,50 €	160 / 10000	10,65 €	10,65 € / 0,00 €
Total 'Honoraires'	**4.326,75 €**		**69,23 €**	**39,94 € / 29,29 €**
Rubrique 'Installation Photovoltaïque'				
(61009) Installation Photovoltaïque	438,63 €	160 / 10000	7,02 €	0,00 € / 7,02 €
Total 'Installation Photovoltaïque'	**438,63 €**		**7,02 €**	**0,00 € / 7,02 €**
Rubrique 'Jardin'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	580,80 €	160 / 10000	9,29 €	0,00 € / 9,29 €
Total 'Jardin'	**580,80 €**		**9,29 €**	**0,00 € / 9,29 €**
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	5.622,29 €	160 / 10000	89,96 €	0,00 € / 89,96 €
(61054) Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	127,05 €	160 / 10000	2,03 €	0,00 € / 2,03 €
Total 'Nettoyage'	**5.749,34 €**		**91,99 €**	**0,00 € / 91,99 €**
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
(61007) Signalisation de sécurité/éclairage de secours	363,00 €	160 / 10000	5,81 €	0,00 € / 5,81 €
Total 'Protection anti-incendie'	**363,00 €**		**5,81 €**	**0,00 € / 5,81 €**
Rubrique 'Sanitaires et chauffage'				

(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	420,82 €	160 / 10000	6,73 €	0,00 € / 6,73 €
Total 'Sanitaires et chauffage'	**420,82 €**		**6,73 €**	**0,00 € / 6,73 €**
Rubrique 'statuts'				
(61640) Publication nomination syndic	109,00 €	160 / 10000	1,74 €	1,74 € / 0,00 €
Total 'statuts'	**109,00 €**		**1,74 €**	**1,74 € / 0,00 €**

Totaux	**16.170,32 €**		**263,90 €**	**48,66 € / 215,24 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	16.170,32 €
Votre quote-part dans ce décompte	**263,90 €**
Fonds de réserve général	24,00 €
Total dû	**287,90 €**

Répartition du décompte	
Part propriétaire	**48,66 €**
Part occupant	**215,24 €**

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 : 01/10/2025 au 31/12/2025

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	532,99 €	10 / 10000	0,53 €	0,00 € / 0,53 €
Total 'Ascenseurs'	**532,99 €**		**0,53 €**	**0,00 € / 0,53 €**
Rubrique 'Assemblées Générales'				
(61610) Utilisation salles de réunion	354,40 €	10 / 10000	0,35 €	0,35 € / 0,00 €
Total 'Assemblées Générales'	**354,40 €**		**0,35 €**	**0,35 € / 0,00 €**
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	41,70 €	10 / 10000	0,04 €	0,04 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	**41,70 €**		**0,04 €**	**0,04 € / 0,00 €**
Rubrique 'Eau'				
(61200) Redevance fixe et consommation eau	954,37 €	10 / 10000	0,95 €	0,00 € / 0,95 €
Total 'Eau'	**954,37 €**		**0,95 €**	**0,00 € / 0,95 €**
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.662,33 €	10 / 10000	1,66 €	0,00 € / 1,66 €
Total 'Electricité'	**1.662,33 €**		**1,66 €**	**0,00 € / 1,66 €**
Rubrique 'Entretien'				
(61073) Entretien toits	278,30 €	10 / 10000	0,28 €	0,00 € / 0,28 €
Total 'Entretien'	**278,30 €**		**0,28 €**	**0,00 € / 0,28 €**
Rubrique 'Frais de procédure'				
(61630) Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires	40,00 €	10 / 10000	0,04 €	0,04 € / 0,00 €
Total 'Frais de procédure'	**40,00 €**		**0,04 €**	**0,04 € / 0,00 €**
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	3.661,25 €	10 / 10000	3,66 €	1,83 € / 1,83 €
(61304) Honoraires commissaire externe aux comptes	665,50 €	10 / 10000	0,67 €	0,67 € / 0,00 €
Total 'Honoraires'	**4.326,75 €**		**4,33 €**	**2,50 € / 1,83 €**
Rubrique 'Installation Photovoltaïque'				
(61009) Installation Photovoltaïque	438,63 €	10 / 10000	0,44 €	0,00 € / 0,44 €
Total 'Installation Photovoltaïque'	**438,63 €**		**0,44 €**	**0,00 € / 0,44 €**
Rubrique 'Jardin'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	580,80 €	10 / 10000	0,58 €	0,00 € / 0,58 €
Total 'Jardin'	**580,80 €**		**0,58 €**	**0,00 € / 0,58 €**
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	5.622,29 €	10 / 10000	5,62 €	0,00 € / 5,62 €
(61054) Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	127,05 €	10 / 10000	0,13 €	0,00 € / 0,13 €
Total 'Nettoyage'	**5.749,34 €**		**5,75 €**	**0,00 € / 5,75 €**
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
(61007) Signalisation de sécurité/éclairage de secours	363,00 €	10 / 10000	0,36 €	0,00 € / 0,36 €
Total 'Protection anti-incendie'	**363,00 €**		**0,36 €**	**0,00 € / 0,36 €**
Rubrique 'Sanitaires et chauffage'				
(61037) Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	420,82 €	10 / 10000	0,42 €	0,00 € / 0,42 €
Total 'Sanitaires et chauffage'	**420,82 €**		**0,42 €**	**0,00 € / 0,42 €**

Rubrique 'statuts'				
(61640) Publication nomination syndic	109,00 €	10 / 10000	0,11 €	0,11 € / 0,00 €
Total 'statuts'	**109,00 €**		**0,11 €**	**0,11 € / 0,00 €**

Totaux	**15.852,43 €**		**15,84 €**	**3,04 € / 12,80 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	15.852,43 €
Votre quote-part dans ce décompte	**15,84 €**
Fonds de réserve général	1,50 €
Total dû	**17,34 €**

Répartition du décompte	
Part propriétaire	**3,04 €**
Part occupant	**12,80 €**

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			0,00 €	
01/10/25	Report	756,97 €		756,97 €	
19/11/25	Versement		756,97 €	0,00 €	2025/101-002
31/12/25	Fonds de réserve général T4-2025	25,50 €		25,50 €	
31/12/25	Décompte 01/10/2025 - 31/12/2025	279,74 €		305,24 €	
		1.062,21 €	**756,97 €**	**305,24 €**	

3/ Bilan Détaillé au 31/12/2025

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	47.250,73 €
	Total Classe 3	1.719,07 €			Total Classe 1	80.250,73 €
	Classe 4				Classe 4	
4101	Copropriétaires	28.210,55 €		440	Fournisseurs	12.393,80 €
493	Produits à reporter	50,00 €			Total Classe 4	12.393,80 €
494	Compte de régularisation	0,25 €				
494006	Sn6 - de - infiltration wc vande berg - michel-probst	868,74 €				
498	Arrondis	0,50 €				
4998	Compte d'attente	211,25 €				
49991	Anciens Fournisseurs	633,79 €				
	Total Classe 4	29.975,08 €				
	Classe 5					
5501	BE30 0016 6958 4511 (Compte a vue Fortis)	15.798,56 €				
5502	BE06 0358 1963 8422 (Compte épargne Fortis)	44.250,73 €				
551	BE20 0689 5784 8856 (Compte courant)	901,09 €				

	Total Classe 5	60.950,38 €				
	Total	92.644,53 €			Total	92.644,53 €

4/ Balance des Copropriétaires au 31/12/2025:

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
APPELMANS Claire	740,08 €	434,84 €	305,24 €	305,24 €	
ARTCOS B.V	944,08 €	543,73 €	400,35 €	400,35 €	
BETTENS - RUGGIU Michel - Elia	707,97 €	407,93 €	300,04 €	300,04 €	
BOTBAEV - ISABEKOVA Kanat - Makha	1.237,95 €	735,00 €	502,95 €	502,95 €	
BRYNART Martine	1.305,85 €	0,00 €	1.305,85 €	1.305,85 €	
DE SMET Delphine	1.349,40 €	792,90 €	556,50 €	556,50 €	
DEBRUYNE - GRIMONPREZ Philippe	708,03 €	407,99 €	300,04 €	300,04 €	
D'HONDT Sébastien	740,14 €	434,90 €	305,24 €	305,24 €	
Duvigneaud Annick - Nathalie	836,81 €	482,05 €	354,76 €	354,76 €	
EECKHOUT Christophe	1.261,98 €	741,50 €	520,48 €	520,48 €	
FICHAUX Jeremy	821,41 €	466,65 €	354,76 €	354,76 €	
FRANCHIMONT - GILBERT Marc - Sandrine	793,89 €	457,39 €	336,50 €	336,50 €	
GOSDA - BUJAK Peter - Magdalena	1.262,09 €	0,00 €	1.262,09 €	1.262,09 €	
GOTKOWSKI Boguslaw Andrzej	836,00 €	482,16 €	353,84 €	353,84 €	
GOTTSCHALK - CHELYSHEVA Karyna - Lars	708,00 €	407,96 €	300,04 €	300,04 €	
GRUYAERT Rosi	1.062,21 €	756,97 €	305,24 €	305,24 €	
HOLLANDER Claudia	440,14 €	300,00 €	140,14 €	140,14 €	
HUGON Philippe	836,87 €	482,11 €	354,76 €	354,76 €	
KAROUI - CONSTANT	1.262,15 €	741,67 €	520,48 €	520,48 €	
LEFEBVRE - VAN CUTSEM Michel - Isabelle	708,04 €	408,00 €	300,04 €	300,04 €	
LEFEVERE Valérie	1.290,26 €	0,00 €	1.290,26 €	1.290,26 €	
LOURENS David	987,00 €	568,39 €	418,61 €	418,61 €	
MERTENS Elise	836,89 €	482,13 €	354,76 €	354,76 €	
MISSION DE LA R.P. DE CHINE	12.643,86 €	0,00 €	12.643,86 €	12.643,86 €	
MULKENS - DOBBELAERE	793,83 €	457,33 €	336,50 €	336,50 €	
NOLF Jacqueline	740,00 €	434,76 €	305,24 €	305,24 €	
PROBST - WIGY Nicolaus - Francine	1.307,37 €	768,21 €	539,16 €	539,16 €	
PRUVOT - LOOTVOET	1.305,82 €	0,00 €	1.305,82 €	1.305,82 €	
THYS - MAGIS	1.349,29 €	792,79 €	556,50 €	556,50 €	
TRCKA - TRCKOVA	1.262,14 €	741,66 €	520,48 €	520,48 €	
VAN ROSSEM Xavier	1.089,08 €	0,00 €	1.089,08 €	1.089,08 €	
VANDE BERG - MICHEL Bruno - Pierette	1.307,38 €	1.536,44 €	-229,06 €		229,06 €
Total Copropriétaires	43.476,01 €	15.265,46 €	28.210,55 €	28.439,61 €	229,06 €

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

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
12/11	Date de début de visite : 06.11.2025	AIB VINCOTTE	532,99 €	25007
	Contrôle ascenseurs		532,99 €	
	Total Ascenseurs		**532,99 €**	
	Assemblées Générales			
	Utilisation salles de réunion			
21/10	Utilisation salles de réunion octobre	ACP Ass. Copro.	354,40 €	25034
	Utilisation salles de réunion		354,40 €	
	Total Assemblées Générales		**354,40 €**	

	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
07/10	FRAIS DE TENUE DE COMPTE (OD)		12,00 €	
04/12	Frais (OD)		21,00 €	
04/12	00000000 (OD)		4,84 €	
04/12	Frais (OD)		3,86 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		41,70 €	
	Total Charges financières		**41,70 €**	
	Eau			
	Redevance fixe et consommation eau			
24/11	24/08/2024 au 20/08/2025_50m³	VIVAQUA	426,37 €	25010
15/12	01/10/2025 au 31/12/2025	VIVAQUA	42,00 €	25017
15/12	01/10/2025 au 31/12/2025	VIVAQUA	486,00 €	25018
	Redevance fixe et consommation eau		954,37 €	
	Total Eau		**954,37 €**	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01/10	Ean_1341_01/10/2025 au 31/10/2025	TotalEnergies	173,38 €	25026
01/10	Ean_2805_01/10/2025 au 31/10/2025	TotalEnergies	135,04 €	25027
01/10	Ean_2782_01/10/2025 au 31/10/2025	TotalEnergies	75,20 €	25029
01/10	Ean_1334_01/10/2025 au 31/10/2025	TotalEnergies	144,75 €	25030
19/10	Ean_1341_01/11/2025 au 30/11/2025	TotalEnergies	171,47 €	25003
19/10	Ean_2782_01/11/2025 au 30/11/2025	TotalEnergies	74,19 €	25004
19/10	Ean_2805_01/11/2025 au 30/11/2025	TotalEnergies	133,32 €	25005
19/10	Ean_1334_01/11/2025 au 30/11/2025	TotalEnergies	143,20 €	25006
02/12	Ean_1334_01/06/2025 au 01/12/2025	TotalEnergies	405,07 €	25032
03/12	Ean_2805_01/12/2025 au 31/12/2025	TotalEnergies	132,81 €	25028
03/12	Ean_2782_01/12/2025 au 31/12/2025	TotalEnergies	73,90 €	25031
	Electricité parties communes		1.662,33 €	
	Total Electricité		**1.662,33 €**	
	Entretien			
	Entretien toits			
24/10	Concerne notre passage annuel pour l'enlèvement des mauvaisesherbes pour assurer le bon fonctionnement des panneaux solaires	L' ARBRE ENCHANTEUR	278,30 €	25014
	Entretien toits		278,30 €	
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27A			
01/10	Annulation Contrôle hygrométrique 3e étage Mad Trckova - 4e étage Mr Karoui	Alivo Concept	-235,95 €	25033
19/12	Intervention du 17-12-2025 (M)	Easy Key	317,89 €	25016
31/12	Contrôle hygrométrique 3e étage Mad Trckova - 4e étage Mr Karoui	Alivo Concept	235,95 €	25009
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27A		317,89 €	
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27b			
19/12	Intervention du 17-12-2025 (M)	Easy Key	220,59 €	25016
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 27b		220,59 €	
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 29			
12/11	Débouchage et nettoyage du réseau des égouts du n° 29	LOUIS LE DEBOUCHEUR	416,98 €	25002
	Travaux d'entretien des communs intérieur / extérieur 29		416,98 €	
	Total Entretien		**1.233,76 €**	
	Frais de procédure			
	Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires			
23/12	Demande d'extraits cadastraux	BRUXELLES FISCALITE / ENVIRONNEMENT	40,00 €	25022

	Frais de procédure recouvrement arriérés copropriétaires		40,00 €	
	Total Frais de procédure		**40,00 €**	
	Honoraires			
	Honoraires syndics			
05/11	Gérance du 4ème trimestre 2025	SYNDIC CONCEPT	3.661,25 €	25001
	Honoraires syndics		3.661,25 €	
	Honoraires commissaire externe aux comptes			
31/12	Honoraire pour rapport Comptes du 01/07/25 au 30/09/25	DAREL sprl	665,50 €	25023
	Honoraires commissaire externe aux comptes		665,50 €	
	Total Honoraires		**4.326,75 €**	
	Installation Photovoltaïque			
	Installation Photovoltaïque			
01/10	Maintenance Annuelle 12/09/2025 au 11/09/2026 (M)	KELVIN & WATTS	438,63 €	25012
	Installation Photovoltaïque		438,63 €	
	Total Installation Photovoltaïque		**438,63 €**	
	Jardin			
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
23/10	Gestion des espaces verts	L' ARBRE ENCHANTEUR	290,40 €	25013
21/12	Gestion des espaces verts	L' ARBRE ENCHANTEUR	290,40 €	25025
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		580,80 €	
	Total Jardin		**580,80 €**	
	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
23/10	01/10/2025 au 31/10/2025	ELITE PARTNERS CLEANING	1.847,43 €	25019
23/11	01/11/2025 au 30/11/2025	ELITE PARTNERS CLEANING	1.847,43 €	25020
03/12	Etrennes 2025 technicienne de surface	ACP Ass. Copro.	80,00 €	25015
23/12	01/12/2025 au 31/12/2025	ELITE PARTNERS CLEANING	1.847,43 €	25021
	Nettoyage bâtiment selon contrat		5.622,29 €	
	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat			
24/11	Période du 24/11/2025 au 15/02/2026	BRUXELLES PROPRETE	127,05 €	25008
	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat		127,05 €	
	Total Nettoyage		**5.749,34 €**	
	Protection anti-incendie			
	Signalisation de sécurité/éclairage de secours			
01/10	Maintenance Annuelle 12/09/2025 au 11/09/2026 (M)	KELVIN & WATTS	363,00 €	25012
	Signalisation de sécurité/éclairage de secours		363,00 €	
	Total Protection anti-incendie		**363,00 €**	
	Sanitaires et chauffage			
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage			
02/12	Remplacement du bouchon regard à l'évacuation dans le couloir des caves	KARKAN	420,82 €	25024
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage		420,82 €	
	Total Sanitaires et chauffage		**420,82 €**	
	statuts			
	Publication nomination syndic			
26/11	Modification du mandat de syndic	LIANTIS	109,00 €	25011
	Publication nomination syndic		109,00 €	
	Total statuts		**109,00 €**	
	Total général		**16.807,89 €**	