

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Résidence Trianon
Avenue de Woluwe-St-Lambert 71
1200 - WOLUWE ST LAMBERT
0822.894.154

Docteur René Menasse
Rue Baron de Castro 43 - 45 bte21
1040 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges du 2ème trimestre 2023 (01-04-2023-30-06-2023)

Nous vous prions de bien vouloir trouver en annexe de la présente le détail de votre participation dans le décompte des charges pour la période du 2ème trimestre 2023 (01-04-2023-30-06-2023), et en particulier les documents suivants:

- Point 1** : le « décompte de charges » qui reprend les dépenses du trimestre en tenant compte des modes de répartition et en indiquant votre quote-part.
Remarques : la dernière colonne reprend à titre indicatif la répartition usuelle des charges entre Propriétaire et Occupant.
- Point 2** : Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle au jour de l'envoi de la présente.
- Point 3 et 4** : Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du 2ème trimestre 2023 ainsi que l'évolution des fonds de réserve.
- Point 5** : Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre

L'encart ci-dessous reprend le solde de votre compte client en date du jour dont vous devez vous acquitter endéans les 15 jours de réception de la présente.

Il va sans dire que si ces explications n'étaient pas suffisantes, nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugeriez utile de recevoir.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

IND Management
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	108,96 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE15 7360 3185 1430 / BIC KREDBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	17-10-2023
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-04-2023-30-06-2023 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32				
Période : 01-04-2023-30-06-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Contrats d'entretien	1.623,97 €	37 / 10000	6,01 €	0,00 € / 6,01 €
Electricité parties communes	7.178,45 €	37 / 10000	26,56 €	0,00 € / 26,56 €
Honoraires syndic	6.003,06 €	37 / 10000	22,21 €	0,00 € / 22,21 €
Frais administratifs	535,51 €	37 / 10000	1,98 €	0,00 € / 1,98 €
Total 'Frais communs occupants'	15.340,99 €		56,76 €	0,00 € / 56,76 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Contrôle installation de gaz naturel	349,61 €	37 / 10000	1,29 €	1,29 € / 0,00 €
Assurance incendie	11.320,36 €	37 / 10000	41,88 €	41,88 € / 0,00 €
Assurance responsabilité civile	86,65 €	37 / 10000	0,32 €	0,32 € / 0,00 €
Sinistres non déclarés	2.321,40 €	37 / 10000	8,59 €	8,59 € / 0,00 €
Frais de banque	29,04 €	37 / 10000	0,11 €	0,11 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	14.107,06 €		52,19 €	52,19 € / 0,00 €
Totaux	29.448,05 €		108,96 €	52,20 € / 56,76 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	29.448,05 €
Votre quote-part dans ce décompte	
	108,96 €
Total dû	108,96 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	52,20 €
Part occupant	56,76 €

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

Les tableaux repris ci-dessous détaillent les mouvements de votre compte client depuis le 1^{er} janvier 2022 jusqu'à aujourd'hui.

Vous y trouverez quatre types de mouvements :

- Solde au 31/12/2022 : report du solde votre compte à la fin de l'année 2022
- Décompte : décompte du relevé de charge pour la période indiquée
- Versement : vos propres versements bancaires à la date dite.

La dernière ligne indique le solde dont vous devez vous acquitter, montant repris dans le tableau de la première page sous le libellé
« Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots »

Détails de votre compte client 2023 :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	89,27 €		89,27 €	
26-03	Versement		89,27 €	0,00 €	2023/038-002
31-03	Décompte 01-01-2023 - 31-03-2023 (PA12, PA14, PA32)	123,50 €		123,50 €	
31-03	Versement (PA12, PA14, PA32)		89,27 €	34,23 €	2023/042-002
30-06	Décompte 01-04-2023 - 30-06-2023 (PA12, PA14, PA32)	108,96 €		143,19 €	
29-07	Versement (PA12, PA14, PA32)		34,23 €	108,96 €	2023/069-001
		321,73 €	212,77 €	108,96 €	

3. Bilan arrêté au 30-06-2023 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
341	Stock télécommandes garage	1.971,58 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
	Total Classe 3	1.971,58 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
				Résultat	0,04 €
	Classe 4		15040	Réserve antenne Gsm	24.597,00 €
4101	Copropriétaires	152.930,84 €	1601	Fonds de réserve travaux appartements	355,70 €
	Total Classe 4	152.930,84 €	1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
			1603	Fonds de réserve appartements	5.864,13 €
	Classe 5		1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	285.227,79 €
5501	BE90 7360 3185 1632 (Compte épargne réserve garages)	16.937,53 €		Total Classe 1	407.048,96 €
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	239.227,62 €			
5505	BE65 7440 6380 7296 (Compte épargne réserve antenne Gsm)	11.945,90 €		Classe 4	
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	6.044,35 €	440	Fournisseurs	26.196,26 €
	Total Classe 5	274.155,40 €		Total Classe 4	26.196,26 €
				Sinistre(s)	
				fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
				Dégâts des eaux appartement Moyersoën - infiltration terrasse	-1.248,14 €
				Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
				Total Sinistre(s)	-4.187,40 €
	Total	429.057,82 €		Total	429.057,82 €

4. Fonds de réserve à la date d'édition de ce décompte :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux appartements		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		2.170,70 €
26-04-2023	Rénovation des terrasses du 1er étage et des penthouses et de la toiture	1.815,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux appartements	1.815,00 €	2.170,70 €
	Solde : Fonds de réserve travaux appartements		355,70 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds réserve garages		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		16.961,53 €
	Total : Fonds réserve garages	0,00 €	16.961,53 €
	Solde : Fonds réserve garages		16.961,53 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve appartements		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		10.864,13 €
31-03-2023	Frais de dossier pour suivi et coordination du dossier cogénération et pompes à chaleur	5.000,00 €	

	Total : Fonds de réserve appartements	5.000,00 €	10.864,13 €
	Solde : Fonds de réserve appartements		5.864,13 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		261.227,79 €
31-03-2023	T1/2023		12.000,00 €
30-06-2023	T2/2023		12.000,00 €
02-10-2023	LOYER UNIQUE 052 ACP TRIANON		7.500,00 €
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	0,00 €	292.727,79 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		292.727,79 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve pompe à chaleur		
11-08-2023	Pompe à chaleur chauffage - 50%	37.500,15 €	
18-09-2023	Pompe à chaleur chauffage - solde 50%	37.500,15 €	
	Total : Fonds de réserve pompe à chaleur	75.000,30 €	0,00 €
	Solde : Fonds de réserve pompe à chaleur	75.000,30 €	

5. Liste des dépenses du trimestre :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER			
	Compteurs et relevé des compteurs			
20-04	Relevé des répartiteurs de chaleur	Caloribel SA	2.664,66 €	0033
	Compteurs et relevé des compteurs		2.664,66 €	
	Achat de gaz chauffage			
01-04	01/2023	Total Lampiris SA	7.500,75 €	0067
30-06	06/2023	Total Lampiris SA	1.231,04 €	0073
	Achat de gaz chauffage		8.731,79 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		11.396,45 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
30-06	T2/2023 (OD)		12.000,00 €	
	Dotations aux fonds de réserve		12.000,00 €	
	Total Fonds de réserve		12.000,00 €	
	Frais communs occupants			
	Contrats d'entretien			
31-05	2023	Somati FIE	1.623,97 €	0055
	Contrats d'entretien		1.623,97 €	
	Electricité parties communes			
15-05	04/2023	Total Lampiris SA	2.474,12 €	0054
19-06	05/2023	Total Lampiris SA	2.068,70 €	0063
23-06	NC 05/2023	Total Lampiris SA	-2.068,70 €	0064
23-06	05/2023	Total Lampiris SA	2.229,73 €	0065
30-06	06/2023	Total Lampiris SA	2.474,60 €	0062
	Electricité parties communes		7.178,45 €	
	Honoraires syndic			
01-04	Honoraires 01-04-2023 - 30-06-2023	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.003,06 €	0020
	Honoraires syndic		6.003,06 €	
	Frais administratifs			
01-04	Frais de syndic 01-04-2023 - 30-06-2023	Paul Urbain Gestion Immobilière	285,51 €	0021
30-06	Dossier prime gaz - phase 2	Paul Urbain Gestion Immobilière	250,00 €	0074
	Frais administratifs		535,51 €	
	Total Frais communs occupants		15.340,99 €	
	Frais communs occupants appartements			
	Contrôle ascenseurs			
11-05	Levage périodique	AIB Vinçotte	258,54 €	0052
	Contrôle ascenseurs		258,54 €	
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants			
27-04	Rempl. du module de gaine	KONE S-A	582,95 €	0042
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants		582,95 €	
	Entretien menuiseries appartements			
08-06	Réparation sur porte commune	TORMAX BELGIUM	407,87 €	0049
	Entretien menuiseries appartements		407,87 €	
	Total Frais communs occupants appartements		1.249,36 €	
	Frais communs propriétaires			
	Contrôle installation de gaz naturel			

04-04	Contrôle installation de gaz naturel	Normec BTV	349,61 €	0023
	Contrôle installation de gaz naturel		349,61 €	
	Assurance incendie			
01-04	Assurance incendie 2022/2023	Van Ingelgem	11.320,36 €	0070
	Assurance incendie		11.320,36 €	
	Assurance responsabilité civile			
26-06	Assurance responsabilité rc professions 2023-2024	Van Ingelgem	86,65 €	0071
	Assurance responsabilité civile		86,65 €	
	Sinistres non déclarés			
25-04	Sinistres non déclarés - remise en état SDB - O05	Van Cranenbroeck Lionel	2.321,40 €	0046
	Sinistres non déclarés		2.321,40 €	
	Frais de banque			
30-06	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab00000000 (OD)		29,04 €	
	Frais de banque		29,04 €	
	Total Frais communs propriétaires		14.107,06 €	
	Frais communs propriétaires appartements			
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien / Propriétaires			
16-05	Remplacement de la carte électronique	KONE S-A	2.809,02 €	0053
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien / Propriétaires		2.809,02 €	
	Total Frais communs propriétaires appartements		2.809,02 €	
	Total général		56.902,88 €	