



Rue Colonel Bourg, 115 Bte 1
1140 Bruxelles (Evere)
Belgique
compta@syndic-concept.be
+32 2 735 48 81 option 2

ACP ALLEGRO-FIGARO-AMADEUS-SOPRANO

Rue Cayershuis 6 - 18
1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)
0823.766.263

Mme et M. MYRIATEX
Rue Dries 101
1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)

Bruxelles (Evere), le 29/01/2025

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01/10/2024- 31/12/2024

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01/10/2024- 31/12/2024**, et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);
3. Un bilan (financier) de la copropriété au 31/12/2024;
4. La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte;
5. Login de connexion au portail WEB :62-P-2648
6. Password de connexion au portail WEB :dKRRO
7. Connexion au portail WEB : <https://www.syndic-concept.be> onglet copropriétaires

ATTENTION : Les paiements que vous auriez effectué après la date de clôture de ce décompte trimestriel ne sont pas repris sous votre nom dans le tableau 2 (Détail de votre compte client) ni le tableau 4 (Balance des copropriétaires) repris en annexe.

Bien à vous,

Mme LECOMTE pour la comptabilité

État de votre compte client	315,53 € en faveur de la copropriété
Communication	+++264/8076/94127+++
Compte bénéficiaire	BE09 0682 4145 5457 / GKCCBEBB
Bénéficiaire	ACP ALLEGRO-FIGARO-AMADEUS-SOPRANO Rue Cayershuis 6 - 18 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)
Date du décompte	29/01/2025
Echéance	01/03/2025

1/ Décompte de Charges du 01/10/2024-31/12/2024

Lot : 1A-A10				
Période : 01/10/2024-31/12/2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	5.083,28 €	155 / 9811	80,31 €	0,00 € / 80,31 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	3.574,09 €	155 / 9811	56,47 €	0,00 € / 56,47 €
Total 'Ascenseurs'	8.657,37 €		136,78 €	0,00 € / 136,78 €
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	2.444,90 €	155 / 10000	37,90 €	37,90 € / 0,00 €
(6141) Responsabilité civile	92,08 €	155 / 10000	1,43 €	1,43 € / 0,00 €
(6146) Assistance judiciaire	1.229,82 €	155 / 10000	19,06 €	19,06 € / 0,00 €
(6149) Sinitres	1.097,10 €	155 / 10000	17,01 €	17,01 € / 0,00 €
Total 'Assurances'	4.863,90 €		75,40 €	75,40 € / 0,00 €
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	36,54 €	155 / 10000	0,57 €	0,57 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	36,54 €		0,57 €	0,57 € / 0,00 €
Rubrique 'Eau'				
(61200) Redevance fixe et consommation eau	2.913,00 €	155 / 10000	45,15 €	0,00 € / 45,15 €
(61201) Eau parties communes	-31,69 €	155 / 10000	-0,49 €	0,00 € / -0,49 €
Total 'Eau'	2.881,31 €		44,66 €	0,00 € / 44,66 €
Rubrique 'Eau et chauffage'				
(6421) Décompte Caloribel (voir annexe)	-11,23 €		-147,80 €	0,00 € / -147,80 €
Total 'Eau et chauffage'	-11,23 €		-147,80 €	0,00 € / -147,80 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	966,40 €	155 / 9811	15,27 €	0,00 € / 15,27 €
Total 'Electricité'	966,40 €		15,27 €	0,00 € / 15,27 €
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Dépannage et réparation	2.484,83 €	155 / 10000	38,52 €	0,00 € / 38,52 €
Total 'Entretien'	2.484,83 €		38,52 €	0,00 € / 38,52 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	2.880,00 €	155 / 10000	44,64 €	0,00 € / 44,64 €
Total 'Honoraires'	2.880,00 €		44,64 €	0,00 € / 44,64 €
Rubrique 'Jardin'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.560,90 €	155 / 10000	24,19 €	0,00 € / 24,19 €
Total 'Jardin'	1.560,90 €		24,19 €	0,00 € / 24,19 €
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	1.441,11 €	155 / 10000	22,34 €	0,00 € / 22,34 €
Total 'Nettoyage'	1.441,11 €		22,34 €	0,00 € / 22,34 €
Totaux	25.761,13 €		254,55 €	75,96 € / 178,59 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	25.761,13 €
Total décompté par la société externe	-11,23 €
Votre quote-part dans ce décompte	254,55 €
Fonds de réserve général	46,50 €

Total dû	301,05 €
----------	----------

Répartition du décompte	
Part propriétaire	75,96 €
Part occupant	178,59 €

Ce document vous est transmis à titre informatif : la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

Lot : C-C48				
Période : 01/10/2024-31/12/2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61011) Contrat d'entretien ascenseurs	5.083,28 €	5 / 9811	2,59 €	0,00 € / 2,59 €
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	3.574,09 €	5 / 9811	1,82 €	0,00 € / 1,82 €
Total 'Ascenseurs'	8.657,37 €		4,41 €	0,00 € / 4,41 €
Rubrique 'Assurances'				
(6140) Assurance incendie	2.444,90 €	5 / 10000	1,22 €	1,22 € / 0,00 €
(6141) Responsabilité civile	92,08 €	5 / 10000	0,05 €	0,05 € / 0,00 €
(6146) Assistance judiciaire	1.229,82 €	5 / 10000	0,62 €	0,62 € / 0,00 €
(6149) Sinitres	1.097,10 €	5 / 10000	0,55 €	0,55 € / 0,00 €
Total 'Assurances'	4.863,90 €		2,44 €	2,44 € / 0,00 €
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	36,54 €	5 / 10000	0,02 €	0,02 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	36,54 €		0,02 €	0,02 € / 0,00 €
Rubrique 'Eau'				
(61200) Redevance fixe et consommation eau	2.913,00 €	5 / 10000	1,46 €	0,00 € / 1,46 €
(61201) Eau parties communes	-31,69 €	5 / 10000	-0,02 €	0,00 € / -0,02 €
Total 'Eau'	2.881,31 €		1,44 €	0,00 € / 1,44 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	966,40 €	5 / 9811	0,49 €	0,00 € / 0,49 €
Total 'Electricité'	966,40 €		0,49 €	0,00 € / 0,49 €
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Dépannage et réparation	2.484,83 €	5 / 10000	1,24 €	0,00 € / 1,24 €
Total 'Entretien'	2.484,83 €		1,24 €	0,00 € / 1,24 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	2.880,00 €	5 / 10000	1,44 €	0,00 € / 1,44 €
Total 'Honoraires'	2.880,00 €		1,44 €	0,00 € / 1,44 €
Rubrique 'Jardin'				
(61060) Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	1.560,90 €	5 / 10000	0,78 €	0,00 € / 0,78 €
Total 'Jardin'	1.560,90 €		0,78 €	0,00 € / 0,78 €
Rubrique 'Nettoyage'				
(61050) Nettoyage bâtiment selon contrat	1.441,11 €	5 / 10000	0,72 €	0,00 € / 0,72 €
Total 'Nettoyage'	1.441,11 €		0,72 €	0,00 € / 0,72 €
Totaux	25.772,36 €		12,98 €	2,45 € / 10,53 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	25.772,36 €
Total décompté par la société externe	-11,23 €
Votre quote-part dans ce décompte	12,98 €
Fonds de réserve général	1,50 €
Total dû	14,48 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	2,45 €
Part occupant	10,53 €

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 :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
	Ancien solde			546,53 €	
14/10/24	Versement : +++264/8076/94127+++		546,53 €	0,00 €	2024/138-005
31/12/24	Fonds de réserve général T4-2024	48,00 €		48,00 €	
31/12/24	Décompte 01/10/2024 - 31/12/2024	267,53 €		315,53 €	
		315,53 €	546,53 €	315,53 €	

3/ Bilan Détaillé au 31/12/2024

Compte	Actif	Montant		Compte	Passif	Montant
	Classe 4				Classe 1	
4101	Copropriétaires	28.499,11 €		100	Fonds de roulement	32.093,03 €
440	Fournisseurs	1.947,71 €		1601	Fonds de réserve général	52.204,96 €
	Total Classe 4	30.446,82 €			Total Classe 1	84.297,99 €
	Classe 5				Classe 4	
550	BE90 0882 3104 8032 (Compte épargne réserve)	52.119,98 €		4291	Nettoyage bilantaire à prévoir_Anciennes dettes	131,73 €
551	BE09 0682 4145 5457 (Compte courant)	1.862,94 €		498	Arrondis	0,02 €
	Total Classe 5	53.982,92 €			Total Classe 4	131,75 €
	Total	84.429,74 €			Total	84.429,74 €

4/ Liste des Factures par Rubrique - intégrées dans le décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Contrat d'entretien ascenseurs			
14/10	Cotisation annuelle pour le contrôle preventif	ATK	1.185,80 €	0040
31/10	Entretien ascenseurs + frais de téléphonie	LIFTinc	3.897,48 €	0047
	Contrat d'entretien ascenseurs		5.083,28 €	
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien			
25/11	Pompage eau cuvette	LIFTinc	441,86 €	0051
31/12	Remplacement contact poulie et carte mère	LIFTinc	3.132,23 €	0066
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien		3.574,09 €	
	Total Ascenseurs		8.657,37 €	
	Assurances			
	Assurance incendie			

31/10	Période 01/10/2024 au 31/12/2024	ALLIANZ	2.444,90 €	0048
	Assurance incendie		2.444,90 €	
	Responsabilité civile			
01/10	Période du 01/10/2024 au 31/12/2024	AG INSURANCE	92,08 €	0038
	Responsabilité civile		92,08 €	
	Assistance judiciaire			
01/10	01/10/2024 au 01/10/2025	ARAG	1.229,82 €	0039
	Assistance judiciaire		1.229,82 €	
	Sinitres			
22/11	Intervention urgente : Infiltration importante vers appartement de M.Stella	BJ CONSTRUCT	1.097,10 €	0054
	Sinitres		1.097,10 €	
	Total Assurances		4.863,90 €	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
01/10	Interêts (OD)		-60,20 €	
01/10	Interêts (OD)		-61,20 €	
01/10	Frais (OD)		36,42 €	
04/10	Frais (OD)		2,50 €	
04/10	00000000 (OD)		9,68 €	
07/11	Frais (OD)		2,50 €	
07/11	00000000 (OD)		9,68 €	
05/12	Frais (OD)		2,50 €	
05/12	00000000 (OD)		9,68 €	
31/12	Transfert intérêt bancaires vers fonds de réserve (OD)		84,98 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		36,54 €	
	Total Charges financières		36,54 €	
	Eau			
	Redevance fixe et consommation eau			
15/10	Période facturée 10/2024	VIVAQUA	971,00 €	0055
15/11	Période facturée 11/2024	VIVAQUA	971,00 €	0052
15/12	Période facturée 12/2024	VIVAQUA	971,00 €	0058
	Redevance fixe et consommation eau		2.913,00 €	
	Eau parties communes			
31/12	Eau des parties communes	CALORIBEL	-31,69 €	0069
	Eau parties communes		-31,69 €	
	Total Eau		2.881,31	

			€	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01/10	EAN_7762_période du 01/10/2024 au 31/12/2024	TotalEnergies	248,08 €	0059
01/10	EAN_2890_période du 01/10/2024 au 31/12/2024	TotalEnergies	36,27 €	0060
01/10	EAN_2883_période du 01/10/2024 au 31/12/2024	TotalEnergies	244,23 €	0061
01/10	EAN_2845_période du 01/10/2024 au 31/12/2024	TotalEnergies	167,29 €	0062
01/10	EAN_7298_période du 01/10/2024 au 31/12/2024	TotalEnergies	270,53 €	0063
	Electricité parties communes		966,40 €	
	Total Electricité		966,40 €	
	Entretien			
	Dépannage et réparation			
01/10	Mesures conservatoires contre infiltrations en façade avant	BRANACH	795,00 €	0036
03/10	Débouchage égout	PSD GROUP SPRL	583,00 €	0045
11/10	Intervention du 07-10-2024	Easy Key	99,85 €	0041
19/10	Modification de l'installation électrique d' éclairages des locaux de gaz et électrique avec dépannage du passage carrossable	AFELEC sprl - Electricité Générale	1.192,11 €	0037
02/11	Remboursement Investigation bruit ventilation/moteur défectueux RDC n°8	OMEGA SERVICES	-185,13 €	0043
	Dépannage et réparation		2.484,83 €	
	Total Entretien		2.484,83 €	
	Honoraires			
	Honoraires syndics			
01/10	Gérance du 4ème trimestre 2024	SYNDIC CONCEPT	2.880,00 €	0042
	Honoraires syndics		2.880,00 €	
	Total Honoraires		2.880,00 €	
	Jardin			
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
12/12	CONTRAT D'ENTRETIEN 2024 - PARTIE 2 DE 2	LA SERRE OUTIL	1.560,90 €	0056
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		1.560,90 €	
	Total Jardin		1.560,90 €	
	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
31/10	Nettoyage du mois d'octobre 2024	ECOCLEAR	480,37 €	0049
30/11	Nettoyage du mois de novembre 2024	ECOCLEAR	480,37 €	0050
31/12	Nettoyage du mois de décembre 2024	ECOCLEAR	480,37 €	0065
	Nettoyage bâtiment selon contrat		1.441,11 €	
	Total Nettoyage		1.441,11 €	

	Total général		25.772,3 6 €	
--	---------------	--	-----------------	--