

Syndic Concept
Rue Colonel Bourg, 115 Bte 1
1140 Bruxelles (Evere)
compta2@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 14/04/2025

Cher(e) Copropriétaire,

Concerne : Décompte de Charges 01/01/2025- 31/03/2025

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs aux décomptes de charges pour la période **01/01/2025- 31/03/2025**, 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 31/03/2025;
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
8. Si, à ce jour, **vosre décompte présente un solde en vosre faveur**, ce solde restera à valoir sur vos prochaines factures. Si vous souhaitez en être remboursé, nous vous prions de nous communiquer par écrit votre numéro de compte en banque.

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,

M. Sabri Balghouthi pour la comptabilité

État de votre compte client	569,64 € en faveur de la copropriété
Communication	+++264/8076/94127+++
Compte de la copropriété	BE09 0682 4145 5457 / GKCCBEBB
Bénéficiaire	ACP ALLEGRO-FIGARO-AMADEUS-SOPRANO Rue Cayershuis 6 - 18 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert)
Date du décompte	14/04/2025
Echéance	14/05/2025

1/ Décompte de Charges du 01/01/2025-31/03/2025

Lot : 1A-A10				
Période : 01/01/2025-31/03/2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	9.212,13 €	155 / 9811	145,54 €	0,00 € / 145,54 €
(61017) Mise en conformité ascenseurs	1.085,51 €	155 / 9811	17,15 €	17,15 € / 0,00 €
Total 'Ascenseurs'	10.297,64 €		162,69 €	17,15 € / 145,54 €
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 €
Total 'Assurances'	2.536,98 €		39,33 €	39,33 € / 0,00 €
Rubrique 'Autres charges'				
(640) Taxes et redevances	285,56 €	155 / 10000	4,43 €	4,43 € / 0,00 €
Total 'Autres charges'	285,56 €		4,43 €	4,43 € / 0,00 €
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	99,54 €	155 / 10000	1,55 €	1,55 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	99,54 €		1,55 €	1,55 € / 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
(61233) Nettoyage cuve	429,30 €	155 / 10000	6,65 €	0,00 € / 6,65 €
Total 'Chauffage'	429,30 €		6,65 €	0,00 € / 6,65 €
Rubrique 'Compteurs et relevé des compteurs'				
(61038) Compteurs et relevé des compteurs	609,23 €	155 / 10000	9,44 €	0,00 € / 9,44 €
Total 'Compteurs et relevé des compteurs'	609,23 €		9,44 €	0,00 € / 9,44 €
Rubrique 'Eau'				
(61200) Redevance fixe et consommation eau	2.913,00 €	155 / 10000	45,15 €	0,00 € / 45,15 €
Total 'Eau'	2.913,00 €		45,15 €	0,00 € / 45,15 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.518,26 €	155 / 9811	23,99 €	0,00 € / 23,99 €
Total 'Electricité'	1.518,26 €		23,99 €	0,00 € / 23,99 €
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Dépannage et réparation	3.683,75 €	155 / 10000	57,10 €	0,00 € / 57,10 €
Total 'Entretien'	3.683,75 €		57,10 €	0,00 € / 57,10 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	2.993,37 €	155 / 10000	46,40 €	0,00 € / 46,40 €
Total 'Honoraires'	2.993,37 €		46,40 €	0,00 € / 46,40 €
Rubrique 'Menuiseries'				
(61040) Contrats d'entretien	346,54 €	155 / 10000	5,37 €	0,00 € / 5,37 €
(610412) Portail	8.220,11 €	155 / 10000	127,41 €	127,41 € / 0,00 €
Total 'Menuiseries'	8.566,65 €		132,78 €	127,41 € / 5,37 €
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	35.374,39 €		551,84 €	189,86 € / 361,98 €

Résumé de votre décompte

Total des factures participant au décompte	35.374,39 €
Votre quote-part dans ce décompte	551,84 €
Total dû	551,84 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	189,86 €
Part occupant	361,98 €

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 : 01/01/2025-31/03/2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61012) Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	9.212,13 €	5 / 9811	4,70 €	0,00 € / 4,70 €
(61017) Mise en conformité ascenseurs	1.085,51 €	5 / 9811	0,55 €	0,55 € / 0,00 €
Total 'Ascenseurs'	10.297,64 €		5,25 €	0,55 € / 4,70 €
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 €
Total 'Assurances'	2.536,98 €		1,27 €	1,27 € / 0,00 €
Rubrique 'Autres charges'				
(640) Taxes et redevances	285,56 €	5 / 10000	0,14 €	0,14 € / 0,00 €
Total 'Autres charges'	285,56 €		0,14 €	0,14 € / 0,00 €
Rubrique 'Charges financières'				
(650) Frais bancaires et charges des dettes	99,54 €	5 / 10000	0,05 €	0,05 € / 0,00 €
Total 'Charges financières'	99,54 €		0,05 €	0,05 € / 0,00 €
Rubrique 'Chauffage'				
(61233) Nettoyage cuve	429,30 €	5 / 10000	0,22 €	0,00 € / 0,22 €
Total 'Chauffage'	429,30 €		0,22 €	0,00 € / 0,22 €
Rubrique 'Compteurs et relevé des compteurs'				
(61038) Compteurs et relevé des compteurs	609,23 €	5 / 10000	0,31 €	0,00 € / 0,31 €
Total 'Compteurs et relevé des compteurs'	609,23 €		0,31 €	0,00 € / 0,31 €
Rubrique 'Eau'				
(61200) Redevance fixe et consommation eau	2.913,00 €	5 / 10000	1,46 €	0,00 € / 1,46 €
Total 'Eau'	2.913,00 €		1,46 €	0,00 € / 1,46 €
Rubrique 'Electricité'				
(61210) Electricité parties communes	1.518,26 €	5 / 9811	0,77 €	0,00 € / 0,77 €
Total 'Electricité'	1.518,26 €		0,77 €	0,00 € / 0,77 €
Rubrique 'Entretien'				
(61076) Dépannage et réparation	3.683,75 €	5 / 10000	1,84 €	0,00 € / 1,84 €
Total 'Entretien'	3.683,75 €		1,84 €	0,00 € / 1,84 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61300) Honoraires syndics	2.993,37 €	5 / 10000	1,50 €	0,00 € / 1,50 €
Total 'Honoraires'	2.993,37 €		1,50 €	0,00 € / 1,50 €
Rubrique 'Menuiseries'				
(61040) Contrats d'entretien	346,54 €	5 / 10000	0,17 €	0,00 € / 0,17 €
(610412) Portail	8.220,11 €	5 / 10000	4,11 €	4,11 € / 0,00 €
Total 'Menuiseries'	8.566,65 €		4,28 €	4,11 € / 0,17 €
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	35.374,39 €		17,80 €	6,13 € / 11,68 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	35.374,39 €
Votre quote-part dans ce décompte	17,80 €

Total dû	17,80 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	6,13 €
Part occupant	11,68 €

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			315,53 €	
31/01/25	Versement : Report		315,53 €	0,00 €	2025/010-002
31/03/25	Décompte 01/01/2025 - 31/03/2025	569,64 €		569,64 €	
		569,64 €	315,53 €	569,64 €	

3/ Bilan Détaillé au 31/03/2025

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 4			Classe 1	
4101	Copropriétaires	34.038,19 €	100	Fonds de roulement	32.093,03 €
440	Fournisseurs	1.710,07 €	1601	Fonds de réserve général	52.290,92 €
498	Arrondis	0,01 €		Total Classe 1	84.383,95 €
	Total Classe 4	35.748,27 €			
				Classe 4	
	Classe 5		4291	Nettoyage bilantaire à prévoir_Anciennes dettes	131,73 €
550	BE90 0882 3104 8032 (Compte épargne réserve)	47.119,98 €		Total Classe 4	131,73 €
551	BE09 0682 4145 5457 (Compte courant)	1.647,43 €			
	Total Classe 5	48.767,41 €			
	Total	84.515,68 €		Total	84.515,68 €

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

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Ascenseurs			
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien			
06/02	placement récupérateurs huile cuvette	LIFTinc	201,79 €	25015
28/02	Solde à la fin des travaux	LIFTinc	2.125,77 €	25018
28/02	Solde à la fin des travaux	LIFTinc	2.292,65 €	25019
28/02	Solde à la fin des travaux	LIFTinc	2.299,27 €	25020
28/02	Solde à la fin des travaux	LIFTinc	2.292,65 €	25021
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien		9.212,13 €	
	Mise en conformité ascenseurs			
02/01	Rapport contrôle ascenseur suivant l' e-mail du 02/12/2024 16h59	AFELEC sprl - Electricité Générale	254,83 €	25006
06/01	Dans le cadre de la mise en conformité de la luminosité réglementaire devant	AFELEC sprl - Electricité	830,68 €	25008

	les portes des ascenseurs	Générale		
	Mise en conformité ascenseurs		1.085,51 €	
	Total Ascenseurs		10.297,64 €	
	Assurances			
	Assurance incendie			
01/01	Période 01/01/2025 au 31/03/2025	ALLIANZ	2.444,90 €	25003
	Assurance incendie		2.444,90 €	
	Responsabilité civile			
01/01	Période du 01/01/2025 au 31/03/2025	AG INSURANCE	92,08 €	25004
	Responsabilité civile		92,08 €	
	Total Assurances		2.536,98 €	
	Autres charges			
	Taxes et redevances			
31/03	Remplacement plaquette nominatif.	Plaquette-Express SRL/BV	285,56 €	25037
	Taxes et redevances		285,56 €	
	Total Autres charges		285,56 €	
	Charges financières			
	Frais bancaires et charges des dettes			
07/01	Frais (OD)		21,00 €	
07/01	Frais (OD)		2,50 €	
07/01	00000000 (OD)		9,68 €	
06/02	Frais (OD)		21,00 €	
06/02	Frais (OD)		2,50 €	
06/02	00000000 (OD)		9,68 €	
06/03	Frais (OD)		21,00 €	
06/03	Frais (OD)		2,50 €	
06/03	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		99,54 €	
	Total Charges financières		99,54 €	
	Chauffage			
	Nettoyage cuve			
13/01	Nettoyage de la pompe de citerne	Tim BVBA	429,30 €	25011
	Nettoyage cuve		429,30 €	
	Total Chauffage		429,30 €	
	Compteurs et relevé des compteurs			
	Compteurs et relevé des compteurs			
20/01	ANNULATION PARTIELLE DE LA FACTURE 43002-12/02/24	CALORIBEL	-64,14 €	25012
17/02	COMPTEUR EAU FROIDE	CALORIBEL	673,37 €	25016
	Compteurs et relevé des compteurs		609,23 €	
	Total Compteurs et relevé des compteurs		609,23 €	
	Eau			
	Redevance fixe et consommation eau			
15/01	01/01/2025 au 31/01/2025	VIVAQUA	971,00 €	25013
15/02	01/02/2025 au 28/02/2025	VIVAQUA	971,00 €	25017
15/03	01/03/2025 au 31/03/2025	VIVAQUA	971,00 €	25033
	Redevance fixe et consommation eau		2.913,00 €	
	Total Eau		2.913,00 €	
	Electricité			
	Electricité parties communes			
01/01	EAN_7298_période du 01/01/2025 au 31/03/2025	TotalEnergies	270,53 €	25009
01/01	EAN_2845_période du 01/01/2025 au 31/03/2025	TotalEnergies	167,29 €	25010
01/01	EAN_2890_Janvier 2025, Février 2025, Mars 2025	TotalEnergies	36,27 €	25029

01/01	EAN_2883_Janvier 2025, Février 2025, Mars 2025	TotalEnergies	244,23 €	25030
01/01	EAN_7762_Janvier 2025, Février 2025, Mars 2025	TotalEnergies	248,08 €	25031
14/01	EAN_2890_Annulation de la régularisation E23/03768122	TotalEnergies	-916,76 €	25027
15/01	EAN_2890_Régularisation électricité : Période du 29/06/2022 au 01/07/2023	TotalEnergies	946,74 €	25028
15/01	EAN_2890_Régularisation électricité : Période du 01/07/2023 au 21/06/2024	TotalEnergies	521,88 €	25032
	Electricité parties communes		1.518,26 €	
	Total Electricité		1.518,26 €	
	Entretien			
	Dépannage et réparation			
02/01	Dépannages de la commande des éclairages du passage carrossable.	AFELEC sprl - Electricité Générale	1.097,35 €	25007
30/01	Intervention du 07.01.25 et du 08.01.25	BRANACH	689,00 €	25025
11/02	Débouchage conduite dans le garage	PSD GROUP SPRL	159,00 €	25002
27/02	Remplacement pompe relevant parking	PSD GROUP SPRL	1.049,40 €	25024
03/03	Résolution infiltration par toiture	BRANACH	689,00 €	25023
	Dépannage et réparation		3.683,75 €	
	Total Entretien		3.683,75 €	
	Honoraires			
	Honoraires syndics			
01/01	01/01/2025 au 31/03/2025	SYNDIC CONCEPT	2.993,37 €	25005
	Honoraires syndics		2.993,37 €	
	Total Honoraires		2.993,37 €	
	Menuiseries			
	Contrats d'entretien			
13/03	Contrats d'entretien porte de garage	ALL ACCESS	346,54 €	25038
	Contrats d'entretien		346,54 €	
	Portail			
18/02	Fourniture et la pose d'un portail (acompte 2)	ALL ACCESS	5.406,00 €	25035
28/02	Facture pour la fourniture et la pose d'un portail double battants motorisés	ALL ACCESS	2.814,11 €	25026
	Portail		8.220,11 €	
	Total Menuiseries		8.566,65 €	
	Nettoyage			
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
31/01	01/01/2025 au 31/01/2025	ECOCLEAR	480,37 €	25014
28/02	01/02/2025 au 28/02/2025	ECOCLEAR	480,37 €	25022
31/03	01/03/2025 au 31/03/2025	ECOCLEAR	480,37 €	25039
	Nettoyage bâtiment selon contrat		1.441,11 €	
	Total Nettoyage		1.441,11 €	
	Total général		35.374,39 €	