

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
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 2023 (01-10-2023-31-12-2023)

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 2023 (01-10-2023-31-12-2023), 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 2023 ainsi que l'évolution des fonds de réserve.
- Point 5** : Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre
- Veillez noter qu'à la suite d'un retard de facturation de la société Vivaqua qui concerne l'ensemble de ces abonnés de la région Bruxelles-Capitale, nous ne sommes pas en mesure de vous transmettre dans ce décompte de charges trimestriel votre relevé annuel Techem de consommation individuel de chauffage et eau 2022/2023.**

L'encart ci-dessous reprend le solde de votre compte client en date du jour dont vous devez vous acquitter endéans les 15 jours de réception de la présente.

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 l'ensemble de vos lots	159,47 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE15 7360 3185 1430 / BIC KREDBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	14-03-2024
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-10-2023-31-12-2023 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32				
Période : 01-10-2023 " 31-12-2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien installations techniques garages	2.390,94 €	37 / 759	116,55 €	0,00 € / 116,55 €
Total 'Frais Garages'	2.390,94 €		116,55 €	0,00 € / 116,55 €
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Contrats d'entretien	880,02 €	37 / 10000	3,26 €	0,00 € / 3,26 €
Entretien menuiseries externes	227,90 €	37 / 10000	0,84 €	0,00 € / 0,84 €
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	387,20 €	37 / 10000	1,43 €	0,00 € / 1,43 €
Electricité parties communes	4.026,44 €	37 / 10000	14,90 €	0,00 € / 14,90 €
Honoraires syndic	6.003,06 €	37 / 10000	22,21 €	0,00 € / 22,21 €
Frais administratifs	285,51 €	37 / 10000	1,06 €	0,00 € / 1,06 €
Total 'Frais communs occupants'	11.810,13 €		43,70 €	0,00 € / 43,70 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Frais de banque	-212,19 €	37 / 10000	-0,78 €	-0,78 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	-212,19 €		-0,78 €	-0,78 € / 0,00 €
Totaux	13.988,88 €		159,47 €	-0,78 € / 160,25 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	13.988,88 €
Votre quote-part dans ce décompte	159,47 €
Total dû	159,47 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	-0,78 €
Part occupant	160,25 €

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 2022 jusqu'à aujourd'hui.

Vous y trouverez quatre types de mouvements :

- Solde au 31/12/2022 : report du solde votre compte à la fin de l'année 2022
- 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 2023 :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	89,27 €		89,27 €	
26-03	Versement		89,27 €	0,00 €	2023/038-002
31-03	Décompte 01-01-2023 - 31-03-2023 (PA12, PA14, PA32)	123,50 €		123,50 €	
31-03	Versement (PA12, PA14, PA32)		89,27 €	34,23 €	2023/042-002
30-06	Décompte 01-04-2023 - 30-06-2023 (PA12, PA14, PA32)	108,96 €		143,19 €	
29-07	Versement (PA12, PA14, PA32)		34,23 €	108,96 €	2023/069-001
30-09	Décompte 01-07-2023 - 30-09-2023 (PA12, PA14, PA32)	94,30 €		203,26 €	
12-11	Versement (PA12, PA14, PA32)		108,96 €	94,30 €	2023/118-002
28-12	Versement (PA12, PA14, PA32)		94,30 €	0,00 €	2023/142-005
31-12	Décompte 01-10-2023 - 31-12-2023 (PA12, PA14, PA32)	159,47 €		159,47 €	
		575,50 €	416,03 €	159,47 €	

3. Bilan arrêté au 31-12-2023 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
	Résultat	0,09 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
1605	Fonds de réserve pompe à chaleur	67.500,30 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
	Total Classe 1	67.500,39 €	15040	Réserve antenne Gsm	24.597,00 €
			1601	Fonds de réserve travaux appartements	355,70 €
	Classe 3		1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
341	Stock télécommandes garage	1.482,82 €	1603	Fonds de réserve appartements	5.864,13 €
	Total Classe 3	1.482,82 €	1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	309.227,79 €
				Total Classe 1	431.048,92 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	101.914,39 €		Classe 4	
	Total Classe 4	101.914,39 €	440	Fournisseurs	35.216,06 €
				Total Classe 4	35.216,06 €
	Classe 5				
5501	BE90 7360 3185 1632 (Compte épargne réserve garages)	16.913,53 €		Sinistre(s)	
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	164.752,84 €		fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
5505	BE65 7440 6380 7296 (Compte épargne réserve antenne Gsm)	11.974,61 €		Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	95.760,32 €		Dégâts des eaux appartement Moyersoen - infiltration terrasse	-3.026,82 €
	Total Classe 5	289.401,30 €		Total Sinistre(s)	-5.966,08 €
	Total	460.298,90 €		Total	460.298,90 €

4. Fonds de réserve à la date d'édition de ce décompte :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux appartements		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		2.170,70 €
26-04-2023	Rénovation des terrasses du 1er étage et des penthouses et de la toiture	1.815,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux appartements	1.815,00 €	2.170,70 €
	Solde : Fonds de réserve travaux appartements		355,70 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds réserve garages		
01-01-2023	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		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		10.864,13 €
31-03-2023	Frais de dossier pour suivi et coordination du dossier cogénération et pompes à chaleur	5.000,00 €	
	Total : Fonds de réserve appartements	5.000,00 €	10.864,13 €

	Solde : Fonds de réserve appartements		5.864,13 €
--	--	--	-------------------

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		
01-01-2023	Ouverture de comptabilité		261.227,79 €
31-03-2023	T1/2023		12.000,00 €
30-06-2023	T2/2023		12.000,00 €
30-09-2023	T3/2023		12.000,00 €
31-12-2023	T4/2023		12.000,00 €
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	0,00 €	309.227,79 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		309.227,79 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve pompe à chaleur		
11-08-2023	Pompe à chaleur chauffage - 50%	37.500,15 €	
18-09-2023	Pompe à chaleur chauffage - solde 50%	37.500,15 €	
02-10-2023	LOYER UNIQUE 052 ACP TRIANON		7.500,00 €
	Total : Fonds de réserve pompe à chaleur	75.000,30 €	7.500,00 €
	Solde : Fonds de réserve pompe à chaleur	67.500,30 €	

5. Liste des dépenses du trimestre :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER			
	Contrats d'entretien chauffage - répartition coefficient			
06-12	Contrat 2023	Caloritec SM Sprl	2.899,41 €	0110
	Contrats d'entretien chauffage - répartition coefficient		2.899,41 €	
	Eau - répartition au coefficient			
01-10	Régul. 10/2022 à 09/2023 - 2236 m³	Vivaqua	11.472,70 €	0060
	Eau - répartition au coefficient		11.472,70 €	
	Achat de gaz chauffage			
06-11	10/2023	Total Lampiris SA	3.681,39 €	0107
07-12	11/2023	Total Lampiris SA	5.591,79 €	0117
31-12	12/2023	Total Lampiris SA	5.831,12 €	0112
	Achat de gaz chauffage		15.104,30 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		29.476,41 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
31-12	T4/2023 (OD)		12.000,00 €	
	Dotations aux fonds de réserve		12.000,00 €	
	Total Fonds de réserve		12.000,00 €	
	Frais communs occupants			
	Contrats d'entretien			
31-12	Contrôle des dévidoirs incendie	Normec BTV	880,02 €	0114
	Contrats d'entretien		880,02 €	
	Entretien menuiseries externes			
26-10	Travaux suite à bris de verre de fenêtre	Caloritec SM Sprl	227,90 €	0111
	Entretien menuiseries externes		227,90 €	
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
15-11	- Entretien des parterres (11/11/2023)?Elagage d'une branche morte surplombant la pelouse (13/11/2023)	To be tree	387,20 €	0106
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		387,20 €	
	Electricité parties communes			
01-10	07/2023	Total Lampiris SA	2.196,20 €	0115
13-11	10/2023	Total Lampiris SA	696,95 €	0108
14-12	11/2023	Total Lampiris SA	545,18 €	0113
31-12	12/2023	Total Lampiris SA	588,11 €	0116
	Electricité parties communes		4.026,44 €	
	Honoraires syndic			
02-10	Honoraires 01-10-2023 - 31-12-2023	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.003,06 €	0091
	Honoraires syndic		6.003,06 €	
	Frais administratifs			
02-10	Frais de syndic 01-10-2023 - 31-12-2023	Paul Urbain Gestion Immobilière	285,51 €	0092
	Frais administratifs		285,51 €	
	Total Frais communs occupants		11.810,13 €	
	Frais communs propriétaires			
	Travaux à charges propriétaires - Hors Garages			
14-10	Remplacement section décharges WC	Caloritec SM Sprl	1.033,50 €	0095

	Travaux à charges propriétaires - Hors Garages		1.033,50 €	
	Frais de banque			
29-12	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab000000000 (OD)		29,04 €	
29-12	Frais (OD)		39,00 €	
29-12	Frais (OD)		250,00 €	
29-12	Interêts (OD)		-28,71 €	
29-12	Interêts (OD)		-525,52 €	
29-12	Frais (OD)		24,00 €	
	Frais de banque		-212,19 €	
	Total Frais communs propriétaires		821,31 €	
	Frais Garages			
	Entretien installations techniques garages			
10-10	Contrat d'entretien annuel	Assa Abloy Entrance Systems	2.390,94 €	0100
	Entretien installations techniques garages		2.390,94 €	
	Total Frais Garages		2.390,94 €	
	Total général		56.498,79 €	