

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 3ème trimestre 2023 (01-07-2023-30-09-2023)

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 3ème trimestre 2023 (01-07-2023-30-09-2023), 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 3ème trimestre 2023 ainsi que l'évolution des fonds de réserve.
- Point 5** : Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre
- Veillez noter qu'à la suite d'un retard de facturation de la société Vivaqua qui concerne l'ensemble de ces abonnés de la région Bruxelles-Capitale, nous ne sommes pas en mesure de vous transmettre dans ce décompte de charges trimestriel votre relevé annuel Techem de consommation individuel de chauffage et eau 2022/2023.**

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	94,30 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE15 7360 3185 1430 / BIC KREDBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	08-12-2023
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-07-2023-30-09-2023 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32				
Période : 01-07-2023-30-09-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Contrats d'entretien	1.281,10 €	37 / 10000	4,74 €	0,00 € / 4,74 €
Electricité parties communes	1.170,04 €	37 / 10000	4,33 €	0,00 € / 4,33 €
Honoraires syndic	6.003,06 €	37 / 10000	22,21 €	0,00 € / 22,21 €
Frais administratifs	285,51 €	37 / 10000	1,06 €	0,00 € / 1,06 €
Total 'Frais communs occupants'	8.739,71 €		32,34 €	0,00 € / 32,34 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Travaux à charge propriétaires	3.597,40 €	37 / 10000	13,31 €	13,31 € / 0,00 €
Honoraires avocats	883,30 €	37 / 10000	3,27 €	3,27 € / 0,00 €
Assurance incendie	12.236,26 €	37 / 10000	45,28 €	45,28 € / 0,00 €
Frais de banque	29,04 €	37 / 10000	0,11 €	0,11 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	16.746,00 €		61,97 €	61,97 € / 0,00 €
Totaux	25.485,71 €		94,30 €	61,96 € / 32,34 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	25.485,71 €
Votre quote-part dans ce décompte	94,30 €
Total dû	94,30 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	61,96 €
Part occupant	32,34 €

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
30-09	Décompte 01-07-2023 - 30-09-2023 (PA12, PA14, PA32)	94,30 €		203,26 €	
12-11	Versement (PA12, PA14, PA32)		108,96 €	94,30 €	2023/118-002
		416,03 €	321,73 €	94,30 €	

3. Bilan arrêté au 30-09-2023 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
1605	Fonds de réserve pompe à chaleur	75.000,30 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
	Total Classe 1	75.000,30 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
				Résultat	0,04 €
	Classe 3		15040	Réserve antenne Gsm	24.597,00 €
341	Stock télécommandes garage	1.645,74 €	1601	Fonds de réserve travaux appartements	355,70 €
	Total Classe 3	1.645,74 €	1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
			1603	Fonds de réserve appartements	5.864,13 €
	Classe 4		1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	297.227,79 €
4101	Copropriétaires	144.270,53 €		Total Classe 1	419.048,96 €
	Total Classe 4	144.270,53 €			
				Classe 4	
	Classe 5		440	Fournisseurs	16.574,88 €
5501	BE90 7360 3185 1632 (Compte épargne réserve garages)	16.937,53 €		Total Classe 4	16.574,88 €
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	164.227,32 €			
5505	BE65 7440 6380 7296 (Compte épargne réserve antenne Gsm)	11.945,90 €		Sinistre(s)	
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	15.630,44 €		fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
	Total Classe 5	208.741,19 €		Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
				Dégâts des eaux appartement Moyersoer - infiltration terrasse	-3.026,82 €
				Total Sinistre(s)	-5.966,08 €
	Total	429.657,76 €		Total	429.657,76 €

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 €
30-09-2023	T3/2023		12.000,00 €
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	0,00 €	297.227,79 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		297.227,79 €

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 €	
02-10-2023	LOYER UNIQUE 052 ACP TRIANON		7.500,00 €
	Total : Fonds de réserve pompe à chaleur	75.000,30 €	7.500,00 €
	Solde : Fonds de réserve pompe à chaleur	67.500,30 €	

5. Liste des dépenses du trimestre :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER			
	Contrats d'entretien chauffage - répartition coefficient			
31-08	2023-2024 / Contrat de maintenance pompe à chaleur	Watt Matters Two	5.400,00 €	0103
	Contrats d'entretien chauffage - répartition coefficient		5.400,00 €	
	Achat de gaz chauffage			
07-08	07/2023	Total Lampiris SA	1.379,01 €	0075
07-09	08/2023	Total Lampiris SA	1.530,95 €	0083
30-09	09/2023	Total Lampiris SA	1.918,09 €	0102
	Achat de gaz chauffage		4.828,05 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		10.228,05 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
30-09	T3/2023 (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			
16-09	ENTRETIEN OMNIUM	SICLI SA	1.281,10 €	0098
	Contrats d'entretien		1.281,10 €	
	Electricité parties communes			
30-09	09/2023	Total Lampiris SA	1.170,04 €	0101
	Electricité parties communes		1.170,04 €	
	Honoraires syndic			
01-07	Honoraires 01-07-2023 - 30-09-2023	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.003,06 €	0058
	Honoraires syndic		6.003,06 €	
	Frais administratifs			
01-07	Frais de syndic 01-07-2023 - 30-09-2023	Paul Urbain Gestion Immobilière	285,51 €	0059
	Frais administratifs		285,51 €	
	Total Frais communs occupants		8.739,71 €	
	Frais communs occupants appartements			
	Contrôle ascenseurs			
24-07	Levage périodique	AIB Vinçotte	258,54 €	0072
04-09	Levage périodique	AIB Vinçotte	258,54 €	0082
	Contrôle ascenseurs		517,08 €	
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants			
25-08	Problème technique, électrique /Manœuvre Modules manœuvre Réglage / réglages panneaux portes cabine et paliers des 2 asc.	KONE S-A	391,29 €	0081
11-09	Réglage panneau porte cabine	KONE S-A	195,64 €	0087
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants		586,93 €	
	Total Frais communs occupants appartements		1.104,01 €	
	Frais communs propriétaires			
	Travaux à charge propriétaires			
09-07	Mise en conformité installations électriques - Luminaires + schéma technique	Infiny Tec	1.640,88 €	0061
11-08	Remise en état d'un segment de la fumisterie	Syntec Solutions	1.398,96 €	0076
08-09	Mesure d'isolation générale suivant rapport BTV - Recherche de circuits non identifiées.	Infiny Tec	557,56 €	0089

	Travaux à charge propriétaires		3.597,40 €	
	Honoraires avocats			
26-07	Honoraires dossier Watt Matters - dossier cogénération	Vinçotte-Terlinden & Associés SNC	883,30 €	0069
	Honoraires avocats		883,30 €	
	Assurance incendie			
22-08	Assurance incendie 2023/2024	Van Ingelgem	12.236,26 €	0077
	Assurance incendie		12.236,26 €	
	Frais de banque			
29-09	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab000000000 (OD)		29,04 €	
	Frais de banque		29,04 €	
	Total Frais communs propriétaires		16.746,00 €	
	Frais communs propriétaires appartements			
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien / Propriétaires			
28-08	Remplacement carte électronique + disjoncteur thermique	KONE S-A	3.268,33 €	0097
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien / Propriétaires		3.268,33 €	
	Total Frais communs propriétaires appartements		3.268,33 €	
	Total général		52.086,10 €	