

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 1er trimestre 2024 (01-01-2024-31-03-2024)

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 1er trimestre 2024 (01-01-2024-31-03-2024), 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 1er trimestre 2024 ainsi que l'évolution des fonds de réserve.
- Point 5** : Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre
- Vous trouverez également en annexe le relevé des consommations de chauffage, d'eau froide et d'eau chaude effectué par Techem le 30 septembre 2023, et qui a donné lieu à la régularisation dont question au point 1 ci-dessus. **Nous vous prions de n'effectuer aucun paiement sur base de cette annexe qui vous est transmis à titre informatif.**

L'encart ci-dessous reprend le solde de votre compte client à la date de clôture repris ci-dessus et vous devez vous en acquitter **endéans les 15 jours** de réception de la présente.

Si vous avez effectué un paiement après la date de clôture de ce décompte, nous vous prions de le déduire du montant indiquer ci-dessous. A défaut, vous pouvez envoyé un courriel à l'attention du service comptabilité afin qu'il vous transmet un relevé de compte contenant vos versements après la date de clôture de ce décompte de charges trimestriel.

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	259,79 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE15 7360 3185 1430 / BIC KREDBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	21-06-2024
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-01-2024-31-03-2024 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32 Période : 01-01-2024 " 31-03-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien installations techniques garages	4.504,81 €	37 / 759	219,60 €	0,00 € / 219,60 €
Total 'Frais Garages'	4.504,81 €		219,60 €	0,00 € / 219,60 €
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Autre entretien installations électriques	262,57 €	37 / 10000	0,97 €	0,00 € / 0,97 €
Entretien menuiseries externes	1.052,13 €	37 / 10000	3,89 €	0,00 € / 3,89 €
Electricité parties communes	1.662,55 €	37 / 10000	6,15 €	0,00 € / 6,15 €
Honoraires syndic	6.080,04 €	37 / 10000	22,50 €	0,00 € / 22,50 €
Frais administratifs	289,17 €	37 / 10000	1,07 €	0,00 € / 1,07 €
Total 'Frais communs occupants'	9.346,46 €		34,58 €	0,00 € / 34,58 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Travaux à charge propriétaires	1.229,07 €	37 / 10000	4,55 €	4,55 € / 0,00 €
Assurance responsabilité civile	255,71 €	37 / 10000	0,95 €	0,95 € / 0,00 €
Frais de banque	29,04 €	37 / 10000	0,11 €	0,11 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	1.513,82 €		5,61 €	5,61 € / 0,00 €
Totaux	15.365,09 €		259,79 €	5,61 € / 254,18 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	15.365,09 €			
Votre quote-part dans ce décompte	259,79 €			
Total dû	259,79 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	5,61 €			
Part occupant	254,18 €			

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 2023 jusqu'à aujourd'hui.

Vous y trouverez quatre types de mouvements :

- Solde au 31/12/2023 : report du solde votre compte à la fin de l'année 2023
- 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 2024 :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	159,47 €		159,47 €	
22-03	Versement		159,47 €	0,00 €	2024/023-007
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (PA12, PA14, PA32)	259,79 €		259,79 €	
		419,26 €	159,47 €	259,79 €	

Si vous avez effectué un paiement après la date de clôture de ce décompte, nous vous prions de le déduire du montant indiquer en total de ce tableau récapitulatif. A défaut, nous vous prions d'envoyer un courriel à l'attention du service comptabilité afin de vous fournir un relevé de compte actualisé.

3. Bilan arrêté au 31-03-2024 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	23.736,24 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
	Total Classe 1	23.736,24 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
				Résultat	0,28 €
	Classe 3		1601	Réserve antenne Gsm	24.597,00 €
341	Stock télécommandes garage	1.319,90 €	1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
	Total Classe 3	1.319,90 €	1603	Fonds de réserve appartements	6.219,80 €
			1606	Fonds de réserve général	12.000,00 €
	Classe 4			Total Classe 1	133.821,38 €
4101	Copropriétaires	117.032,35 €			
	Total Classe 4	117.032,35 €		Classe 4	
			440	Fournisseurs	97.691,78 €
	Classe 5			Total Classe 4	97.691,78 €
5501	BE90 7360 3185 1632 (Compte épargne réserve garages)	16.913,53 €			
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	34.220,91 €		Sinistre(s)	
5505	BE65 7440 6380 7296 (Compte épargne réserve antenne Gsm)	11.974,61 €		fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	18.971,54 €		Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
	Total Classe 5	82.080,59 €		Dégâts des eaux appartement Moyersoën - infiltration terrasse	-4.404,82 €
				Total Sinistre(s)	-7.344,08 €
	Total	224.169,08 €		Total	224.169,08 €

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

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Réserve antenne Gsm		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité (Caloritec SM Sprl)		24.597,00 €
03-06-2024	01/06/24-31/05/25-326B1 3.32326B1 1.42326B1 1-		12.651,10 €
	Total : Réserve antenne Gsm	0,00 €	37.248,10 €
	Solde : Réserve antenne Gsm		37.248,10 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds réserve garages		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité (Caloritec SM Sprl)		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		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité (Caloritec SM Sprl)		6.219,83 €
15-01-2024	Arrondis fonds de réserve pompes à chaleur	0,03 €	
17-05-2024	5 Chassis + 3 portes + 1 double porte - acompte (Techni Verre sprl)	4.000,00 €	
	Total : Fonds de réserve appartements	4.000,03 €	6.219,83 €
	Solde : Fonds de réserve appartements		2.219,80 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité (Caloritec SM Sprl)		309.227,70 €
01-01-2024	Travaux en façade et toiture - Acompte 30% - LOT 1 & LOT 2 (VIMAR sprl)	212.159,69 €	
31-01-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 1 - LOT 2 (VIMAR sprl)	28.877,51 €	
31-01-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 1 - LOT 1 (VIMAR sprl)	501,59 €	
16-02-2024	1er acompte pour le contrôle de l'exécution (démarrage du chantier) (Philippe Jacquemin - Architecte)	1.210,00 €	
27-02-2024	montage nouveau gainage de rejet en toiture - Acompte 1 (DE KOBRA)	1.340,90 €	
27-02-2024	montage nouveau gainage de rejet en toiture - Acompte 2 (DE KOBRA)	959,30 €	
29-02-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 2 - LOT 1 (VIMAR sprl)	22.698,23 €	
29-02-2024	Travaux en façade et toiture - Etat d'avancement 2 - LOT 2 (VIMAR sprl)	65.273,89 €	
31-03-2024	Intérêts bancaires T1/2024		57,17 €
24-04-2024	Assurances crédit travaux (Atradius)	5.893,76 €	
24-04-2024	2ème acompte pour le contrôle de l'exécution (démarrage du chantier) (Philippe Jacquemin - Architecte)	1.210,00 €	
25-04-2024	Travaux en façade et toiture - Refacturation de taxes de voiries (VIMAR sprl)	819,00 €	
17-06-2024	Honoraires et frais du dossier terrasses et balcons + isolation toiture - suivant point 3.4 de l'AGE du 23/08/2023 (Paul Urbain Gestion Immobilière)	4.000,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	344.943,87 €	309.284,87 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	35.659,00 €	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve pompe à chaleur		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité (Caloritec SM Sprl)	67.500,30 €	
15-01-2024	9400001074/PRIME : BE/100036555- J4		67.500,27 €
15-01-2024	Arrondis fonds de réserve pompes à chaleur		0,03 €
	Total : Fonds de réserve pompe à chaleur	67.500,30 €	67.500,30 €
	Solde : Fonds de réserve pompe à chaleur		0,00 €

5. Liste des dépenses du trimestre :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER			
	Compteurs et relevé des compteurs			
09-01	Compteurs et relevé des compteurs eau chaude	Caloribel SA	1.646,42 €	0004
09-01	Relevé des compteurs eau froide	Caloribel SA	1.446,48 €	0006
31-03	Relevé des répartiteurs de chaleur	Caloribel SA	3.048,64 €	0040
	Compteurs et relevé des compteurs		6.141,54 €	
	Achat de gaz chauffage			
01-03	01/2024	Total Lampiris SA	6.731,31 €	0021
01-03	02/2024	Total Lampiris SA	5.015,09 €	0057
02-03	Annulation de la régularisation VEHT240023190 - 01/2024	Total Lampiris SA	-6.731,31 €	0047
02-03	Annulation de la régularisation VEHT240024587 - 02/2024	Total Lampiris SA	-5.015,09 €	0051
03-03	01/2024	Total Lampiris SA	6.610,54 €	0046
03-03	02/2024	Total Lampiris SA	4.948,16 €	0052
31-03	03/2024	Total Lampiris SA	4.680,76 €	0045
	Achat de gaz chauffage		16.239,46 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		22.381,00 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
31-03	T1/2024 (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			
07-02	Note de crédit - Contrôle des dévidoirs incendie	Normec BTV	-880,02 €	0022
07-02	Contrôle des dévidoirs incendie	Normec BTV	880,02 €	0023
	Contrats d'entretien		0,00 €	
	Autre entretien installations électriques			
01-01	Diagnostic sonnettes individuelles	Infiny Tec	262,57 €	0027
	Autre entretien installations électriques		262,57 €	
	Entretien menuiseries externes			
09-01	Entretien Porte sectionnelle. Remplacement Pièces Cassées. Vérification et tests.	Assa Abloy Entrance Systems	1.052,13 €	0009
	Entretien menuiseries externes		1.052,13 €	
	Electricité parties communes			
12-02	01/2024	Total Lampiris SA	591,29 €	0019
28-02	02/2024	Total Lampiris SA	532,98 €	0043
31-03	03/2024	Total Lampiris SA	538,28 €	0044
	Electricité parties communes		1.662,55 €	
	Honoraires syndic			
02-01	Honoraires 01-01-2024 - 31-03-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.080,04 €	0001
	Honoraires syndic		6.080,04 €	
	Frais administratifs			
02-01	Frais de syndic 01-01-2024 - 31-03-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	289,17 €	0002
	Frais administratifs		289,17 €	
	Total Frais communs occupants		9.346,46 €	
	Frais communs occupants appartements			

	Contrat d'entretien ascenseurs			
01-01	2024	KONE S-A	6.407,06 €	0003
	Contrat d'entretien ascenseurs		6.407,06 €	
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants			
31-01	Opérateur - partie mécanique Réglage / Afregeling Fixation galets de la porte cabine. Réglages des panneaux. Réglage module de commande. Vérifications	KONE S-A	307,67 €	0010
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants		307,67 €	
	Réparation installation chauffage			
01-01	Manque de pression - Equilibrage Hydraulique.	Caloritec SM Sprl	115,00 €	0016
	Réparation installation chauffage		115,00 €	
	Entretien menuiseries appartements			
05-03	Remplacement piles + mise à jour 34 portes - système badges (M) [Réimputée]	DAO systems	1.668,41 €	0036
	Entretien menuiseries appartements		1.668,41 €	
	Total Frais communs occupants appartements		8.498,14 €	
	Frais communs propriétaires			
	Travaux à charge propriétaires			
20-03	Intervention sur décharge extérieur suite au travaux terrasses	Caloritec SM Sprl	180,00 €	0029
29-03	Mise en conformité électrique phase 1 sur 2 selon rapport BTV	Infiny Tec	1.049,07 €	0032
	Travaux à charge propriétaires		1.229,07 €	
	Assurance responsabilité civile			
01-01	Assurance responsabilité rc professions 2024	Van Ingelgem	255,71 €	0005
	Assurance responsabilité civile		255,71 €	
	Frais de banque			
28-03	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab00000000 (OD)		29,04 €	
	Frais de banque		29,04 €	
	Total Frais communs propriétaires		1.513,82 €	
	Frais Garages			
	Entretien installations techniques garages			
15-01	Remplacement carte électronique de commande d'ouverture et fermeture	Assa Abloy Entrance Systems	3.286,20 €	0025
24-01	Carte électronique hs code erreur e03 Devis envoyé pour le remplacement des cartes complète.	Assa Abloy Entrance Systems	171,72 €	0008
30-01	Remplacement de la carte pca programmation et plusieurs test	Assa Abloy Entrance Systems	1.160,47 €	0007
23-02	Bouton poussoir externe à l'intérieur défectueux, remplacer par un neuf.	Assa Abloy Entrance Systems	293,80 €	0018
01-03	Remplacement carte électronique de commande d'ouverture et fermeture	Assa Abloy Entrance Systems	2.878,82 €	0024
01-03	Note de credit- erreur tva -Remplacement carte électronique de commande d'ouverture et fermeture	Assa Abloy Entrance Systems	-3.286,20 €	0026
	Entretien installations techniques garages		4.504,81 €	
	Total Frais Garages		4.504,81 €	
	Total général		58.244,23 €	