

# Résumé de l'appartement – ACP Parme 56A

## ■ Informations générales sur la copropriété

- Adresse : Rue de Parme 56A, 1060 Saint-Gilles
- Nombre de lots : 9
- Syndic : EASY SYNDIC – Mandat prolongé jusqu'à la prochaine AG
- Assurances : KBC (incendie), Banque : Belfius, Électricité : Engie
- Nettoyage des communs : effectué par un copropriétaire (Mr Andrau), avec remboursement via note de frais

## ■ Décisions importantes (AG 2024 & 2025)

- Approbation des comptes 2022, 2023 et 2024
- Décharges données au syndic et au commissaire aux comptes
- Pas d'alimentation du fonds de roulement ni du fonds de réserve, bien que la constitution d'un fonds de réserve soit une obligation légale
- Budget 2025 approuvé : 3.252,03 €
- Pas de Conseil de copropriété nommé
- Panneaux photovoltaïques : à l'étude
- Mise en conformité statutaire (règlement de copropriété et ROI) : prévue, devis entre 750 € et 1.185 €, mais décision reportée
- Fonds actuels au 31/12/2024 :
  - Fonds de roulement : 2.099,84 €
  - Fonds de réserve : 317,58 €
  - Fonds travaux : 2.210,02 €

## ■ Charges annuelles (exercice 2024)

| Poste de charge                      | Montant annuel (€) |
|--------------------------------------|--------------------|
| Travaux/Entretien bâtiment           | 986,63             |
| Electricité communs                  | 234,26             |
| Honoraires syndic (ordinaires)       | 936,12             |
| Honoraires syndic (complémentaires)  | 224,00             |
| Assurance incendie                   | 594,10             |
| Frais bancaires                      | 403,06             |
| Frais privés (envois, rappels, etc.) | 173,00             |
| TOTAL charges annuelles              | 3.551,17           |
| Part propriétaire (non locative)     | 2.129,72           |
| Charges mensuelles moyennes          | ≈ 177,50 €         |

## ■ Charges exceptionnelles récentes

- Provision exceptionnelle en septembre 2024 : 1.061,46 € pour remplacement du moteur de la porte de garage

## ■ Solde de compte copropriétaire (31/12/2024)

- Solde débiteur à régulariser : 247,52 €
- Montants versés en 2024 : 3.002,00 € (dont provision exceptionnelle)
- Total des charges imputées : 3.249,52 €

## ■ Travaux et dépenses notables (2023-2024)

- 2023 :
  - Détection de fuites : 465,00 €
  - Travaux éclairage garage : 40,55 €
  - Assurance incendie : 557,35 €
  - Frais bancaires : 405,63 €
- 2024 :
  - Travaux d'entretien : scellement entrée garage, ouverture porte bloquée
  - Remplacement moteur porte garage : 1.731,57 € (refacturé en provision exceptionnelle)

## ■ En résumé

- L'immeuble est bien entretenu
- Le syndic est actif, mais facture des prestations complémentaires et des frais privés (recommandés, rappels, duplicatas)
- Aucun fonds de réserve n'est alimenté, ce qui est un risque à long terme
- L'installation de panneaux photovoltaïques et la mise à jour des statuts sont en discussion, mais pas encore décidées