

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97
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 4ème trimestre 2024 (01-10-2024-31-12-2024)

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 **4ème trimestre 2024 (01-10-2024-31-12-2024)**, 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 **4ème trimestre 2024** 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 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

Si vous avez effectué un paiement après la date de clôture de ce décompte, nous vous prions d'envoyé un courriel à l'attention du service comptabilité afin qu'il vous transmet un relevé de compte contenant vos versements après la date de clôture de ce décompte de charges trimestriel.

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	98,81 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE59 0689 5191 9126 / BIC GKCCBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	14-03-2025
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-10-2024-31-12-2024 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32				
Période : 01-10-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Garages'				
Réparation installations techniques garages	1.103,40 €	37 / 759	53,79 €	53,79 € / 0,00 €
Total 'Frais Garages'	1.103,40 €		53,79 €	53,79 € / 0,00 €
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage	954,00 €	37 / 10000	3,53 €	0,00 € / 3,53 €
Evacuation des déchets	1.052,70 €	37 / 10000	3,90 €	0,00 € / 3,90 €
Electricité parties communes	1.661,07 €	37 / 10000	6,15 €	0,00 € / 6,15 €
Honoraires syndic	6.080,04 €	37 / 10000	22,50 €	0,00 € / 22,50 €
Frais administratifs	289,17 €	37 / 10000	1,07 €	0,00 € / 1,07 €
Total 'Frais communs occupants'	10.036,98 €		37,15 €	0,00 € / 37,15 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Travaux à charge propriétaires	781,22 €	37 / 10000	2,89 €	2,89 € / 0,00 €
Honoraires avocats	968,00 €	37 / 10000	3,58 €	3,58 € / 0,00 €
Frais de banque	375,94 €	37 / 10000	1,40 €	1,40 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	2.125,16 €		7,87 €	7,87 € / 0,00 €
Totaux	13.265,54 €		98,81 €	61,66 € / 37,15 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	13.265,54 €
Votre quote-part dans ce décompte	98,81 €
Total dû	98,81 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	61,66 €
Part occupant	37,15 €

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
16-12	Versement (PA12, PA14, PA32)		166,05 €	0,00 €	2024/050-007
31-12	Décompte 01-10-2024 - 31-12-2024 (PA12, PA14, PA32)	98,81 €		98,81 €	
		737,86 €	639,05 €	98,81 €	

Si vous avez effectué un paiement après la date de clôture de ce décompte, nous vous prions d'envoyer un courriel à l'attention du service comptabilité afin qu'il vous transmet un relevé de compte contenant vos versements après la date de clôture de ce décompte de charges trimestriel.

3. Bilan arrêté au 31-12-2024 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	72.993,86 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
	Total Classe 1	72.993,86 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
				Résultat	2,60 €
	Classe 3		1601	Réserve antenne Gsm	37.652,28 €
341	Stock télécommandes garage	668,22 €	1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
	Total Classe 3	668,22 €	1606	Fonds de réserve général	43.993,49 €
			17000	Emprunts bancaires - crédit bancaire travaux toiture et façade	410.932,42 €
	Classe 4			Total Classe 1	583.585,09 €
4101	Copropriétaires	80.425,23 €			
439	Dettes financières - Emprunts bancaires Belfius - Crédit travaux façade et toiture	410.932,42 €		Classe 4	
	Total Classe 4	491.357,65 €	440	Fournisseurs	6.999,54 €
				Total Classe 4	6.999,54 €
	Classe 5				
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	1.634,32 €		Sinistre(s)	
5505	BE65 7440 6380 7296 (Compte épargne réserve antenne Gsm)	11,86 €		Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
5506	BE83 0882 9683 1715 (Compte épargne)	1.299,09 €		fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	315,77 €		Dégâts des eaux appartement Moyersoen - infiltration terrasse	-4.404,82 €
5513	BE59 0689 5191 9126 (Be59 0689 5191 9126)	14.959,78 €		Total Sinistre(s)	-7.344,08 €
	Total Classe 5	18.220,82 €			
	Total	583.240,55 €		Total	583.240,55 €

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 €	
31-12-2024	Solde fonds débiteur donds de réserve appartements		4.130,01 €
	Total : Fonds de réserve appartements	10.349,84 €	10.349,84 €
	Solde : Fonds de réserve appartements		0,00 €

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 €	
12-12-2024	071-0712874-82		12.699,45 €
30-11-2024	Travaux d'étanchéité et de traitement des façades Waterdichtheidswerken en gevelrenovatatie (VIMAR sprl)	57.286,48 €	
20-12-2024	Introduction et suivi prime chantier Terrasses et toitures (Paul Urbain Gestion Immobilière)	2.500,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	727.278,73 €	654.284,87 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	72.993,86 €	

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 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
31-03-2024	T1/2024		12.000,00 €
30-06-2024	T2/2024		12.000,00 €
30-09-2024	T3/2024		12.000,00 €
31-12-2024	T4/2024		12.000,00 €
31-12-2024	Intérêts T4/2024		123,50 €
31-12-2024	Solde fonds débiteur donds de réserve appartements	4.130,01 €	
	Total : Fonds de réserve général	4.130,01 €	48.123,50 €
	Solde : Fonds de réserve général		43.993,49 €

5. Liste des dépenses du trimestre :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER			
	Achat de gaz chauffage			
12-11	10/2024	Total Lampiris SA	3.722,99 €	0115
05-12	11/2024	Total Lampiris SA	5.257,11 €	0123
31-12	12/2024	Total Lampiris SA	6.384,37 €	0134
	Achat de gaz chauffage		15.364,47 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		15.364,47 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
31-12	T4/2024 (OD)		12.000,00 €	
	Dotations aux fonds de réserve		12.000,00 €	
	Total Fonds de réserve		12.000,00 €	
	Frais communs occupants			
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage			
01-12	DEBOUCHAGE - CURAGE - contrats d'entretien	MH débouchage Scomm	954,00 €	0124
	Autre entretien évacuation, égouts et installations de pompage		954,00 €	
	Evacuation des déchets			
29-10	Evacuation des déchets	Belco Services	1.052,70 €	0121
	Evacuation des déchets		1.052,70 €	
	Electricité parties communes			
15-11	10/2024	Total Lampiris SA	516,32 €	0114
12-12	11/2024	Total Lampiris SA	522,38 €	0128
31-12	12/2024	Total Lampiris SA	622,37 €	0133
	Electricité parties communes		1.661,07 €	
	Honoraires syndic			
01-10	Honoraires 01-10-2024 - 31-12-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.080,04 €	0101
	Honoraires syndic		6.080,04 €	
	Frais administratifs			
01-10	Frais de syndic 01-10-2024 - 31-12-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	289,17 €	0102
	Frais administratifs		289,17 €	
	Total Frais communs occupants		10.036,98 €	
	Frais communs occupants appartements			
	Réparation installation chauffage			
14-12	Manque de pression - équilibrage hydraulique	Caloritec SM Sprl	159,00 €	0126
	Réparation installation chauffage		159,00 €	
	Total Frais communs occupants appartements		159,00 €	
	Frais communs propriétaires			
	Travaux à charge propriétaires			
20-11	Annulation demande publication légale Syndic 09/2024 (OD)		-105,50 €	
05-12	Fourniture et pose des 2 chambres de visite diamètre 60x60 cm, 30x30cm en fonte double fermture Fourniture et pose des 2 siphons diamètre 75mm GEBERIT	ad interior	781,22 €	0122
27-12	Frais publication légale du Syndic à la BCE	XERIUS	105,50 €	0132
	Travaux à charge propriétaires		781,22 €	
	Remboursement crédit travaux balcons façade arrière			
31-12	T4/2024 (OD)		12.071,91 €	

	Remboursement crédit travaux balcons façade arrière		12.071,91 €	
	Honoraires avocats			
07-12	Dossier litige Pleitinx - provision	SYBARIUS Avocats	968,00 €	0119
	Honoraires avocats		968,00 €	
	Frais de banque			
04-10	Frais de port (OD)		2,93 €	
04-10	Frais de port (OD)		5,86 €	
04-10	00000000 (OD)		4,84 €	
04-10	Frais (OD)		3,86 €	
08-10	Clôture (OD)		0,15 €	
08-10	Clôture (OD)		12,50 €	
07-11	Frais de port (OD)		5,86 €	
07-11	00000000 (OD)		4,84 €	
07-11	Frais (OD)		3,86 €	
05-12	00000000 (OD)		4,84 €	
05-12	Frais (OD)		3,86 €	
31-12	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab00000000 (OD)		29,04 €	
31-12	Frais (OD)		43,50 €	
31-12	Frais (OD)		250,00 €	
	Frais de banque		375,94 €	
	Total Frais communs propriétaires		14.197,07 €	
	Frais Garages			
	Réparation installations techniques garages			
18-10	Panne amplificateur d'énergie des photos-cellules	Assa Abloy Entrance Systems	293,80 €	0100
11-12	Remplacement TL et starter défectueux garage + Tubes led l200mmI5w 840 + starter	JP Elec BERTIN SPRL	449,97 €	0120
18-12	Placement détecteur de mouvement pour l' éclairage entrée garage	JP Elec BERTIN SPRL	359,63 €	0127
	Réparation installations techniques garages		1.103,40 €	
	Total Frais Garages		1.103,40 €	
	Total général		52.860,92 €	