Association des Copropriétaires Résidence LES CHALANDS

BCE N° 0850 246 174

Liège, le mardi 31 mars 2026.

Madame D'AOUT-VANNEROM
c/o Monsieur [illegible]
Rue André Renard, 13
4051 CHAUDFONTAINE

Madame,

Objet : Décompte de charges de l'Exercice 2025 (période du 01-01-2025 au 31-12-2025) pour votre(vos) bien(s) dans la Résidence LES CHALANDS à 4020 LIEGE.
Ce document vous est envoyé par courrier simple ou par courrier électronique

Nous vous prions de trouver en annexe :

1. Le bilan comptable arrêté au 31-12-2025.

2. La situation du fonds de réserve arrêtée au 31-12-2025, avec le détail des opérations effectuées.

3. Le détail des charges générales de toute la Copropriété, ainsi que votre décompte individuel de charges, lot par lot si vous en possédez plusieurs, pour l'exercice comptable du 01-01-2025 au 31-12-2025.

4. Votre situation comptable, tous lots confondus si vous en possédez plusieurs, des sommes dues à la Copropriété (appels de fonds + frais privatifs éventuels) et de vos versements, pour l'exercice comptable du 01-01-2025 au 31-12-2025.

5. Le détail des frais de chauffage et eaux pour chaque lot, établi par la société de décompte externe et déjà inclus dans le décompte annuel de chaque lot.

Votre solde final pour l'exercice concerné, tous lots confondus si vous en possédez plusieurs, est de

499,03 € en faveur de la copropriété.

Soit il s'agit d'un solde en faveur de la copropriété, et nous vous remercions d'effectuer le règlement endéans la quinzaine sur le compte bancaire de l'Association des Copropriétaires 21 LES CHALANDS **BE98 7320 8227 9693** en mentionnant la communication structurée suivante : **+++195/5074/92356+++**.

Soit il s'agit d'un solde en votre faveur, et ce solde vous sera automatiquement versé, endéans la quinzaine, sur votre compte bancaire n° **BE30001064537311**
.

* Si ce n° de compte bancaire n'est pas le vôtre, s'il est incorrect ou si vous souhaitez être remboursé sur un autre n° de compte bancaire, il convient évidemment de nous le signaler endéans la huitaine.

* Si aucun n° de compte bancaire n'apparait ci-dessus, veuillez alors nous communiquer le n° de compte sur lequel la Copropriété pourra vous rembourser le solde en votre faveur.

Notes informatives

Ce décompte intègre une ventilation propriétaire / locataire, donnée à titre indicatif et sous toute réserve, en particulier sous réserve d'autres dispositions prévues dans la convention de bail liant propriétaire et locataire.

- **La colonne quote-part** reprend l'ensemble des frais communs à répartir, imputés au lot. Il s'agit donc du total des charges pour le lot (propriétaire + locataire), hors frais privatifs.

- **La colonne propriétaire / occupant** propose, au départ de la quote-part du lot, les frais incombant à chacun, hors frais privatifs. Cette proposition est établie **à titre indicatif et sous toute réserve**. Un total apparait en bas de colonne.

Les **frais privatifs** éventuels apparaissent dans la situation comptable (dernière page du présent décompte) et sont à imputer, le cas échéant, à l'occupant.

Restant à votre disposition pour tout renseignement, nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations les meilleures.

Pour SOGESCO SRL, syndic
Thomas BRUNDSEAUX,
administrateur

Association des Copropriétaires Résidence LES CHALANDS

BCE N° 0850 246 174

1. Bilan de clôture arrêté au 31-12-2025

Compte	Actif	Montant		Compte	Passif	Montant
	Classe 3				Classe 1	
324	Stock clé volet Parking S-S	10,00 €		100	Fonds de roulement (permanent)	4.957,96 €
325	Stock clé volet Parking Arr. Ext.	19,50 €		1601	FR App + Rez	130.825,87 €
326	Stock clé SAS vers Parking	46,50 €		1602	FR Gar + Empl	1.522,67 €
327	Stock clé local vélo	306,00 €			Total Classe 1	137.306,50 €
341	Stock télécommandes garage	508,20 €				
371	Stock badges porte d'entrée	586,38 €			Classe 4	
	Total Classe 3	1.476,58 €		440	Fournisseurs	47.807,91 €
				4970	Sinistres antérieurs	1.111,83 €
	Classe 4			49997	Différences calculs exercices	0,84 €
4101	Copropriétaires	62.021,91 €			Total Classe 4	48.920,58 €
	Total Classe 4	62.021,91 €				
					Sinistre(s)	
	Classe 5				Etanchéité parkings supérieurs 4M	7.075,79 €
550	BE53 3404 3351 3953 (Compte épargne)	99.571,40 €			Fuite colonne chauffage gaine 8ème étage	-1.041,13 €
5501	BE98 7320 8227 9693 (Compte Courant CBC)	12.963,17 €			Fuite tuyau encastré sol D9 vers plafond D8	-605,00 €
551	BE08 3401 2541 8513 (Compte courant)	15.623,68 €			Total Sinistre(s)	5.429,66 €
	Total Classe 5	128.158,25 €				
	Total	191.656,74 €			Total	191.656,74 €

2. Situation du fonds de réserve arrêtée au 31-12-2025

Date	Libellé	Débit	Crédit
	FR App + Rez		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		117.453,56 €
01-01-2025	FR App + Rez 1er trimestre 2025		4.436,48 €
01-04-2025	FR App + Rez 2me trimestre 2025		8.112,58 €
01-07-2025	FR App + Rez 3me trimestre 2025		8.112,58 €
11-09-2025	Rempl. vannes colonnes chauffage	11.860,34 €	
19-09-2025	Réparation dalle trottoir	4.475,69 €	
01-10-2025	FR App + Rez octobre 2025		2.704,24 €
14-10-2025	Rempl. parlophons	5.390,10 €	
01-11-2025	FR App + Rez novembre 2025		2.704,24 €
01-12-2025	FR App + Rez décembre 2025		2.704,24 €
31-12-2025	Revenu net conciergerie		6.324,08 €
	Total : FR App + Rez	**21.726,13 €**	**152.552,00 €**
	Solde : FR App + Rez		**130.825,87 €**

Date	Libellé	Débit	Crédit
	FR Gar + Empl		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		998,88 €
01-01-2025	FR Gar + Empl 1er trimestre 2025		63,50 €
01-04-2025	FR Gar + Empl 2me trimestre 2025		137,48 €
01-07-2025	FR Gar + Empl 3me trimstre 2025		137,48 €
19-09-2025	Réparation dalle trottoir	116,65 €	
01-10-2025	FR Gar + Empl octobre 2025		45,72 €
01-11-2025	FR Gar + Empl novembre 2025		45,72 €
01-12-2025	FR Gar + Empl décembre 2025		45,72 €
31-12-2025	Revenus net conciergerie		164,82 €
	Total : FR Gar + Empl	**116,65 €**	**1.639,32 €**
	Solde : FR Gar + Empl		**1.522,67 €**

Association des Copropriétaires Résidence LES CHALANDS

BCE N° 0850 246 174

3. Décompte(s) annuel(s) (lot par lot) de : Madame D'AOUT-VANNEROM

c/o Monsieur Vannerom
Rue André Renard, 13
4051 CHAUDFONTAINE

Lot : D05
Période : 01-01-2025 au 31-12-2025

Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
(61010) Contrôle ascenseurs	1.786,19 €	302 / 9746	55,35 €	(P): 0,00 € (O): 55,35 €
(61012) Interv. hors contrat ascenseurs	853,09 €	302 / 9746	26,44 €	(P): 0,00 € (O): 26,44 €
Total 'Ascenseurs'	**2.639,28 €**		**81,79 €**	**(P): 0,00 € (O): 81,79 €**
Rubrique 'Banque et assurances'				
(6140) Assurance incendie (P)	8.695,60 €	302 / 10000	262,61 €	(P): 262,61 € (O): 0,00 €
(6142) Assurance accidents du travail	300,26 €	302 / 10000	9,07 €	(P): 0,00 € (O): 9,07 €
(6144) Assurance conseil et commissaire (P)	130,51 €	302 / 10000	3,94 €	(P): 3,94 € (O): 0,00 €
(6147) Franchises et sinistres non couverts (P)	3.558,98 €	302 / 10000	107,48 €	(P): 107,48 € (O): 0,00 €
Franchise bouchon décharge commune (OD)	*323,14 €*			
Franchise infiltration plafond C08 (OD)	*321,84 €*			
Franchise infiltration vers Gar09 (OD)	*319,44 €*			
Rech. fuite + réparation + pose carrelage 4ème étage	*1.579,40 €*			
Sin. non déclaré intrusion caves et tag garages (OD)	*1.015,16 €*			
(650) Frais bancaires	417,60 €	302 / 10000	12,61 €	(P): 12,61 € (O): 0,00 €
Total 'Banque et assurances'	**13.102,95 €**		**395,71 €**	**(P): 386,64 € (O): 9,07 €**
Rubrique 'Chauffage et eaux ISTA'				
(6421) Décompte société externe	80.073,66 €		596,90 €	(P): 0,00 € (O): 596,90 €
Total 'Chauffage et eaux ISTA'	**80.073,66 €**		**596,90 €**	**(P): 0,00 € (O): 596,90 €**
Rubrique 'Entretien bâtiment'				
(61041) Entretien et dépannages portes garages	701,51 €	302 / 10000	21,19 €	(P): 0,00 € (O): 21,19 €
(61043) Interventions menuiseries - hall, portes, serrurerie	2.385,51 €	302 / 10000	72,04 €	(P): 0,00 € (O): 72,04 €
(61141) Réparations portes garages (P)	3.323,10 €	302 / 10000	100,36 €	(P): 100,36 € (O): 0,00 €
Rempl. moteur porte de garage	*3.323,10 €*			
Total 'Entretien bâtiment'	**6.410,12 €**		**193,59 €**	**(P): 100,36 € (O): 93,23 €**
Rubrique 'Frais de gestion et d'administration'				
(61300) Honoraires syndic	21.636,33 €	302 / 10000	653,42 €	(P): 0,00 € (O): 653,42 €
(61604) Frais A.G. (P)	203,07 €	302 / 10000	6,13 €	(P): 6,13 € (O): 0,00 €
Total 'Frais de gestion et d'administration'	**21.839,40 €**		**659,55 €**	**(P): 6,13 €**

				(O): 653,42 €
Rubrique 'Honoraires'				
(61301) Honoraires avocats/huissiers (P)	1.329,82 €	302 / 10000	40,16 €	(P): 40,16 € (O): 0,00 €
(61306) Négociations cadre énergie (P)	297,33 €	302 / 9746	9,21 €	(P): 9,21 € (O): 0,00 €
Total 'Honoraires'	**1.627,15 €**		**49,37 €**	**(P): 49,37 €** **(O): 0,00 €**
Rubrique 'Installations électriques'				
(61022) Interv. réseau électrique	342,38 €	302 / 10000	10,34 €	(P): 0,00 € (O): 10,34 €
(61210) Electricité parties communes - EAN 231	4.967,38 €	302 / 10000	150,02 €	(P): 0,00 € (O): 150,02 €
Total 'Installations électriques'	**5.309,76 €**		**160,36 €**	**(P): 0,00 €** **(O): 160,36 €**
Rubrique 'Nettoyage'				
(61051) Nettoyage bâtiment hors contrat	617,10 €	302 / 10000	18,64 €	(P): 0,00 € (O): 18,64 €
(6200) Rémunération et remplacement concierge App	10.229,55 €	302 / 10000	308,93 €	(P): 0,00 € (O): 308,93 €
(621) Cotisations patronales pour assurances sociales	5.051,05 €	302 / 10000	152,54 €	(P): 0,00 € (O): 152,54 €
(625) Service externe de prévention et de protection du travail	339,24 €	302 / 10000	10,25 €	(P): 0,00 € (O): 10,25 €
Total 'Nettoyage'	**16.236,94 €**		**490,36 €**	**(P): 0,00 €** **(O): 490,36 €**
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
(61001) Extincteurs d'incendie	208,85 €	302 / 10000	6,31 €	(P): 0,00 € (O): 6,31 €
(61003) Lutte anti-incendie	976,11 €	302 / 10000	29,48 €	(P): 29,48 € (O): 0,00 €
Total 'Protection anti-incendie'	**1.184,96 €**		**35,79 €**	**(P): 29,48 €** **(O): 6,31 €**
Rubrique 'Sanitaires et chauffage'				
(61031) Contrats d'entretien chauffage	413,40 €	302 / 9746	12,81 €	(P): 0,00 € (O): 12,81 €
(61032) Intervention installations de chauffage	467,10 €	302 / 9746	14,47 €	(P): 0,00 € (O): 14,47 €
(61034) Adoucisseur: entretien - interv sel	2.351,97 €	302 / 9746	72,88 €	(P): 0,00 € (O): 72,88 €
(61036) Interventions plomberie, eau sanitaire	826,80 €	302 / 9746	25,62 €	(P): 0,00 € (O): 25,62 €
(61037) Interv. réseau évacuation, égouts et pompes	3.547,10 €	302 / 10000	107,12 €	(P): 0,00 € (O): 107,12 €
(61132) Réparations chauffage	10.356,20 €	302 / 9746	320,91 €	(P): 320,91 € (O): 0,00 €
Rempl. partie colonne chauffage	*5.671,00 €*			
Rempl. de 3 vases d'expansion	*2.166,64 €*			
Rempl. circulateur	*2.518,56 €*			
Total 'Sanitaires et chauffage'	**17.962,57 €**		**553,81 €**	**(P): 320,91 €** **(O): 232,90 €**

Totaux	**166.386,79 €**		**3.217,23 €**	**(P): 892,89 €** **(O): 2.324,34 €**

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	166.386,79 €

Association des Copropriétaires Résidence LES CHALANDS

BCE N° 0850 246 174

Total décompté par la société externe	80.073,66 €
Votre quote-part dans ce décompte	**3.217,23 €**
Avances appelées	4.183,23 €
Solde de ce décompte en votre faveur	**966,00 €**

Répartition du décompte	
Part propriétaire	**892,89 €**
Part occupant	**2.324,34 €**

Ce document vous est transmis à titre informatif :la prise en charge des différents frais par le locataire est à vérifier dans votre bail.

4. <u>Situation comptable, tous lots confondus si vous en possédez plusieurs, de</u> :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report		1.442,06 €	-1.442,06 €	
01-01	Appel provisionnel 1er trimestre 2025	1.045,81 €		-396,25 €	
01-01	FR App + Rez 1er trimestre 2025	137,47 €		-258,78 €	
05-02	Versement		1.183,28 €	-1.442,06 €	2025/024-001
01-04	Appel provisionnel 2me trimestre 2025	1.045,81 €		-396,25 €	
01-04	FR App + Rez 2me trimestre 2025	251,38 €		-144,87 €	
19-06	Versement		1.297,19 €	-1.442,06 €	2025/089-001
01-07	Appel provisionnel 3me trimestre 2025	1.045,81 €		-396,25 €	
01-07	FR App + Rez 3me trimestre 2025	251,38 €		-144,87 €	
01-10	Appel provisionnel octobre 2025	348,60 €		203,73 €	
01-10	FR App + Rez octobre 2025	83,80 €		287,53 €	
14-10	Rempl. parlophone (D05)	312,70 €		600,23 €	
01-11	Appel provisionnel novembre 2025	348,60 €		948,83 €	
01-11	FR App + Rez novembre 2025	83,80 €		1.032,63 €	
01-12	FR App + Rez décembre 2025	83,80 €		1.116,43 €	
01-12	Appel provisionnel décembre 2025	348,60 €		1.465,03 €	
31-12	Décompte 2025		966,00 €	499,03 €	
		5.387,56 €	**4.888,53 €**	**499,03 €**	

<u>Attention</u> : Certains appels de fonds (colonne débit) concernent des frais privatifs (badge d'entrée, émetteur garage, plaquette nominative, frais de copie, réponse au notaire en cas de vente, frais personnels, etc... etc...). Ces frais privatifs, selon leur nature, pourraient éventuellement concerner votre locataire et sont alors à ajouter à son décompte (quote-part occupant).