

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97
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 2025 (01-01-2025-31-03-2025)

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 2025 (01-01-2025-31-03-2025)**, 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 2025** ainsi que l'évolution des fonds de réserve.
- Point 5** : Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre

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.

A la suite de l'octroie du credit pour les travaux, nous vous prions de prendre information du changement de compte bancaire de la copropriété.

Veillez à verser le montant repris ci-dessous sur le numéro de compte bancaire suivant : BE59 0689 5191 9126

Si vous avez effectué un paiement après la date de clôture de ce décompte, nous vous prions d'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 vos lots ou à récupérer sur votre compte si montant négatif	83,80 €
Communication	+++290/0072/32379+++
Compte bénéficiaire/	BE59 0689 5191 9126 / BIC GKCCBEBB
Bénéficiaire/	ACP Résidence Trianon
Date de l'appel	23-04-2025
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

1. Décompte de charges du 01-01-2025-31-03-2025 (Liste détaillée des dépenses par poste au point 5)

Lot : PA12, PA14, PA32				
Période : 01-01-2025 au 31-03-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Garages'				
Réparation installations techniques garages	288,45 €	37 / 759	14,06 €	14,06 € / 0,00 €
Total 'Frais Garages'	288,45 €		14,06 €	14,06 € / 0,00 €
Rubrique 'Frais communs occupants'				
Contrats d'entretien	1.587,00 €	37 / 10000	5,87 €	0,00 € / 5,87 €
Electricité parties communes	1.916,60 €	37 / 10000	7,09 €	0,00 € / 7,09 €
Honoraires syndic	6.277,17 €	37 / 10000	23,23 €	0,00 € / 23,23 €
Frais administratifs	298,53 €	37 / 10000	1,10 €	0,00 € / 1,10 €
Total 'Frais communs occupants'	10.079,30 €		37,29 €	0,00 € / 37,29 €
Rubrique 'Frais communs propriétaires'				
Travaux à charge propriétaires	2.954,96 €	37 / 10000	10,93 €	10,93 € / 0,00 €
Honoraires avocats	1.589,00 €	37 / 10000	5,88 €	5,88 € / 0,00 €
Honoraires experts	2.541,00 €	37 / 10000	9,40 €	9,40 € / 0,00 €
Assurance responsabilité civile	255,71 €	37 / 10000	0,95 €	0,95 € / 0,00 €
Sinistres non déclarés	1.277,30 €	37 / 10000	4,73 €	4,73 € / 0,00 €
Frais de banque	150,80 €	37 / 10000	0,56 €	0,56 € / 0,00 €
Total 'Frais communs propriétaires'	8.768,77 €		32,45 €	32,45 € / 0,00 €
Totaux	19.136,52 €		83,80 €	46,51 € / 37,29 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	19.136,52 €
Votre quote-part dans ce décompte	83,80 €
Total dû	83,80 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	46,51 €
Part occupant	37,29 €

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 2024 jusqu'à aujourd'hui.

Vous y trouverez quatre types de mouvements :

- Solde au 31/12/2024 : report du solde votre compte à la fin de l'année 2024
- 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 2025 :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report	98,81 €		98,81 €	
26-03	Versement		98,81 €	0,00 €	2025/027-003
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (PA12, PA14, PA32)	83,80 €		83,80 €	
		182,61 €	98,81 €	83,80 €	

Si vous avez effectué un paiement après la date de clôture de ce décompte, nous vous prions d'envoyer un courriel à l'attention du service comptabilité afin qu'il vous transmette un relevé de compte contenant vos versements après la date de clôture de ce décompte de charges trimestriel.

3. Bilan arrêté au 31-03-2025 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 1			Classe 1	
1604	Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	75.413,86 €	10000	Fonds de roulement appartements	70.727,56 €
	Total Classe 1	75.413,86 €	10001	Fonds de roulement garages	3.315,21 €
				Résultat	0,34 €
	Classe 3		1602	Fonds réserve garages	16.961,53 €
341	Stock télécommandes garage	668,22 €	1606	Fonds de réserve général	105.652,15 €
	Total Classe 3	668,22 €	17000	Emprunts bancaires - crédit bancaire travaux toiture et façade	398.777,89 €
				Total Classe 1	595.434,68 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	95.997,15 €		Classe 4	
439	Dettes financières - Emprunts bancaires Belfius - Crédit travaux façade et toiture	398.777,89 €	440	Fournisseurs	29.030,23 €
	Total Classe 4	494.775,04 €		Total Classe 4	29.030,23 €
	Classe 5			Sinistre(s)	
5502	BE40 7440 6378 4563 (Compte épargne réserve appartements)	1.634,32 €		Dégâts des eaux appartement Moyersoen - infiltration terrasse	-4.404,82 €
5505	BE65 7440 6380 7296 (Compte épargne réserve antenne Gsm)	11,86 €		fuite chauffage C5-c4	-2.129,40 €
5506	BE83 0882 9683 1715 (Compte épargne)	1.302,30 €		Vol avec effractions chez 3 propriétaires	-809,86 €
551	BE15 7360 3185 1430 (Compte courant)	3.910,63 €		Total Sinistre(s)	-7.344,08 €
5513	BE59 0689 5191 9126 (Be59 0689 5191 9126)	39.404,60 €			
	Total Classe 5	46.263,71 €			
	Total	617.120,83 €		Total	617.120,83 €

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

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Réserve antenne Gsm		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		37.652,28 €
31-03-2025	Décision point 10 B. AGO 31/03/25 - TFT vers fds de réserve général	37.652,28 €	
	Total : Réserve antenne Gsm	37.652,28 €	37.652,28 €
	Solde : Réserve antenne Gsm		0,00 €

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds réserve garages		
01-01-2025	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 travaux balcons façade arrière		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité	72.993,86 €	
13-02-2025	Solde pour la phase 2 (terrasse du 1er + garde-corps de la cour des garages) pour le contrôle de l'exécution (Philippe Jacquemin - Architecte)	2.420,00 €	
	Total : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	75.413,86 €	0,00 €
	Solde : Fonds de réserve travaux balcons façade arrière	75.413,86 €	

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve général		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		43.996,09 €
31-03-2025	Intérêts bancaires T1/2025		3,78 €
31-03-2025	Décision point 10 B. AGO 31/03/25 - TFT vers fds de réserve général		37.652,28 €
31-03-2025	T1/2025		24.000,00 €
	Total : Fonds de réserve général	0,00 €	105.652,15 €
	Solde : Fonds de réserve général		105.652,15 €

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			
16-01	Relevé des compteurs eau froide	Caloribel SA	1.504,08 €	0013
16-01	Compteurs et relevé des compteurs eau chaude	Caloribel SA	1.712,25 €	0014
	Compteurs et relevé des compteurs		3.216,33 €	
	Achat de gaz chauffage			
04-02	01/2025	ENGIE	7.453,49 €	0016
10-03	02/2025	ENGIE	6.240,03 €	0032
31-03	03/2025	ENGIE	4.406,46 €	0035
	Achat de gaz chauffage		18.099,98 €	
	Total Chauffage, eau froide et chaude à régulariser - ER		21.316,31 €	
	Fonds de réserve			
	Dotations aux fonds de réserve			
31-03	T1/2025 (OD)		24.000,00 €	
	Dotations aux fonds de réserve		24.000,00 €	
	Total Fonds de réserve		24.000,00 €	
	Frais communs occupants			
	Contrats d'entretien			
01-01	2024	Somati FIE	1.587,00 €	0017
	Contrats d'entretien		1.587,00 €	
	Electricité parties communes			
06-02	01/2025	ENGIE	673,44 €	0006
06-03	02/2025	ENGIE	628,72 €	0012
31-03	03/2025	ENGIE	614,44 €	0027
	Electricité parties communes		1.916,60 €	
	Honoraires syndic			
06-01	Honoraires 01-01-2025 - 31-03-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	6.277,17 €	0001
	Honoraires syndic		6.277,17 €	
	Frais administratifs			
06-01	Frais de syndic 01-01-2025 - 31-03-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	298,53 €	0002
	Frais administratifs		298,53 €	
	Total Frais communs occupants		10.079,30 €	
	Frais communs occupants appartements			
	Contrat d'entretien ascenseurs			
01-01	2025	KONE S-A	6.806,22 €	0025
	Contrat d'entretien ascenseurs		6.806,22 €	
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants			
20-02	Assistance pour remplacement des carrelages aux portes - Asc. gauche	KONE S-A	429,30 €	0011
21-03	NETTOYAGE CUVETTE & GUIDE CABINE - REMPLACEMENT CABLE SOUPLE	KONE S-A	2.854,53 €	0026
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat entretien - occupants		3.283,83 €	
	Réparation installation chauffage			
14-02	Manque de pression - équilibrage hydraulique	Caloritec SM Sprl	111,30 €	0009
14-02	Coupure et reactivation du circuit d'eau chaude pour travaux	Caloritec SM Sprl	159,00 €	0010
	Réparation installation chauffage		270,30 €	
	Total Frais communs occupants appartements		10.360,35 €	
	Frais communs propriétaires			

	Travaux à charge propriétaires			
01-01	Frais de recherche de fuite	Flowcus Detect SRL	399,30 €	0031
20-02	Travaux carrelage dans les halls d'immeuble	ad interior	2.555,66 €	0024
	Travaux à charge propriétaires		2.954,96 €	
	Remboursement crédit travaux balcons façade arrière			
31-03	Crédit - T1/2025 (OD)		12.154,53 €	
	Remboursement crédit travaux balcons façade arrière		12.154,53 €	
	Honoraires avocats			
09-01	Honoraires huissier - Citation - dossier Pletinx - provision	Leroy Huissier	500,00 €	0003
03-02	Dossier litige Lemesre - provision	SYBARIUS Avocats	1.089,00 €	0004
	Honoraires avocats		1.589,00 €	
	Honoraires experts			
29-03	Analyse de risques en détection incendie	Goldfire	2.541,00 €	0029
	Honoraires experts		2.541,00 €	
	Assurance responsabilité civile			
01-01	Assurance responsabilité civile 2025	Van Ingelgem	255,71 €	0008
	Assurance responsabilité civile		255,71 €	
	Sinistres non déclarés			
01-01	Recherche destructive fuite selon Rapport de détection Appartement 47: Mme Olivier	Caloritec SM Sprl	1.277,30 €	0030
	Sinistres non déclarés		1.277,30 €	
	Frais de banque			
02-01	Frais (OD)		0,57 €	
07-01	Frais (OD)		21,00 €	
07-01	00000000 (OD)		4,84 €	
07-01	Frais (OD)		3,86 €	
09-01	Clôture (OD)		0,15 €	
09-01	Clôture (OD)		3,44 €	
21-01	Frais (OD)		28,50 €	
06-02	Frais (OD)		21,00 €	
06-02	00000000 (OD)		4,84 €	
06-02	Frais (OD)		3,86 €	
06-03	Frais (OD)		21,00 €	
06-03	00000000 (OD)		4,84 €	
06-03	Frais (OD)		3,86 €	
31-03	FRAIS MESSAGERIE ELECTRONIQUE via KBC@Isab00000000 (OD)		29,04 €	
	Frais de banque		150,80 €	
	Total Frais communs propriétaires		20.923,30 €	
	Frais Garages			
	Réparation installations techniques garages			
18-02	Réparation porte garage	Assa Abloy Entrance Systems	288,45 €	0007
	Réparation installations techniques garages		288,45 €	
	Total Frais Garages		288,45 €	
	Total général		86.967,71 €	