

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
Électricité communs	234,26
Honoraires syndic (ordinaires)	936,12
Honoraires syndic (complémentaires)	224,00
Assurance incendie	594,10
Frais bancaires	403,06
Frais privatifs (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 privatifs (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