

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97 / Fax :
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 2024 (01-07-2024-30-09-2024)

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 2024 (01-07-2024-30-09-2024), 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 1er trimestre 2024 ainsi que l'évolution des fonds de réserve.
- Point 5** : Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre
- Vous trouverez également en annexe le relevé des consommations de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude effectué par Techem le 30 septembre 2024, et qui a donné lieu à la régularisation dont question au point 1 ci-dessus. **Nous vous prions de n'effectuer aucun paiement sur base de cette annexe qui vous est transmise à titre informatif.**

L'encart ci-dessous reprend le solde de votre compte client à la date de clôture repris ci-dessus et vous devez vous en acquitter **endéans les 15 jours** de réception de la présente.

A la suite de l'octroie du credit pour les travaux, nous vous prions de prendre information du changement de compte bancaire de la copropriété.

Veillez à verser le montant repris ci-dessous sur le numéro de compte bancaire suivant : BE59 0689 5191 9126

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 vos lots ou à récupérer sur votre compte si montant négatif	166,05 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE59 0689 5191 9126 / BIC GKCCBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	04-12-2024
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-07-2024-30-09-2024 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32				
Période : 01-07-2024 à 30-09-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Garages'				
Réparation installations techniques garages	1.631,60 €	37 / 759	79,54 €	79,54 € / 0,00 €
Total 'Frais Garages'	1.631,60 €		79,54 €	79,54 € / 0,00 €
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Contrats d'entretien	1.283,29 €	37 / 10000	4,75 €	0,00 € / 4,75 €
Electricité parties communes	2.853,78 €	37 / 10000	10,56 €	0,00 € / 10,56 €
Honoraires syndic	6.080,04 €	37 / 10000	22,50 €	0,00 € / 22,50 €
Frais administratifs	644,67 €	37 / 10000	2,39 €	0,00 € / 2,39 €
Total 'Frais communs occupants'	10.861,78 €		40,20 €	0,00 € / 40,20 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Assurance incendie	12.428,32 €	37 / 10000	45,99 €	45,99 € / 0,00 €
Frais de banque	84,20 €	37 / 10000	0,32 €	0,32 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	12.512,52 €		46,31 €	46,31 € / 0,00 €
Totaux	25.005,90 €		166,05 €	125,85 € / 40,20 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	25.005,90 €
Votre quote-part dans ce décompte	166,05 €
Total dû	166,05 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	125,85 €
Part occupant	40,20 €

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 2023 jusqu'à aujourd'hui.

Vous y trouverez quatre types de mouvements :

- Solde au 31/12/2023 : report du solde votre compte à la fin de l'année 2023
- 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 2024 :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	159,47 €		159,47 €	
22-03	Versement		159,47 €	0,00 €	2024/023-007
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (PA12, PA14, PA32)	259,79 €		259,79 €	
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (PA12, PA14, PA32)	53,74 €		313,53 €	
14-07	Versement (PA12, PA14, PA32)		259,79 €	53,74 €	2024/077-002
30-09	Décompte 01-07-2024 - 30-09-2024 (PA12, PA14, PA32)	166,05 €		219,79 €	
25-11	Versement (PA12, PA14, PA32)		53,74 €	166,05 €	2024/039-002
		639,05 €	473,00 €	166,05 €	

3. Bilan arrêté au 30-09-2024 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
1603	Fonds de réserve appartements	4.130,01 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	25.906,83 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
	Total Classe 1	30.036,84 €		Résultat	1,78 €
			1601	Réserve antenne Gsm	37.652,28 €
	Classe 3		1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
341	Stock télécommandes garage	1.156,98 €	1606	Fonds de réserve général	36.000,00 €
	Total Classe 3	1.156,98 €		Total Classe 1	164.658,36 €
	Classe 4			Classe 4	
4101	Copropriétaires	124.972,39 €	440	Fournisseurs	34.684,39 €
	Total Classe 4	124.972,39 €		Total Classe 4	34.684,39 €
	Classe 5			Sinistre(s)	
5501	BE90 7360 3185 1632 (Compte épargne réserve garages)	16.913,53 €		Dégâts des eaux appartement Moyersoën - infiltration terrasse	-4.404,82 €
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	6.522,68 €		fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
5506	BE83 0882 9683 1715 (Compte épargne)	1.302,02 €		Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	10.792,51 €		Total Sinistre(s)	-7.344,08 €
5513	BE59 0689 5191 9126 (Be59 0689 5191 9126)	301,72 €			
	Total Classe 5	35.832,46 €			
	Total	191.998,67 €		Total	191.998,67 €

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

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Réserve antenne Gsm		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité		24.597,00 €
03-06-2024	01/06/24-31/05/25-326B1 3.32326B1 1.42326B1 1-		12.651,10 €
01-07-2024	01/06/24-31/05/25-326B1 3.32326B1 1.42326B1 1-		404,18 €
	Total : Réserve antenne Gsm	0,00 €	37.652,28 €
	Solde : Réserve antenne Gsm		37.652,28 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds réserve garages		
01-01-2024	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		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité		6.219,83 €
17-05-2024	5 Chassis + 3 portes + 1 double porte - acompte (Techni Verre sprl)	4.000,00 €	

25-07-2024	5 Chassis + 3 portes + 1 double porte - solde (Techni Verre sprl)	6.349,84 €	
	Total : Fonds de réserve appartements	10.349,84 €	6.219,83 €
	Solde : Fonds de réserve appartements	4.130,01 €	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité		309.227,70 €
01-01-2024	Travaux en façade et toiture - Acompte 30% - LOT 1 & LOT 2 (VIMAR sprl)	212.159,69 €	
31-01-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 1 - LOT 2 (VIMAR sprl)	28.877,51 €	
31-01-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 1 - LOT 1 (VIMAR sprl)	501,59 €	
16-02-2024	1er acompte pour le contrôle de l'exécution (démarrage du chantier) (Philippe Jacquemin - Architecte)	1.210,00 €	
27-02-2024	montage nouveau gainage de rejet en toiture - Acompte 1 (DE KOBRA)	1.340,90 €	
27-02-2024	montage nouveau gainage de rejet en toiture - Acompte 2 (DE KOBRA)	959,30 €	
29-02-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 2 - LOT 1 (VIMAR sprl)	22.698,23 €	
29-02-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 2 - LOT 2 (VIMAR sprl)	65.273,89 €	
31-03-2024	Intérêts bancaires T1/2024		57,17 €
01-04-2024	montage nouveau gainage de rejet en toiture - Solde (DE KOBRA)	1.533,76 €	
01-04-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 3 - LOT 2 (VIMAR sprl)	22.649,02 €	
01-04-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 3 - LOT 1 (VIMAR sprl)	27.095,77 €	
24-04-2024	Assurances crédit travaux (Atradius)	5.893,76 €	
24-04-2024	2ème acompte pour le contrôle de l'exécution (démarrage du chantier) (Philippe Jacquemin - Architecte)	1.210,00 €	
25-04-2024	Travaux en façade et toiture - Refacturation de taxes de voiries (VIMAR sprl)	819,00 €	
30-04-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 4 - LOT 1 (VIMAR sprl)	42.053,70 €	
30-04-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 4 - LOT 2 (VIMAR sprl)	38.898,74 €	
07-05-2024	Crédit - 1er tranche		65.273,89 €
08-05-2024	Crédit - 2ème tranche		49.744,79 €
22-05-2024	APPEL DE FRAIS D'ETUDE (Atradius)	524,80 €	
27-05-2024	Crédit - 3ème tranche		80.952,44 €
17-06-2024	Honoraires et frais du dossier terrasses et balcons + isolation toiture - suivant point 3.4 de l'AGE du 23/08/2023 (Paul Urbain Gestion Immobilière)	4.000,00 €	
25-06-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 5 - LOT 1 (VIMAR sprl)	47.668,16 €	
25-06-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 5 - LOT 2 (VIMAR sprl)	136.329,43 €	
28-06-2024	Solde pour le suivi de chantier de la toiture, des terrasses du 6ème et des balcons (Philippe Jacquemin - Architecte)	5.445,00 €	
09-07-2024	071-0712874-82		136.329,43 €
02-09-2024	Dossier travaux toitures (Paul Urbain Gestion Immobilière)	350,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	667.492,25 €	641.585,42 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	25.906,83 €	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve pompe à chaleur		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité	67.500,30 €	
15-01-2024	9400001074/PRIME : BE/100036555- J4		67.500,27 €
15-01-2024	Arrondis fonds de réserve pompes à chaleur		0,03 €
	Total : Fonds de réserve pompe à chaleur	67.500,30 €	67.500,30 €
	Solde : Fonds de réserve pompe à chaleur		0,00 €

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			
25-07	Contrat 2024	Caloritec SM Sprl	2.061,70 €	0097
03-09	2024-2025 / Contrat de maintenance pompe à chaleur	Watt Matters Two	4.919,11 €	0063
	Contrats d'entretien chauffage - répartition coefficient		6.980,81 €	
	Compteurs et relevé des compteurs			
30-09	Relevé des répartiteurs de chaleur 2023/2024	Caloribel SA	2.962,27 €	0113
	Compteurs et relevé des compteurs		2.962,27 €	
	Achat de gaz chauffage			
08-08	07/2024	Total Lampiris SA	1.769,08 €	0092
05-09	08/2024	Total Lampiris SA	1.720,22 €	0093
30-09	09/2024	Total Lampiris SA	2.392,22 €	0103
	Achat de gaz chauffage		5.881,52 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		15.824,60 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
30-09	T3/2024 (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			
18-09	ENTRETIEN OMNIUM	SICLI SA	1.283,29 €	0099
	Contrats d'entretien		1.283,29 €	
	Electricité parties communes			
16-08	07/2024	Total Lampiris SA	933,32 €	0094
12-09	08/2024	Total Lampiris SA	1.126,84 €	0098
30-09	09/2024	Total Lampiris SA	793,62 €	0108
	Electricité parties communes		2.853,78 €	
	Honoraires syndic			
01-07	Honoraires 01-07-2024 - 30-09-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.080,04 €	0075
	Honoraires syndic		6.080,04 €	
	Frais administratifs			
01-07	Frais de syndic 01-07-2024 - 30-09-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	289,17 €	0076
02-09	Frais de gestion pour l'application de l'Arrêté royale relatif à la prime sociale pour les installations collectives	Paul Urbain Gestion Immobilière	250,00 €	0104
05-09	Frais publication légale du Syndic à la BCE	XERIUS	105,50 €	0095
	Frais administratifs		644,67 €	
	Total Frais communs occupants		10.861,78 €	
	Frais communs propriétaires			
	Remboursement crédit travaux balcons façade arrière			
30-09	T3/2024 (OD)		11.940,55 €	
	Remboursement crédit travaux balcons façade arrière		11.940,55 €	
	Assurance incendie			
23-08	Assurance incendie 2024/2025	Van Ingelgem	12.428,32 €	0088
	Assurance incendie		12.428,32 €	

	Frais de banque			
04-07	Frais de port (OD)		2,93 €	
04-07	00000000 (OD)		4,84 €	
04-07	Frais (OD)		3,86 €	
04-07	Frais de port (OD)		5,86 €	
08-07	Clôture (OD)		0,15 €	
08-07	Clôture (OD)		1,90 €	
06-08	Frais de port (OD)		5,86 €	
06-08	00000000 (OD)		4,84 €	
06-08	Frais (OD)		3,86 €	
03-09	00000000 (OD)		6,50 €	
05-09	Frais de port (OD)		5,86 €	
05-09	00000000 (OD)		4,84 €	
05-09	Frais (OD)		3,86 €	
30-09	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab00000000 (OD)		29,04 €	
	Frais de banque		84,20 €	
	Total Frais communs propriétaires		24.453,07 €	
	Frais Garages			
	Réparation installations techniques garages			
11-09	Réparation porte garage	Assa Abloy Entrance Systems	1.631,60 €	0096
	Réparation installations techniques garages		1.631,60 €	
	Total Frais Garages		1.631,60 €	
	Total général		64.771,05 €	