



Monsieur,

Objet: ACP OPERA, Rue des Dominicains, 8-10 à LIEGE (BCE 0851.090.074) :
Régularisation des charges de l'exercice ayant débuté le 01-10-2022 et clôturé le
30-09-2023 concernant le(s) lot(s) 01GAR.

Nous vous prions de trouver en annexe le décompte pour le(s) bien(s) dont vous êtes ou avez été propriétaire durant la période renseignée ci-dessus dans l'immeuble émargé. A la page suivante, vous trouverez l'état récapitulatif reprenant le report (cumulé) de ce décompte, appels de fonds et frais privatifs éventuels sous déduction des versements reçus durant l'exercice.

ATTENTION : Les paiements éventuels effectués après la date de clôture de l'exercice comptable (30-09-2023) ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette régularisation.

Suivant ce compte récapitulatif, votre solde annuel total est de :
81,50 € en votre faveur.

=> **SI CE SOLDE EST "EN FAVEUR DE LA COPROPRIETE"**, nous vous invitons à le verser sous quinzaine au compte **BE32 7512 0300 7502** de l'ACP OPERA avec la communication "LAFA INVEST - Solde Exercice 2022".

=> **SI CE SOLDE EST "EN VOTRE FAVEUR"**, celui-ci vous sera automatiquement remboursé, **sauf contordre de votre part** par e-mail ou courrier dans les quinze jours suivant l'approbation des comptes, à votre compte .

Remarque concernant les décomptes par lot :

La répartition propriétaire/occupant vous est renseignée à titre purement indicatif suivant la jurisprudence en vigueur et les clauses habituelles d'un bail-type.

Si vous suivez la classification proposée, il suffira, pour connaître le montant du solde de charges restant dû par ou au locataire, d'ajouter à la part "occupant" y renseignée, les éventuels frais privatifs qui lui incombent et, du montant obtenu, déduire les provisions pour charges qu'il aura effectivement payées en plus du loyer durant la période d'occupation.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la SPRL "B.G.C.I.", syndic
Thierry DAGORNO, gérant (IPI : 501.123)

ACP OPERA, Rue des Dominicains, 8-10 à LIEGE
(BCE 0851.090.074)

Situation comptable de l'exercice ayant débuté le 01-10-2022 et clôturé le 30-09-2023

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-10-22	Report	366,67 €		366,67 €	
01-10-22	Provision mensuelle	278,88 €		645,55 €	
03-10-22	Versement		344,14 €	301,41 €	22/010
01-11-22	Provision mensuelle	278,88 €		580,29 €	
07-11-22	Versement		220,08 €	360,21 €	22/011
01-12-22	Provision mensuelle	278,88 €		639,09 €	
05-12-22	Versement		400,08 €	239,01 €	22/020
01-01-23	Provision mensuelle	278,88 €		517,89 €	
09-01-23	Versement		406,75 €	111,14 €	23/005
01-02-23	Provision mensuelle	278,88 €		390,02 €	
06-02-23	Débouchage WC	543,55 €		933,57 €	
13-02-23	Versement		220,08 €	713,49 €	23/018
17-02-23	Versement		619,87 €	93,62 €	23/020
01-03-23	Provision mensuelle	278,88 €		372,50 €	
06-03-23	Versement		220,08 €	152,42 €	23/027
01-04-23	Provision mensuelle	278,88 €		431,30 €	
20-04-23	Recherche de fuite (constat : baignoire affaissée)	288,32 €		719,62 €	
01-05-23	Provision mensuelle	278,88 €		998,50 €	
01-06-23	Provision mensuelle	278,88 €		1.277,38 €	
08-06-23	Versement		750,00 €	527,38 €	23/063
01-07-23	Provision mensuelle	278,88 €		806,26 €	
10-07-23	Versement		250,00 €	556,26 €	23/075
01-08-23	Provision mensuelle	278,88 €		835,14 €	
08-08-23	Versement		250,00 €	585,14 €	23/085
01-09-23	Provision mensuelle	278,88 €		864,02 €	
04-09-23	Versement		250,00 €	614,02 €	23/094
30-09-23	Appel annuel au fonds de réserve (décision AGE 28/06/2023)	120,00 €		734,02 €	
30-09-23	Appel annuel au fonds de réserve (décision AGE 28/06/2023)	40,00 €		774,02 €	
30-09-23	Décompte 2022-2023		855,52 €	-81,50 €	
		4.705,10 €	4.786,60 €	-81,50 €	

Bilan de clôture Exercice 2022

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
33	Stock badges	318,48 €	1001	Fonds de roulement appartements 778q	7.361,46 €
38001	Sinistre 0801J4975601	1.060,23 €	1002	Fonds de roulement rez 222q	1.685,53 €
	Total Classe 3	1.378,71 €	1601	Fonds de réserve général 1000q	4.452,22 €
			1602	Fonds de réserve immeuble sans rez 778q	5.289,55 €
	Classe 4			Total Classe 1	18.788,76 €
4101	Copropriétaires	2.548,14 €			
	Total Classe 4	2.548,14 €		Classe 4	
			440	Fournisseurs	4.986,01 €
	Classe 5		4991	Arrondis de répartition	0,17 €
550	BE22 7554 4339 6147 (Compte épargne)	7.720,66 €		Total Classe 4	4.986,18 €
5501	BE53 7554 4339 6753 (Compte épargne 2)	744,86 €			
551	BE32 7512 0300 7502 (Compte courant)	11.382,57 €			
	Total Classe 5	19.848,09 €			
	Total	23.774,94 €		Total	23.774,94 €

Fonds de réserve Exercice 2022

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général 1000q		
01-10-2022	Ouverture de comptabilité		3.415,58 €
01-02-2023	Placement sonde détection dans l'égout	1.963,36 €	
30-09-2023	Appel annuel au fonds de réserve (décision AGE 28/06/2023)		3.000,00 €
	Total : Fonds de réserve général 1000q	1.963,36 €	6.415,58 €
	Solde : Fonds de réserve général 1000q		4.452,22 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve immeuble sans rez 778q		
01-10-2022	Ouverture de comptabilité		6.067,48 €
20-06-2023	Placement kit remplissage automatique installation de chauffage	468,88 €	
22-08-2023	Remplacement circulateur	1.087,05 €	
30-09-2023	Appel annuel au fonds de réserve (décision AGE 28/06/2023)		778,00 €
	Total : Fonds de réserve immeuble sans rez 778q	1.555,93 €	6.845,48 €
	Solde : Fonds de réserve immeuble sans rez 778q		5.289,55 €

Lot : 01GAR				
Période : 01-10-2022-30-09-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique '6100 PROTECTION INCENDIE'				
(61000) Entretien matériel incendie	809,95 €	40 / 1000	32,40 €	0,00 € / 32,40 €
(61001) Frais propriétaires extincteurs (*)	228,96 €	40 / 1000	9,16 €	9,16 € / 0,00 €
Total '6100 PROTECTION INCENDIE'	1.038,91 €		41,56 €	9,16 € / 32,40 €
Rubrique '6101 ASCENSEUR(S)'				
(61010) Contrôles sécurité ascenseur(s)	571,17 €	40 / 778	29,37 €	0,00 € / 29,37 €
(61011) Contrat d'entretien ascenseur(s)	1.098,75 €	40 / 778	56,49 €	0,00 € / 56,49 €
(61012) Interventions hors contrat	221,47 €	40 / 778	11,39 €	0,00 € / 11,39 €
Total '6101 ASCENSEUR(S)'	1.891,39 €		97,25 €	0,00 € / 97,25 €
Rubrique '6102-612 ELECTRICITE'				
(61210) Electricité commune	2.684,41 €	40 / 778	138,02 €	0,00 € / 138,02 €
Total '6102-612 ELECTRICITE'	2.684,41 €		138,02 €	0,00 € / 138,02 €
Rubrique '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'				
(61031) Entretien chaudière(s)	582,83 €	40 / 778	29,97 €	0,00 € / 29,97 €
(610320) Dépannages chauffage	157,77 €	40 / 778	8,11 €	0,00 € / 8,11 €
(610370) Entretien décharges-égouttage-pompes	3.357,40 €	40 / 1000	134,30 €	0,00 € / 134,30 €
(6420) Report relevé(s) société externe	23.410,70 €		1.143,66 €	0,00 € / 1.143,66 €
Total '6103-612 EAU-CHAUFFAGE'	27.508,70 €		1.316,04 €	0,00 € / 1.316,04 €
Rubrique '6105-62 NETTOYAGE'				
(61050) Société de nettoyage (app)	8.263,32 €	40 / 778	424,85 €	0,00 € / 424,85 €
(610501) Société de nettoyage (rez)	434,91 €	0 / 222	0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total '6105-62 NETTOYAGE'	8.698,23 €		424,85 €	0,00 € / 424,85 €
Rubrique '613-616 ADMINISTRATION'				
(61300) Honoraires et frais syndic	6.817,91 €	40 / 1000	272,72 €	0,00 € / 272,72 €
(61611) Consommations réunions	120,20 €	40 / 1000	4,81 €	4,81 € / 0,00 €
(61613) Convocations assemblée générale (*)	33,95 €	40 / 1000	1,36 €	1,36 € / 0,00 €
(61640) Publication nomination syndic (*)	101,00 €	40 / 1000	4,04 €	4,04 € / 0,00 €
Total '613-616 ADMINISTRATION'	7.073,06 €		282,93 €	10,21 € / 272,72 €
Rubrique '614 ASSURANCES'				
(6140) Assurance incendie (*)	4.254,42 €	40 / 1000	170,18 €	170,18 € / 0,00 €
(6146) Assurance protection juridique (*)	466,18 €	40 / 1000	18,65 €	18,65 € / 0,00 €
Total '614 ASSURANCES'	4.720,60 €		188,83 €	188,83 € / 0,00 €
Rubrique '64-65 AUTRES CHARGES'				
(650) Frais bancaires (*)	39,94 €	40 / 1000	1,60 €	1,60 € / 0,00 €
Total '64-65 AUTRES CHARGES'	39,94 €		1,60 €	1,60 € / 0,00 €
Totaux	53.655,24 €		2.491,04 €	209,79 € / 2.281,26 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	53.655,24 €
Total décompté par la société externe	23.410,70 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.491,04 €
Avances appelées	3.346,56 €
Solde de ce décompte en votre faveur	855,52 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	209,79 €
Part occupant	2.281,26 €