

by Parte Group

Romboutsstraat 3/5
1932 - SINT-STEVENS-WOLUWE
Tel : +32(0)2 768 26 97
Mail : Notaire@paulurbain

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
0850.254.191

alter ego - notaires associés
à l'attention de Mme Derese
Boulevard de la Plaine 11
1050 Ixelles

Email : mde@alterego-notaires.be

Maître,

Concerne : ACP Nymphéas sise Avenue des Nénuphars 11 à 1160 - AUDERGHEM, numéro BCE : 0850.254.191

Perspective de cession du droit de propriété pour les lots RD + GAR4 et GAR5 appartenant à Madame [REDACTED]

Faisant suite à votre courrier du 25-08-2026, nous vous prions de trouver, ci-dessous et en annexe, les informations et documents résultant de l'article 3.94 § 1 & 2 du Code Civil :

1. Montant du fonds de roulement et du fonds de réserve

A Fonds de roulement, à ce jour, à reconstituer par l'acquéreur :

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
44.999,98- €	650	10000	2.925,00-€

Somme pour laquelle nous vous saurions gré d'avertir l'acquéreur, en temps utile, que le versement sur le compte de l'Association des Copropriétaires lui sera réclamé lors de la passation de l'acte.

Nous insistons pour que ce fonds de roulement **ne soit pas échangé** entre acheteur et vendeur lors de la passation de l'acte afin que nous puissions conserver cette somme comme "caution" à valoir sur le décompte de clôture à intervenir avec le vendeur.

La comptabilité de la copropriété fonctionne sur base trimestrielle, les copropriétaires reçoivent donc à chaque échéance trimestrielle, un décompte de charge pour la période écoulée. Le décompte de frais de chauffage, se fait annuellement lors de la clôture du trimestre au 31 décembre / 31 mars / 30 juin / 30 septembre.

TOUTE CORRECTION A APPORTER A LA REPARTITION COMPTABLE ENTRE ACHETEUR ET VENDEUR PAR DEFAUT DE COMMUNICATION DE LA DATE A PRENDRE EN CONSIDERATION POUR LE TRANSFERT DES CHARGES DE COPROPRIETE FERA L'OBJET D'UNE FACTURATION D'UN HONORAIRES FORFAITAIRE COMPLEMENTAIRE DE 75,00 € PORTE EN COMPTE AU VENDEUR

Note à l'attention du candidat acquéreur

Cette farde contient les renseignements délivrés par le syndic conformément à l'article 3.94 §§1 et 2 du Code civil.

Les décomptes périodiques des charges recouvrent les deux lots mis en vente, mais ont été ventilés par le syndic comme suit :

- RG + GAR 1 + GAR 2 concernent le lot 1 ;
- RD + GAR 4 + GAR 5 concernent le lot 2 ;

Le candidat acquéreur est invité à consulter les décomptes correspondant au lot qu'il envisage d'acquérir, conformément à la ventilation précisée ci-dessus.

- B** Fonds de réserve , à la date d'édition de ce document et tenant compte des appels actuellement en cours, restant appartenir à l'association des copropriétaires (3.94 § 1 & 2).

Montant figurant au passif du bilan :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Q-P du lot:
61.371,07-€	650	10000	3.989,12-€

Pour le surplus, nous vous renvoyons au contenu du procès-verbal de la dernière assemblée générale sous le point traitant du « Mode de financement décidés par l'assemblée générale »

Apport anticipatif calculé sur base de la décision de la dernière assemblée générale

Nombre d'appels :	Montant annuel :	Quotités Privatives :	Quotités Communes :	Total trimestriels :
4	4000€	650	10000	65,00-€

2. Montant des arriérés dus par le cédant cfr. historique client ci dessous : [REDACTED]

Compte bancaire : BE71 0689 0097 9069

Date	Infos	Débit	Crédit	[REDACTED]	Extrait
01-01	Solde au 31/12/2025	[REDACTED]			
31-01	dossier contentieux annuel succession bergiers (RD, GAR4, GAR5)	204,12 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2026 (RD, GAR4, GAR5)	65,00 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2026 (RG, GAR1, GAR2)	93,70 €			
31-03	Décompte 01-01-2026 - 31-03-2026 (RD, GAR4, GAR5)	1.479,20 €			
31-03	Décompte 01-01-2026 - 31-03-2026 (RG, GAR1, GAR2)	2.157,21 €			
30-04	honoraires bergiers (RD, GAR4, GAR5)	367,42 €			
10-06	Appel fonds de roulement permanent (RD, GAR4, GAR5)	975,00 €			
10-06	Appel fonds de roulement permanent (RG, GAR1, GAR2)	1.405,50 €			
30-06	Fonds de réserve T2 / 2026 (RD, GAR4, GAR5)	65,00 €			
30-06	Fonds de réserve T2 / 2026 (RG, GAR1, GAR2)	93,70 €			
30-06	Décompte 01-04-2026 - 30-06-2026 (RD, GAR4, GAR5)	1.570,74 €			
30-06	Décompte 01-04-2026 - 30-06-2026 (RG, GAR1, GAR2)	2.264,82 €			
27-08	Frais de mutation - Notaire Alter Ego - Ultra urgente (RG, GAR1, GAR2)	459,27 €			
27-08	Frais de mutation - Notaire Alter Ego - Ultra urgente (RD,GAR4,GAR5)	459,27 €			
		[REDACTED]	0,00 €		

3. La situation des appels de fonds, destinés au fonds de réserve et décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de propriété

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2026	Ouverture de comptabilité		59.371,07 €
31-03-2026	Fonds de réserve T1 / 2026		1.000,00 €
30-06-2026	Fonds de réserve T2 / 2026		1.000,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	61.371,07 €
	Solde : Fonds de réserve		61.371,07 €

4. Le relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété

Il y a des procédures judiciaires en cours pour recouvrement de dettes copropriétaires.

5. Les procès-verbaux des assemblées générales ordinaires et extraordinaires des trois dernières années, ainsi que les décomptes périodiques des charges des deux dernières années

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

6. Une copie du dernier bilan approuvé par l'assemblée générale de l'association des copropriétaires

Ces documents sont annexés à la présente pour en faire partie intégrante.

7. Acte de base - Exécution de travaux privatifs

Nous vous saurions gré de bien vouloir attirer l'attention de(s) l'(l')acheteur(s) sur les règles de fonctionnement de l'immeuble qui se trouvent définies dans l'acte de base, dont un exemplaire leur sera remis lors de la passation de l'acte de vente, et plus particulièrement sur le contenu des articles qui traitent des travaux aux parties communes situées dans les parties privatives (mur porteur – canalisations – etc.). A cet égard, sans entrer dans les détails, tout ce qui touche à la stabilité et à l'harmonie de l'immeuble ne peut être entrepris sans un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, même s'il s'agit d'éléments privatifs.

Nonobstant cette restriction, si l'(l') acheteur(s) devai(en)t envisager d'entreprendre des travaux importants de rénovation dans leurs parties privatives, nous les invitons à prévenir tous les occupants de l'immeuble de leur nature et de leur planning d'exécution afin qu'ils puissent, le cas échéant, prendre leur disposition ; l'absence d'information en copropriété suscite toujours des réactions de mauvaises humeurs qui pourront ainsi être évitées.

Par ailleurs, nous croyons utile de vous informer que des honoraires de 183,71-€ seront portés en compte du copropriétaire cédant en exécution de nos obligations résultant du traitement des données pour l'article l'article 3.94 § 1 distinctement des frais pour le traitement administratif de l'article 3.94 § 2 du Code civil traitant de la transmission de la propriété d'un lot.

Toute demande par courrier ou courriel étant exigé dans un délai des 10 premiers jours ouvrable pour le § 1 et les 20 premiers jours ouvrables pour le § 2 avant la signature de l'acte authentique seront considérées comme des demandes urgentes et feront l'objet de frais d'honoraires de 357,21-€. Toute demande par courrier ou courriel étant exigé dans un délai de moins de 72 heures sera considéré comme une demande d'extrême urgence et fera l'objet de frais d'honoraires de 459,27-€.

Veillez noter que toutes les demandes administratives seront considérées comme urgentes si la date butoir de la signature de l'acte authentique est fixé avant la fin de la période légale de réponse accordé au Syndic.

Toutes demandes qui font l'objet d'appels téléphoniques multiples ou de relances anormales par courriel seront considérés comme urgente et seront grevés des frais repris ci-dessus..

La demande de duplicata d'acte de base fera l'objet de frais d'honoraires contractuellement de 51,03,- €

La demande de duplicata de police d'Assurances de la copropriété fera l'objet de frais d'honoraires contractuellement de 10,21,- €

Nous devons encore vous préciser que les renseignements indiqués ci-dessus s'entendent à la date d'aujourd'hui. Toute modification ultérieure des sommes indiquées ou des événements cités sera à prendre éventuellement en compte.

Au plaisir de vous lire, nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

PUGI SRL
Syndic

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99
Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-04-2024-30-06-2024

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-04-2024-30-06-2024**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2024, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 30/06/2024, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]	
Communication	+++	+++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]	
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl	
Date de l'appel	20-08-2024	
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente	

Décompte de charges du 01-04-2024-30-06-2024

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-04-2024 " 30-06-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	163,45 €	650 / 10000	10,62 €	0,00 € / 10,62 €
Total 'Frais Ascenseurs'	163,45 €		10,62 €	0,00 € / 10,62 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Entretien et petites réparations chauffage	482,30 €	590 / 9520	29,89 €	0,00 € / 29,89 €
Eau parties communes	1.850,00 €	590 / 9520	114,65 €	0,00 € / 114,65 €
Sel pour adoucisseur d'eau	332,75 €	590 / 9520	20,62 €	0,00 € / 20,62 €
Achat de gaz	3.111,05 €	590 / 9520	192,81 €	0,00 € / 192,81 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	5.776,10 €		357,97 €	0,00 € / 357,97 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.806,67 €	650 / 10000	117,43 €	0,00 € / 117,43 €
Charges sociales	2.706,79 €	650 / 10000	175,94 €	0,00 € / 175,94 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.513,46 €		293,37 €	0,00 € / 293,37 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	1.796,70 €	60 / 450	239,56 €	0,00 € / 239,56 €
Total 'Frais Garages'	1.796,70 €		239,56 €	0,00 € / 239,56 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Nettoyage - remplacement concierge	2.000,00 €	650 / 10000	130,00 €	0,00 € / 130,00 €
Electricité parties communes (9277)	-53,47 €	650 / 10000	-3,48 €	0,00 € / -3,48 €
Honoraires syndic	1.650,51 €	650 / 10000	107,28 €	0,00 € / 107,28 €
Frais administratifs	137,08 €	650 / 10000	8,91 €	0,00 € / 8,91 €
Total 'Frais Occupants'	3.734,12 €		242,71 €	0,00 € / 242,71 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	3.729,58 €	650 / 10000	242,42 €	242,42 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	5.951,90 €	650 / 10000	386,87 €	386,87 € / 0,00 €
Assurance incendie et responsabilité civile	4.114,74 €	650 / 10000	267,46 €	267,46 € / 0,00 €
Frais d'assemblée	100,00 €	650 / 10000	6,50 €	6,50 € / 0,00 €
Frais de banque	286,54 €	650 / 10000	18,63 €	18,63 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	14.182,76 €		921,88 €	921,88 € / 0,00 €
Totaux	30.166,59 €		2.066,11 €	921,88 € / 1.144,23 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	30.166,59 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.066,11 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.066,11 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	921,88 €
Part occupant	1.144,23 €

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-04-2024 " 30-06-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	163,45 €	937 / 10000	15,32 €	0,00 € / 15,32 €
Total 'Frais Ascenseurs'	163,45 €		15,32 €	0,00 € / 15,32 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Entretien et petites réparations chauffage	482,30 €	877 / 9520	44,43 €	0,00 € / 44,43 €
Eau parties communes	1.850,00 €	877 / 9520	170,43 €	0,00 € / 170,43 €
Sel pour adoucisseur d'eau	332,75 €	877 / 9520	30,65 €	0,00 € / 30,65 €
Achat de gaz	3.111,05 €	877 / 9520	286,60 €	0,00 € / 286,60 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	5.776,10 €		532,11 €	0,00 € / 532,11 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.806,67 €	937 / 10000	169,28 €	0,00 € / 169,28 €
Charges sociales	2.706,79 €	937 / 10000	253,63 €	0,00 € / 253,63 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.513,46 €		422,91 €	0,00 € / 422,91 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	1.796,70 €	60 / 450	239,56 €	0,00 € / 239,56 €
Total 'Frais Garages'	1.796,70 €		239,56 €	0,00 € / 239,56 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Nettoyage - remplacement concierge	2.000,00 €	937 / 10000	187,40 €	0,00 € / 187,40 €
Electricité parties communes (9277)	-53,47 €	937 / 10000	-5,01 €	0,00 € / -5,01 €
Honoraires syndic	1.650,51 €	937 / 10000	154,65 €	0,00 € / 154,65 €
Frais administratifs	137,08 €	937 / 10000	12,84 €	0,00 € / 12,84 €
Total 'Frais Occupants'	3.734,12 €		349,88 €	0,00 € / 349,88 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	3.729,58 €	937 / 10000	349,46 €	349,46 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	5.951,90 €	937 / 10000	557,69 €	557,69 € / 0,00 €
Assurance incendie et responsabilité civile	4.114,74 €	937 / 10000	385,55 €	385,55 € / 0,00 €
Frais d'assemblée	100,00 €	937 / 10000	9,37 €	9,37 € / 0,00 €
Frais de banque	286,54 €	937 / 10000	26,85 €	26,85 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	14.182,76 €		1.328,92 €	1.328,92 € / 0,00 €
Totaux	30.166,59 €		2.888,70 €	1.328,92 € / 1.559,78 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	30.166,59 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.888,70 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.888,70 €
Répartition du décompte	
Part propriétaire	1.328,92 €
Part occupant	1.559,78 €

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Solde au 31/12/2023				
31-03	Fonds de réserve T1 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (RD, GAR4, GAR5)	711,63 €			
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (RG, GAR1, GAR2)	1.039,10 €			
30-06	Fonds de réserve T2 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
30-06	Fonds de réserve T2 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (RD, GAR4, GAR5)	2.066,11 €			
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (RG, GAR1, GAR2)	2.888,70 €			
		€	0,00 €		

Bilan arrêté au 30-06-2024 :

Compte	Actif	Montant		Compte	Passif	Montant
	Classe 3				Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €		100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	904,56 €			Résultat	0,69 €
	Total Classe 3	1.703,26 €		1601	Fonds de réserve	53.970,84 €
					Total Classe 1	83.971,51 €
	Classe 4					
4101	Copropriétaires	82.512,29 €			Classe 4	
	Total Classe 4	82.512,29 €		440	Fournisseurs	6.738,25 €
				499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5				Total Classe 4	6.738,48 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	86,81 €				
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	5.604,47 €			Sinistre(s)	
	Total Classe 5	5.691,28 €			Fuite via DEP terrasse rez-de-chaussée	-303,16 €
					Chute concierge dans les escaliers - cheville foulée	-500,00 €
					Total Sinistre(s)	-803,16 €
	Total	89.906,83 €			Total	89.906,83 €

Fonds de réserve au 30-06-2024 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité (Caloribel SA)		52.170,84 €
31-03-2024	Fonds de réserve T1 2024		900,00 €
30-06-2024	Fonds de réserve T2 2024		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	53.970,84 €
	Solde : Fonds de réserve		53.970,84 €

Balance des copropriétaires au 30-06-2024 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
	5.580,06 €	2.925,51 €	2.654,55 €	2.654,55 €	
	321,58 €	131,32 €	190,26 €	190,26 €	
	11.889,91 €	8.977,03 €	2.912,88 €	2.912,88 €	
	4.057,90 €	1.960,94 €	2.096,96 €	2.096,96 €	
	1.536,15 €	850,33 €	685,82 €	685,82 €	
	3.894,16 €	425,87 €	3.468,29 €	3.468,29 €	
	1.689,66 €	813,58 €	876,08 €	876,08 €	
	1.420,77 €	734,95 €	685,82 €	685,82 €	
	3.112,61 €	1.178,26 €	1.934,35 €	1.934,35 €	
	1.914,20 €	876,22 €	1.037,98 €	1.037,98 €	
	2.609,83 €	865,73 €	1.744,10 €	1.744,10 €	
	1.387,95 €	221,30 €	1.166,65 €	1.166,65 €	
	1.036,95 €	253,92 €	783,03 €	783,03 €	
	5.037,11 €	2.275,01 €	2.762,10 €	2.762,10 €	
	4.158,99 €	1.246,11 €	2.912,88 €	2.912,88 €	
	8.624,23 €	5.098,30 €	3.525,93 €	3.525,93 €	
	3.573,82 €	1.639,47 €	1.934,35 €	1.934,35 €	
Total Copropriétaires	122.893,59 €	40.381,30 €	82.512,29 €	92.419,74 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
29-04	Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte	163,45 €	0029
	Contrôle ascenseurs		163,45 €	
	Total Frais Ascenseurs		163,45 €	
	Frais Chauffage et Eau			
	Entretien et petites réparations chauffage			
08-05	débordement canalisation	Caloritec SM Sprl	482,30 €	0036
	Entretien et petites réparations chauffage		482,30 €	
	Eau parties communes			
06-05	Eau parties communes	Vivaqua	1.850,00 €	0035
	Eau parties communes		1.850,00 €	
	Sel pour adoucisseur d'eau			
29-05	sel pour adoucisseur d'eau	Belco Services	332,75 €	0043
	Sel pour adoucisseur d'eau		332,75 €	
	Achat de gaz			
01-04	Achat de gaz T2 2024	Total Lampiris SA	3.814,65 €	0015
17-04	Achat de gaz régul 2023-2024	Total Lampiris SA	-703,60 €	0027
	Achat de gaz		3.111,05 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		5.776,10 €	
	Frais Conciergerie			
	Salaire			
30-04	Salaire 04/2024	Ramos de oliveira maria olivia	598,52 €	0032
31-05	Salaire 05/2024	Ramos de oliveira maria olivia	619,32 €	0042

29-06	Salaire 06/2024	Ramos de oliveira maria olivia	588,83 €	0054
	Salaire		1.806,67 €	
	Charges sociales			
25-04	Charges sociales	SD WORX	941,74 €	0034
01-05	Charges sociales	SD WORX	637,64 €	0030
31-05	Charges sociales 05/2024	SD WORX	658,51 €	0041
29-06	Charges sociales	SD WORX	468,90 €	0056
	Charges sociales		2.706,79 €	
	Total Frais Conciergerie		4.513,46 €	
	Frais Garages			
	Entretien et petites réparations garages			
07-06	entretien porte de garage	Portomatic SPRL	1.796,70 €	0055
	Entretien et petites réparations garages		1.796,70 €	
	Total Frais Garages		1.796,70 €	
	Frais Occupants			
	Nettoyage - remplacement concierge			
30-06	Remplacement concierge - 20 semaines par le mari	Ramos de oliveira maria olivia	2.000,00 €	0048
	Nettoyage - remplacement concierge		2.000,00 €	
	Electricité parties communes (9277)			
02-04	Electricité parties communes (9277) régul 2023-2024	Total Lampiris SA	-617,67 €	0021
14-06	Electricité parties communes (9277) T2 2024	Total Lampiris SA	564,20 €	0046
	Electricité parties communes (9277)		-53,47 €	
	Honoraires syndic			
03-04	Honoraires 01-04-2024 - 30-06-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.650,51 €	0017
	Honoraires syndic		1.650,51 €	
	Frais administratifs			
03-04	Frais de syndic 01-04-2024 - 30-06-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	97,08 €	0018
10-04	Frais administratifs	administration permis d'urbanisme	40,00 €	0024
	Frais administratifs		137,08 €	
	Total Frais Occupants		3.734,12 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
22-04	curage d'entretien	MHD débouchage	402,80 €	0028
02-05	facture d'acompte	Handyteam	2.120,00 €	0037
14-06	solde	Handyteam	1.206,78 €	0049
	Gros travaux à charges de propriétaires		3.729,58 €	
	Sinistre non couvert			
20-04	forfait detection	Flowcus Detect SRL	550,55 €	0040
30-06	cloture sinistre infiltration chez la concierge (OD)		5.401,35 €	od
	Sinistre non couvert		5.951,90 €	
	Assurance incendie et responsabilité civile			
23-05	Assurance incendie	Meuwese J & Gulbis	4.114,74 €	0038
	Assurance incendie et responsabilité civile		4.114,74 €	
	Frais d'assemblée			
17-06	Frais d'assemblée générale location salle	Paul Urbain Gestion Immobilière	100,00 €	0047
	Frais d'assemblée		100,00 €	
	Frais de banque			
05-04	Frais (OD)		2,50 €	

05-04	00000000 (OD)		9,68 €	
07-05	Frais (OD)		2,50 €	
07-05	00000000 (OD)		9,68 €	
06-06	Frais (OD)		2,50 €	
06-06	00000000 (OD)		9,68 €	
10-06	Frais (OD)		250,00 €	
	Frais de banque		286,54 €	
	Total Frais Propriétaires		14.182,76 €	
	Total général		30.166,59 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT

Tel : 02 768 26 97 / Fax :

Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM



Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-07-2024-30-09-2024

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-07-2024-30-09-2024**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2024, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 30/09/2024, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	
Communication	+++ ++
Compte bénéficiaire	
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl
Date de l'appel	01-11-2024
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

Décompte de charges du 01-07-2024-30-09-2024

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-07-2024 à 30-09-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Entretien et petites réparations chauffage	1.009,05 €	590 / 9520	62,54 €	0,00 € / 62,54 €
Eau parties communes	1.850,00 €	590 / 9520	114,65 €	0,00 € / 114,65 €
Achat de gaz	4.005,80 €	590 / 9520	248,26 €	0,00 € / 248,26 €
Frais de relevés	741,43 €	590 / 9520	45,95 €	0,00 € / 45,95 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	7.606,28 €		471,40 €	0,00 € / 471,40 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.273,65 €	650 / 10000	82,79 €	0,00 € / 82,79 €
Charges sociales	1.404,49 €	650 / 10000	91,29 €	0,00 € / 91,29 €
Total 'Frais Conciergerie'	2.678,14 €		174,08 €	0,00 € / 174,08 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	-110,20 €	60 / 450	-14,69 €	0,00 € / -14,69 €
Total 'Frais Garages'	-110,20 €		-14,69 €	0,00 € / -14,69 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	105,00 €	650 / 10000	6,83 €	0,00 € / 6,83 €
Electricité parties communes (9277)	564,20 €	650 / 10000	36,67 €	0,00 € / 36,67 €
Achat de fournitures diverses	755,16 €	650 / 10000	49,08 €	0,00 € / 49,08 €
Honoraires syndic	1.650,51 €	650 / 10000	107,28 €	0,00 € / 107,28 €
Frais administratifs	97,08 €	650 / 10000	6,31 €	0,00 € / 6,31 €
Total 'Frais Occupants'	3.171,95 €		206,17 €	0,00 € / 206,17 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	250,00 €	650 / 10000	16,25 €	16,25 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	1.280,16 €	650 / 10000	83,21 €	83,21 € / 0,00 €
Honoraires avocats	1.421,44 €	650 / 10000	92,39 €	92,39 € / 0,00 €
Taxes et redevances	469,60 €	650 / 10000	30,52 €	30,52 € / 0,00 €
Frais de banque	49,54 €	650 / 10000	3,23 €	3,23 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	3.470,74 €		225,60 €	225,60 € / 0,00 €
Totaux	16.816,91 €		1.062,56 €	225,60 € / 836,96 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	16.816,91 €			
Votre quote-part dans ce décompte	1.062,56 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.062,56 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	225,60 €			
Part occupant	836,96 €			

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-07-2024 à 30-09-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Entretien et petites réparations chauffage	1.009,05 €	877 / 9520	92,96 €	0,00 € / 92,96 €
Eau parties communes	1.850,00 €	877 / 9520	170,43 €	0,00 € / 170,43 €
Achat de gaz	4.005,80 €	877 / 9520	369,02 €	0,00 € / 369,02 €
Frais de relevés	741,43 €	877 / 9520	68,30 €	0,00 € / 68,30 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	7.606,28 €		700,71 €	0,00 € / 700,71 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.273,65 €	937 / 10000	119,34 €	0,00 € / 119,34 €
Charges sociales	1.404,49 €	937 / 10000	131,60 €	0,00 € / 131,60 €
Total 'Frais Conciergerie'	2.678,14 €		250,94 €	0,00 € / 250,94 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	-110,20 €	60 / 450	-14,69 €	0,00 € / -14,69 €
Total 'Frais Garages'	-110,20 €		-14,69 €	0,00 € / -14,69 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	105,00 €	937 / 10000	9,84 €	0,00 € / 9,84 €
Electricité parties communes (9277)	564,20 €	937 / 10000	52,87 €	0,00 € / 52,87 €
Achat de fournitures diverses	755,16 €	937 / 10000	70,76 €	0,00 € / 70,76 €
Honoraires syndic	1.650,51 €	937 / 10000	154,65 €	0,00 € / 154,65 €
Frais administratifs	97,08 €	937 / 10000	9,10 €	0,00 € / 9,10 €
Total 'Frais Occupants'	3.171,95 €		297,22 €	0,00 € / 297,22 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	250,00 €	937 / 10000	23,43 €	23,43 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	1.280,16 €	937 / 10000	119,95 €	119,95 € / 0,00 €
Honoraires avocats	1.421,44 €	937 / 10000	133,19 €	133,19 € / 0,00 €
Taxes et redevances	469,60 €	937 / 10000	44,00 €	44,00 € / 0,00 €
Frais de banque	49,54 €	937 / 10000	4,65 €	4,65 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	3.470,74 €		325,22 €	325,22 € / 0,00 €
Totaux	16.816,91 €		1.559,40 €	325,22 € / 1.234,18 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	16.816,91 €			
Votre quote-part dans ce décompte	1.559,40 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.559,40 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	325,22 €			
Part occupant	1.234,18 €			

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	rait
01-01	Solde au 31/12/2023			
31-03	Fonds de réserve T1 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (RD, GAR4, GAR5)	711,63 €		
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (RG, GAR1, GAR2)	1.039,10 €		
30-06	Fonds de réserve T2 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
30-06	Fonds de réserve T2 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (RD, GAR4, GAR5)	2.066,11 €		
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (RG, GAR1, GAR2)	2.888,70 €		
30-09	Fonds de réserve T3 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
30-09	Fonds de réserve T3 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
30-09	Décompte 01-07-2024 - 30-09-2024 (RD, GAR4, GAR5)	1.062,56 €		
30-09	Décompte 01-07-2024 - 30-09-2024 (RG, GAR1, GAR2)	1.559,40 €		
			0,00 €	

Bilan arrêté au 30-09-2024 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	904,56 €		Résultat	0,83 €
	Total Classe 3	1.703,26 €	1601	Fonds de réserve	54.870,84 €
				Total Classe 1	84.871,65 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	70.582,14 €		Classe 4	
	Total Classe 4	70.582,14 €	440	Fournisseurs	4.738,60 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	4.738,83 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	86,81 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	17.238,27 €			
	Total Classe 5	17.325,08 €			
	Total	89.610,48 €		Total	89.610,48 €

Fonds de réserve au 30-09-2024 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité		52.170,84 €
31-03-2024	Fonds de réserve T1 2024		900,00 €
30-06-2024	Fonds de réserve T2 2024		900,00 €
30-09-2024	Fonds de réserve T3 2024		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	54.870,84 €
	Solde : Fonds de réserve		54.870,84 €

Balance des copropriétaires au 30-09-2024 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
* [REDACTED]	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
[REDACTED]	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
[REDACTED]	6.643,29 €	2.925,51 €	3.717,78 €	3.717,78 €	
[REDACTED]	344,89 €	321,58 €	23,31 €	23,31 €	
[REDACTED]	63.013,59 €	0,00 €	63.013,59 €	63.013,59 €	
[REDACTED]	13.087,80 €	11.829,16 €	1.258,64 €	1.258,64 €	
[REDACTED]	5.255,79 €	4.057,90 €	1.197,89 €	1.197,89 €	
[REDACTED]	1.958,64 €	1.536,15 €	422,49 €	422,49 €	
[REDACTED]	4.991,92 €	3.894,16 €	1.097,76 €	1.097,76 €	
[REDACTED]	2.135,45 €	1.689,66 €	445,79 €	445,79 €	
[REDACTED]	1.843,26 €	1.420,77 €	422,49 €	422,49 €	
[REDACTED]	4.210,37 €	3.112,61 €	1.097,76 €	1.097,76 €	
[REDACTED]	2.254,75 €	1.914,20 €	340,55 €	340,55 €	
[REDACTED]	3.684,29 €	2.609,83 €	1.074,46 €	1.074,46 €	
[REDACTED]	1.764,80 €	1.965,50 €	-200,70 €		200,70 €
[REDACTED]	1.377,50 €	1.521,10 €	-143,60 €		143,60 €
[REDACTED]	6.644,75 €	5.037,11 €	1.607,64 €	1.607,64 €	
[REDACTED]	5.356,88 €	4.124,06 €	1.232,82 €	1.232,82 €	
[REDACTED]	10.608,48 €	8.624,23 €	1.984,25 €	1.984,25 €	
[REDACTED]	4.671,58 €	3.573,82 €	1.097,76 €	1.097,76 €	
Total Copropriétaires	140.646,94 €	70.064,80 €	70.582,14 €	80.833,89 €	10.251,75 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Chauffage et Eau			
	Entretien et petites réparations chauffage			
11-07	problème dans la chaufferie	Caloritec SM Sprl	264,00 €	0050
03-08	problème au niveau de la chaufferie	Caloritec SM Sprl	745,05 €	0062
	Entretien et petites réparations chauffage		1.009,05 €	
	Eau parties communes			
05-08	Eau parties communes	Vivaqua	1.850,00 €	0060
	Eau parties communes		1.850,00 €	
	Achat de gaz			
03-07	Achat de gaz T3 2024	Total Lampiris SA	4.005,80 €	0053
	Achat de gaz		4.005,80 €	
	Frais de relevés			
13-09	Frais de relevés (M) [Réimputée]	Caloribel SA	741,43 €	0074
	Frais de relevés		741,43 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		7.606,28 €	
	Frais Conciergerie			
	Salaire			
31-07	Salaire 06/2024	Ramos de oliveira maria olivia	619,33 €	0057
03-09	Salaire 08/2024	Ramos de oliveira maria olivia	65,49 €	0069
30-09	Salaire 09/2024	Ramos de oliveira maria olivia	588,83 €	0076
	Salaire		1.273,65 €	
	Charges sociales			
31-07	Charges sociales	SD WORX	658,46 €	0059
03-09	Charges sociales	SD WORX	254,07 €	0064

30-09	Charges sociales	SD WORX	491,96 €	0077
	Charges sociales		1.404,49 €	
	Total Frais Conciergerie		2.678,14 €	
	Frais Garages			
	Entretien et petites réparations garages			
01-07	entretien porte de garage	Portomatic SPRL	393,30 €	0051
30-09	entretien nettoyage compte fournisseur	Portomatic SPRL	-503,50 €	0082
	Entretien et petites réparations garages		-110,20 €	
	Total Frais Garages		-110,20 €	
	Frais Occupants			
	Petits travaux à charge occupants			
16-09	problème chauffage	Caloritec SM Sprl	105,00 €	0072
	Petits travaux à charge occupants		105,00 €	
	Electricité parties communes (9277)			
03-07	Electricité parties communes (9277) T3 2024	Total Lampiris SA	564,20 €	0052
	Electricité parties communes (9277)		564,20 €	
	Achat de fournitures diverses			
24-09	Achat de produit nettoyant	STIMA BELGIUM	755,16 €	0068
	Achat de fournitures diverses		755,16 €	
	Honoraires syndic			
01-07	Honoraires 01-07-2024 - 30-09-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.650,51 €	0044
	Honoraires syndic		1.650,51 €	
	Frais administratifs			
01-07	Frais de syndic 01-07-2024 - 30-09-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	97,08 €	0045
	Frais administratifs		97,08 €	
	Total Frais Occupants		3.171,95 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
02-09	prime installation collectives	Paul Urbain Gestion Immobilière	250,00 €	0066
	Gros travaux à charges de propriétaires		250,00 €	
	Sinistre non couvert			
14-08	inondation égout du garage	Caloritec SM Sprl	477,00 €	0061
30-09	cloture sinistre fuite via dep terrasse rdc (OD)		303,16 €	od
30-09	chute concierge dans les escaliers (OD)		500,00 €	od
	Sinistre non couvert		1.280,16 €	
	Honoraires avocats			
09-07	Honoraires avocats - frais avocat litige bergiers	R.E. LITIGATION ET CONSULTING SC SPRL	1.421,44 €	0063
	Honoraires avocats		1.421,44 €	
	Taxes et redevances			
31-07	Taxes et redevances 2024	Bruxelles Fiscalité	469,60 €	0058
	Taxes et redevances		469,60 €	
	Frais de banque			
04-07	Frais (OD)		2,50 €	
04-07	00000000 (OD)		9,68 €	
01-08	00000000 (OD)		6,50 €	
06-08	Frais (OD)		2,50 €	
06-08	00000000 (OD)		9,68 €	
08-08	00000000 (OD)		6,50 €	

05-09	Frais (OD)		2,50 €	
05-09	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		49,54 €	
	Total Frais Propriétaires		3.470,74 €	
	Total général		16.816,91 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT

Tel : 02 768 26 97 / Fax :

Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-10-2024-31-12-2024

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-10-2024-31-12-2024**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
 - b. le tableau des frais de chauffage et d'eau de l'année 2024, les relevés caloribel sont **envoyé uniquement sur demande écrite** afin qu'on puisse les envoyer le plus rapidement possible.
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2024, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 31/12/2024, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]
Communication	+++ [REDACTED] ++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl
Date de l'appel	16-03-2025
Echéance	13 jours à dater de l'émission de la présente afin que votre paiement soit repris dans le prochain décompte arrêté au 31/03/2025

Décompte de charges du 01-10-2024-31-12-2024

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-10-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	163,45 €	650 / 10000	10,62 €	0,00 € / 10,62 €
Total 'Frais Ascenseurs'	163,45 €		10,62 €	0,00 € / 10,62 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	240,49 €	590 / 9520	14,90 €	0,00 € / 14,90 €
Sel pour adoucisseur d'eau	100,70 €	590 / 9520	6,24 €	0,00 € / 6,24 €
Achat de gaz	2.759,89 €	590 / 9520	171,04 €	0,00 € / 171,04 €
Frais de relevés	772,92 €	590 / 9520	47,90 €	0,00 € / 47,90 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau	-0,01 €		-1.077,44 €	0,00 € / -1.077,44 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	3.873,99 €		-837,36 €	0,00 € / -837,36 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	338,08 €	650 / 10000	21,98 €	0,00 € / 21,98 €
Salaire	1.826,96 €	650 / 10000	118,75 €	0,00 € / 118,75 €
Charges sociales	1.885,55 €	650 / 10000	122,56 €	0,00 € / 122,56 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.050,59 €		263,29 €	0,00 € / 263,29 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Nettoyage - remplacement concierge	1.510,08 €	650 / 10000	98,16 €	0,00 € / 98,16 €
Petits travaux à charge occupants	1.571,60 €	650 / 10000	102,15 €	0,00 € / 102,15 €
Electricité parties communes (9277)	497,15 €	650 / 10000	32,32 €	0,00 € / 32,32 €
Honoraires syndic	1.650,51 €	650 / 10000	107,28 €	0,00 € / 107,28 €
Frais administratifs	97,08 €	650 / 10000	6,31 €	0,00 € / 6,31 €
Total 'Frais Occupants'	5.326,42 €		346,22 €	0,00 € / 346,22 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	1.764,80 €	650 / 10000	114,71 €	114,71 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	399,30 €	650 / 10000	25,96 €	25,96 € / 0,00 €
Honoraires avocats	462,74 €	650 / 10000	30,08 €	30,08 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	649,16 €	650 / 10000	42,19 €	42,19 € / 0,00 €
Frais de banque	36,54 €	650 / 10000	2,38 €	2,38 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	3.312,54 €		215,32 €	215,32 € / 0,00 €
Totaux	16.726,99 €		-1,91 €	215,32 € / -217,23 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	16.726,99 €
Votre quote-part dans ce décompte	-1,91 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en votre faveur	1,91 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	215,32 €
Part occupant	-217,23 €

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-10-2024 au 31-12-2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	163,45 €	937 / 10000	15,32 €	0,00 € / 15,32 €
Total 'Frais Ascenseurs'	163,45 €		15,32 €	0,00 € / 15,32 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	240,49 €	877 / 9520	22,15 €	0,00 € / 22,15 €
Sel pour adoucisseur d'eau	100,70 €	877 / 9520	9,28 €	0,00 € / 9,28 €
Achat de gaz	2.759,89 €	877 / 9520	254,25 €	0,00 € / 254,25 €
Frais de relevés	772,92 €	877 / 9520	71,20 €	0,00 € / 71,20 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau	-0,01 €		-1.016,26 €	0,00 € / -1.016,26 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	3.873,99 €		-659,38 €	0,00 € / -659,38 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	338,08 €	937 / 10000	31,68 €	0,00 € / 31,68 €
Salaire	1.826,96 €	937 / 10000	171,18 €	0,00 € / 171,18 €
Charges sociales	1.885,55 €	937 / 10000	176,67 €	0,00 € / 176,67 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.050,59 €		379,53 €	0,00 € / 379,53 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Nettoyage - remplacement concierge	1.510,08 €	937 / 10000	141,49 €	0,00 € / 141,49 €
Petits travaux à charge occupants	1.571,60 €	937 / 10000	147,26 €	0,00 € / 147,26 €
Electricité parties communes (9277)	497,15 €	937 / 10000	46,58 €	0,00 € / 46,58 €
Honoraires syndic	1.650,51 €	937 / 10000	154,65 €	0,00 € / 154,65 €
Frais administratifs	97,08 €	937 / 10000	9,10 €	0,00 € / 9,10 €
Total 'Frais Occupants'	5.326,42 €		499,08 €	0,00 € / 499,08 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	1.764,80 €	937 / 10000	165,36 €	165,36 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	399,30 €	937 / 10000	37,42 €	37,42 € / 0,00 €
Honoraires avocats	462,74 €	937 / 10000	43,36 €	43,36 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	649,16 €	937 / 10000	60,83 €	60,83 € / 0,00 €
Frais de banque	36,54 €	937 / 10000	3,43 €	3,43 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	3.312,54 €		310,40 €	310,40 € / 0,00 €
Totaux	16.726,99 €		544,95 €	310,40 € / 234,55 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	16.726,99 €			
Votre quote-part dans ce décompte	544,95 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	544,95 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	310,40 €			
Part occupant	234,55 €			

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Extrait
01-01	Solde au 31/12/2023			
31-03	Fonds de réserve T1 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (RD, GAR4, GAR5)	711,63 €		
31-03	Décompte 01-01-2024 - 31-03-2024 (RG, GAR1, GAR2)	1.039,10 €		
30-06	Fonds de réserve T2 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
30-06	Fonds de réserve T2 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (RD, GAR4, GAR5)	2.066,11 €		
30-06	Décompte 01-04-2024 - 30-06-2024 (RG, GAR1, GAR2)	2.888,70 €		
30-09	Fonds de réserve T3 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
30-09	Fonds de réserve T3 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
30-09	Décompte 01-07-2024 - 30-09-2024 (RD, GAR4, GAR5)	1.062,56 €		
30-09	Décompte 01-07-2024 - 30-09-2024 (RG, GAR1, GAR2)	1.559,40 €		
31-12	Fonds de réserve T4 2024 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
31-12	Fonds de réserve T4 2024 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
31-12	Décompte 01-10-2024 - 31-12-2024 (RD, GAR4, GAR5)		1,91 €	
31-12	Décompte 01-10-2024 - 31-12-2024 (RG, GAR1, GAR2)	544,95 €		
			1,91 €	

Bilan arrêté au 31-12-2024 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	904,56 €		Résultat	0,80 €
	Total Classe 3	1.703,26 €	1601	Fonds de réserve	55.770,84 €
				Total Classe 1	85.771,62 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	72.786,91 €		Classe 4	
	Total Classe 4	72.786,91 €	440	Fournisseurs	693,49 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	693,72 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	86,81 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	11.888,36 €			
	Total Classe 5	11.975,17 €			
	Total	86.465,34 €		Total	86.465,34 €

Fonds de réserve au 31-12-2024 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2024	Ouverture de comptabilité		52.170,84 €
31-03-2024	Fonds de réserve T1 2024		900,00 €
30-06-2024	Fonds de réserve T2 2024		900,00 €
30-09-2024	Fonds de réserve T3 2024		900,00 €
31-12-2024	Fonds de réserve T4 2024		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	55.770,84 €
	Solde : Fonds de réserve		55.770,84 €

Balance des copropriétaires au 31-12-2024 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
	8.336,42 €	6.643,29 €	1.693,13 €	1.693,13 €	
	386,16 €	344,89 €	41,27 €	41,27 €	
	14.472,62 €	11.829,16 €	2.643,46 €	2.643,46 €	
	6.085,25 €	5.255,79 €	829,46 €	829,46 €	
	2.288,39 €	1.958,64 €	329,75 €	329,75 €	
	6.362,54 €	4.991,92 €	1.370,62 €	1.370,62 €	
	2.685,71 €	2.135,45 €	550,26 €	550,26 €	
	2.295,60 €	1.843,26 €	452,34 €	452,34 €	
	4.678,56 €	4.210,37 €	468,19 €	468,19 €	
	2.971,43 €	1.914,20 €	1.057,23 €	1.057,23 €	
	3.836,72 €	3.684,29 €	152,43 €	152,43 €	
	2.238,71 €	1.965,50 €	273,21 €	273,21 €	
	1.967,94 €	1.521,10 €	446,84 €	446,84 €	
	8.298,83 €	6.644,75 €	1.654,08 €	1.654,08 €	
	63.699,46 €	0,00 €	63.699,46 €	63.699,46 €	
	6.998,10 €	5.356,88 €	1.641,22 €	1.641,22 €	
	14.126,31 €	10.608,48 €	3.517,83 €	3.517,83 €	
	5.746,25 €	4.671,58 €	1.074,67 €	1.074,67 €	
Total Copropriétaires	158.273,91 €	85.487,00 €	72.786,91 €	82.694,36 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
12-11	Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte	163,45 €	0084
	Contrôle ascenseurs		163,45 €	
	Total Frais Ascenseurs		163,45 €	
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
16-10	Eau parties communes	Vivaqua	240,49 €	0079
	Eau parties communes		240,49 €	
	Sel pour adoucisseur d'eau			
22-11	fourniture et placement d'un profile en alu	Belco Services	100,70 €	0080
	Sel pour adoucisseur d'eau		100,70 €	
	Achat de gaz			
01-10	Achat de gaz T4 2024	Total Lampiris SA	4.005,80 €	0067
31-12	Achat de gaz régul 2024	Total Lampiris SA	-1.245,91 €	0101
	Achat de gaz		2.759,89 €	
	Frais de relevés			
14-11	Frais de relevés - eau chaude	Caloribel SA	386,46 €	0086
14-11	Frais de relevés eau froide	Caloribel SA	386,46 €	0087
	Frais de relevés		772,92 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		3.874,00 €	
	Frais Conciergerie			
	Assurance accidents du travail			
06-12	Assurance accidents du travail 2025	Securex	257,50 €	0091

16-12	Assurance accidents du travail	Meuwese J & Gulbis	80,58 €	0095
	Assurance accidents du travail		338,08 €	
	Salaire			
28-10	Salaire 10/2024	Ramos de oliveira maria olivia	619,33 €	0065
29-11	Salaire 11/2024	Ramos de oliveira maria olivia	603,82 €	0094
27-12	Salaire 12/2024	Ramos de oliveira maria olivia	603,81 €	0081
	Salaire		1.826,96 €	
	Charges sociales			
26-10	Charges sociales	SD WORX	659,64 €	0093
29-11	Charges sociales	SD WORX	633,49 €	0092
27-12	Charges sociales	SD WORX	592,42 €	0099
	Charges sociales		1.885,55 €	
	Total Frais Conciergerie		4.050,59 €	
	Frais Occupants			
	Nettoyage - remplacement concierge			
01-10	Nettoyage - remplacement concierge	Best Cleaning Company	1.510,08 €	0090
	Nettoyage - remplacement concierge		1.510,08 €	
	Petits travaux à charge occupants			
01-10	frais parlophonie	Parle-au-phone sprl	265,60 €	0088
19-10	haute pression	Caloritec SM Sprl	105,00 €	0078
13-11	manque de chauffage	Caloritec SM Sprl	159,00 €	0085
29-11	frais parlophonie	Parle-au-phone sprl	1.042,00 €	0089
	Petits travaux à charge occupants		1.571,60 €	
	Electricité parties communes (9277)			
01-10	Electricité parties communes (9277) T4 2024	Total Lampiris SA	564,20 €	0073
31-12	Electricité parties communes (9277) régul 24	Total Lampiris SA	-67,05 €	0100
	Electricité parties communes (9277)		497,15 €	
	Honoraires syndic			
01-10	Honoraires 01-10-2024 - 31-12-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.650,51 €	0070
	Honoraires syndic		1.650,51 €	
	Frais administratifs			
01-10	Frais de syndic 01-10-2024 - 31-12-2024	Paul Urbain Gestion Immobilière	97,08 €	0071
	Frais administratifs		97,08 €	
	Total Frais Occupants		5.326,42 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
31-10	certification commun	Handyteam	482,30 €	0083
19-12	mise en conformité des communs	JP Elec BERTIN SPRL	1.282,50 €	0098
	Gros travaux à charges de propriétaires		1.764,80 €	
	Sinistre non couvert			
07-10	forfait detection	Flowcus Detect SRL	399,30 €	0075
	Sinistre non couvert		399,30 €	
	Honoraires avocats			
12-12	Honoraires avocats	VRL Gerechtsdeurwaarders	462,74 €	0097
	Honoraires avocats		462,74 €	
	Assurance protection juridique			
16-12	assurance protection juridique	Meuwese J & Gulbis	649,16 €	0096
	Assurance protection juridique		649,16 €	

	Frais de banque			
04-10	Frais (OD)		2,50 €	
04-10	00000000 (OD)		9,68 €	
07-11	Frais (OD)		2,50 €	
07-11	00000000 (OD)		9,68 €	
05-12	Frais (OD)		2,50 €	
05-12	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		36,54 €	
	Total Frais Propriétaires		3.312,54 €	
	Total général		16.727,00 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97 / Fax :
Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-01-2025-31-03-2025

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-01-2025-31-03-2025**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2025, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 31/03/2025, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]	
Communication	++	+++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]	
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl	
Date de l'appel	10-05-2025	
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente	

Décompte de charges du 01-01-2025-31-03-2025

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-01-2025 au 31-03-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.387,00 €	590 / 9520	85,96 €	0,00 € / 85,96 €
Achat de gaz	3.400,00 €	590 / 9520	210,71 €	0,00 € / 210,71 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	4.787,00 €		296,67 €	0,00 € / 296,67 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	-31,00 €	650 / 10000	-2,02 €	0,00 € / -2,02 €
Salaire	1.850,87 €	650 / 10000	120,31 €	0,00 € / 120,31 €
Charges sociales	2.381,76 €	650 / 10000	154,82 €	0,00 € / 154,82 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.201,63 €		273,11 €	0,00 € / 273,11 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	928,16 €	650 / 10000	60,33 €	0,00 € / 60,33 €
Electricité parties communes (9277)	758,00 €	650 / 10000	49,27 €	0,00 € / 49,27 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	650 / 10000	110,76 €	0,00 € / 110,76 €
Frais administratifs	100,23 €	650 / 10000	6,52 €	0,00 € / 6,52 €
Total 'Frais Occupants'	3.490,42 €		226,88 €	0,00 € / 226,88 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	8.791,00 €	650 / 10000	571,42 €	571,42 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	73,62 €	650 / 10000	4,79 €	4,79 € / 0,00 €
Frais de banque	98,72 €	650 / 10000	6,42 €	6,42 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	8.963,34 €		582,63 €	582,63 € / 0,00 €
Totaux	21.442,39 €		1.379,29 €	582,63 € / 796,66 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	21.442,39 €			
Votre quote-part dans ce décompte	1.379,29 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.379,29 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	582,63 €			
Part occupant	796,66 €			

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-01-2025 au 31-03-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.387,00 €	877 / 9520	127,77 €	0,00 € / 127,77 €
Achat de gaz	3.400,00 €	877 / 9520	313,21 €	0,00 € / 313,21 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	4.787,00 €		440,98 €	0,00 € / 440,98 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	-31,00 €	937 / 10000	-2,91 €	0,00 € / -2,91 €
Salaire	1.850,87 €	937 / 10000	173,43 €	0,00 € / 173,43 €
Charges sociales	2.381,76 €	937 / 10000	223,17 €	0,00 € / 223,17 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.201,63 €		393,69 €	0,00 € / 393,69 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	928,16 €	937 / 10000	86,97 €	0,00 € / 86,97 €
Electricité parties communes (9277)	758,00 €	937 / 10000	71,02 €	0,00 € / 71,02 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	937 / 10000	159,67 €	0,00 € / 159,67 €
Frais administratifs	100,23 €	937 / 10000	9,39 €	0,00 € / 9,39 €
Total 'Frais Occupants'	3.490,42 €		327,05 €	0,00 € / 327,05 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	8.791,00 €	937 / 10000	823,72 €	823,72 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	73,62 €	937 / 10000	6,90 €	6,90 € / 0,00 €
Frais de banque	98,72 €	937 / 10000	9,25 €	9,25 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	8.963,34 €		839,87 €	839,87 € / 0,00 €
Totaux	21.442,39 €		2.001,59 €	839,87 € / 1.161,72 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	21.442,39 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.001,59 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.001,59 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	839,87 €
Part occupant	1.161,72 €

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit		Extrait
01-01	Solde au 31/12/2024				
19-02	honoraire notaire bergiers (RD, GAR4, GAR5)	180,00 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.379,29 €			
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RG, GAR1, GAR2)	2.001,59 €			
			0,00 €		

Bilan arrêté au 31-03-2025 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	1.046,60 €		Résultat	0,97 €
	Total Classe 3	1.845,30 €	1601	Fonds de réserve	56.670,84 €
				Total Classe 1	86.671,79 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	87.105,36 €		Classe 4	
	Total Classe 4	87.105,36 €	440	Fournisseurs	13.529,99 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	13.530,22 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	87,63 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	11.163,72 €			
	Total Classe 5	11.251,35 €			
	Total	100.202,01 €		Total	100.202,01 €

Fonds de réserve au 31-03-2025 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		55.770,84 €
31-03-2025	Fonds de réserve T1 2025		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	56.670,84 €
	Solde : Fonds de réserve		56.670,84 €

Balance des copropriétaires au 31-03-2025 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	3.206,30 €	0,00 €	3.206,30 €	3.206,30 €	
	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
	93,94 €	0,00 €	93,94 €	93,94 €	
	4.152,79 €	1.258,64 €	2.894,15 €	2.894,15 €	
	2.338,79 €	0,00 €	2.338,79 €	2.338,79 €	
	853,70 €	329,75 €	523,95 €	523,95 €	
	2.755,74 €	0,00 €	2.755,74 €	2.755,74 €	
	1.126,88 €	550,26 €	576,62 €	576,62 €	
	976,29 €	452,34 €	523,95 €	523,95 €	
	1.853,31 €	468,19 €	1.385,12 €	1.385,12 €	
	1.479,56 €	300,00 €	1.179,56 €	1.179,56 €	
	1.484,86 €	152,43 €	1.332,43 €	1.332,43 €	
	695,54 €	280,00 €	415,54 €	415,54 €	
	869,17 €	0,00 €	869,17 €	869,17 €	
	3.671,54 €	0,00 €	3.671,54 €	3.671,54 €	
	67.403,17 €	0,00 €	67.403,17 €	67.403,17 €	
	3.150,55 €	0,00 €	3.150,55 €	3.150,55 €	
	6.026,09 €	3.517,83 €	2.508,26 €	2.508,26 €	
	2.459,79 €	1.074,67 €	1.385,12 €	1.385,12 €	
Total Copropriétaires	105.396,92 €	18.291,56 €	87.105,36 €	97.012,81 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
05-02	Eau parties communes	Vivaqua	1.387,00 €	0015
	Eau parties communes		1.387,00 €	
	Achat de gaz			
16-03	Achat de gaz 03/2025	ENGIE	3.400,00 €	0019
	Achat de gaz		3.400,00 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		4.787,00 €	
	Frais Conciergerie			
	Assurance accidents du travail			
01-01	Assurance accidents du travail 2024 - régul	Securex	-31,00 €	0017
	Assurance accidents du travail		-31,00 €	
	Salaire			
30-01	Salaire 01/2025	Ramos de oliveira maria olivia	634,44 €	0030
26-02	Salaire 02/2025	Ramos de oliveira maria olivia	592,64 €	0025
29-03	Salaire 03/2025	Ramos de oliveira maria olivia	623,79 €	0028
	Salaire		1.850,87 €	
	Charges sociales			
30-01	Charges sociales	SD WORX	686,63 €	0027
28-02	Charges sociales	Mensura	236,52 €	0012
20-03	Charges sociales	SD WORX	935,15 €	0026
29-03	Charges sociales	SD WORX	523,46 €	0029
	Charges sociales		2.381,76 €	
	Total Frais Conciergerie		4.201,63 €	

	Frais Occupants			
	Petits travaux à charge occupants			
01-02	ampoule	Ramos de oliveira maria olivia	80,22 €	0006
19-02	Vérification extincteurs	ANSUL SA	211,94 €	0011
21-02	égout boucher	Caloritec SM Sprl	371,00 €	0016
01-03	fourniture et placement de 2 cuves	Belco Services	265,00 €	0013
	Petits travaux à charge occupants		928,16 €	
	Electricité parties communes (9277)			
16-02	Electricité parties communes (9277) 02/2025	ENGIE	359,00 €	0009
16-03	Electricité parties communes (9277) 03/2025	ENGIE	399,00 €	0018
	Electricité parties communes (9277)		758,00 €	
	Honoraires syndic			
06-01	Honoraires 01-01-2025 - 31-03-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.704,03 €	0001
	Honoraires syndic		1.704,03 €	
	Frais administratifs			
06-01	Frais de syndic 01-01-2025 - 31-03-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	100,23 €	0002
	Frais administratifs		100,23 €	
	Total Frais Occupants		3.490,42 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
11-02	mise en conformité des communs	JP Elec BERTIN SPRL	2.328,18 €	0007
21-02	réparation panne éclairage hall sous sol	JP Elec BERTIN SPRL	178,36 €	0010
02-03	curage d'entretien	MH débouchage Scomm	402,80 €	0014
04-03	intervention permis d'environnement	SIAMU Bruxelles	197,44 €	0021
06-03	extincteur à mousse	ANSUL SA	4.183,82 €	0031
13-03	honoraire architecte suivi travaux	Tanguy Glorieux Architecture	1.500,40 €	0022
	Gros travaux à charges de propriétaires		8.791,00 €	
	Assurance protection juridique			
01-01	assurance rc	Meuwese J & Gulbis	36,89 €	0003
16-01	Assurance accident travail	Meuwese J & Gulbis	36,73 €	0004
	Assurance protection juridique		73,62 €	
	Frais de banque			
02-01	Interêts (OD)		-0,48 €	
02-01	Interêts (OD)		-0,48 €	
02-01	Frais (OD)		0,14 €	
07-01	Frais (OD)		21,00 €	
07-01	Frais (OD)		2,50 €	
07-01	00000000 (OD)		9,68 €	
06-02	Frais (OD)		21,00 €	
06-02	Frais (OD)		2,50 €	
06-02	00000000 (OD)		9,68 €	
06-03	Frais (OD)		21,00 €	
06-03	Frais (OD)		2,50 €	
06-03	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		98,72 €	
	Total Frais Propriétaires		8.963,34 €	
	Total général		21.442,39 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT

Tel : 02 768 26 97 / Fax :

Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-04-2025-30-06-2025

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-04-2025-30-06-2025**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2025, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 30/06/2025, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]	
Communication	+++	+++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]	
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl	
Date de l'appel	21-08-2025	
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente	

Décompte de charges du 01-04-2025-30-06-2025

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-04-2025 au 30-06-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	171,61 €	650 / 10000	11,16 €	0,00 € / 11,16 €
Contrat d'entretien ascenseurs	1.060,39 €	650 / 10000	68,93 €	0,00 € / 68,93 €
Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	372,25 €	650 / 10000	24,20 €	0,00 € / 24,20 €
Total 'Frais Ascenseurs'	1.604,25 €		104,29 €	0,00 € / 104,29 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.387,00 €	590 / 9520	85,96 €	0,00 € / 85,96 €
Sel pour adoucisseur d'eau	840,85 €	590 / 9520	52,11 €	0,00 € / 52,11 €
Achat de gaz	-400,00 €	590 / 9520	-24,79 €	0,00 € / -24,79 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	1.827,85 €		113,28 €	0,00 € / 113,28 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.871,70 €	650 / 10000	121,66 €	0,00 € / 121,66 €
Charges sociales	2.415,78 €	650 / 10000	157,03 €	0,00 € / 157,03 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.287,48 €		278,69 €	0,00 € / 278,69 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	590,42 €	60 / 450	78,72 €	0,00 € / 78,72 €
Total 'Frais Garages'	590,42 €		78,72 €	0,00 € / 78,72 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	1.192,50 €	650 / 10000	77,51 €	0,00 € / 77,51 €
Electricité parties communes (9277)	399,00 €	650 / 10000	25,94 €	0,00 € / 25,94 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	650 / 10000	110,76 €	0,00 € / 110,76 €
Frais administratifs	100,23 €	650 / 10000	6,52 €	0,00 € / 6,52 €
Total 'Frais Occupants'	3.395,76 €		220,73 €	0,00 € / 220,73 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Sinistre non couvert	405,35 €	650 / 10000	26,35 €	26,35 € / 0,00 €
Assurance incendie et responsabilité civile	4.142,33 €	650 / 10000	269,25 €	269,25 € / 0,00 €
Taxes et redevances	484,40 €	650 / 10000	31,49 €	31,49 € / 0,00 €
Frais de banque	99,54 €	650 / 10000	6,47 €	6,47 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	5.131,62 €		333,56 €	333,56 € / 0,00 €
Totaux	16.837,38 €		1.129,27 €	333,56 € / 795,71 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	16.837,38 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.129,27 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.129,27 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	333,56 €
Part occupant	795,71 €

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-04-2025 au 30-06-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	171,61 €	937 / 10000	16,08 €	0,00 € / 16,08 €
Contrat d'entretien ascenseurs	1.060,39 €	937 / 10000	99,36 €	0,00 € / 99,36 €
Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	372,25 €	937 / 10000	34,88 €	0,00 € / 34,88 €
Total 'Frais Ascenseurs'	1.604,25 €		150,32 €	0,00 € / 150,32 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.387,00 €	877 / 9520	127,77 €	0,00 € / 127,77 €
Sel pour adoucisseur d'eau	840,85 €	877 / 9520	77,46 €	0,00 € / 77,46 €
Achat de gaz	-400,00 €	877 / 9520	-36,85 €	0,00 € / -36,85 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	1.827,85 €		168,38 €	0,00 € / 168,38 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.871,70 €	937 / 10000	175,38 €	0,00 € / 175,38 €
Charges sociales	2.415,78 €	937 / 10000	226,36 €	0,00 € / 226,36 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.287,48 €		401,74 €	0,00 € / 401,74 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	590,42 €	60 / 450	78,72 €	0,00 € / 78,72 €
Total 'Frais Garages'	590,42 €		78,72 €	0,00 € / 78,72 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	1.192,50 €	937 / 10000	111,74 €	0,00 € / 111,74 €
Electricité parties communes (9277)	399,00 €	937 / 10000	37,39 €	0,00 € / 37,39 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	937 / 10000	159,67 €	0,00 € / 159,67 €
Frais administratifs	100,23 €	937 / 10000	9,39 €	0,00 € / 9,39 €
Total 'Frais Occupants'	3.395,76 €		318,19 €	0,00 € / 318,19 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Sinistre non couvert	405,35 €	937 / 10000	37,98 €	37,98 € / 0,00 €
Assurance incendie et responsabilité civile	4.142,33 €	937 / 10000	388,14 €	388,14 € / 0,00 €
Taxes et redevances	484,40 €	937 / 10000	45,39 €	45,39 € / 0,00 €
Frais de banque	99,54 €	937 / 10000	9,33 €	9,33 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	5.131,62 €		480,84 €	480,84 € / 0,00 €
Totaux	16.837,38 €		1.598,19 €	480,84 € / 1.117,35 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	16.837,38 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.598,19 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.598,19 €
Répartition du décompte	
Part propriétaire	480,84 €
Part occupant	1.117,35 €

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Extrait
01-01	Solde au 31/12/2024			
19-02	honoraire notaire bergiers (RD, GAR4, GAR5)	180,00 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.379,29 €		
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RG, GAR1, GAR2)	2.001,59 €		
30-06	Fonds de réserve T2 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €		
30-06	Fonds de réserve T2 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €		
30-06	Décompte 01-04-2025 - 30-06-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.129,27 €		
30-06	Décompte 01-04-2025 - 30-06-2025 (RG, GAR1, GAR2)	1.598,19 €		
			0,00 €	

Bilan arrêté au 30-06-2025 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	1.046,60 €		Résultat	1,16 €
	Total Classe 3	1.845,30 €	1601	Fonds de réserve	57.570,84 €
				Total Classe 1	87.571,98 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	78.143,07 €		Classe 4	
	Total Classe 4	78.143,07 €	440	Fournisseurs	8.298,69 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	8.298,92 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	87,63 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	15.794,90 €			
	Total Classe 5	15.882,53 €			
	Total	95.870,90 €		Total	95.870,90 €

Fonds de réserve au 30-06-2025 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		55.770,84 €
31-03-2025	Fonds de réserve T1 2025		900,00 €
30-06-2025	Fonds de réserve T2 2025		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	57.570,84 €
	Solde : Fonds de réserve		57.570,84 €

Balance des copropriétaires au 30-06-2025 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
* [REDACTED]	4.229,73 €	3.206,30 €	1.023,43 €	1.023,43 €	
* [REDACTED]	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
* [REDACTED]	1.612,14 €	1.126,88 €	485,26 €	485,26 €	
* [REDACTED]	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
[REDACTED]	179,28 €	93,94 €	85,34 €	85,34 €	
[REDACTED]	5.350,05 €	1.258,64 €	4.091,41 €	4.091,41 €	
[REDACTED]	3.536,05 €	3.168,25 €	367,80 €	367,80 €	
[REDACTED]	1.304,29 €	853,70 €	450,59 €	450,59 €	
[REDACTED]	3.858,17 €	2.755,74 €	1.102,43 €	1.102,43 €	
[REDACTED]	1.376,24 €	976,29 €	399,95 €	399,95 €	
[REDACTED]	2.955,74 €	1.853,31 €	1.102,43 €	1.102,43 €	
[REDACTED]	1.801,94 €	1.479,56 €	322,38 €	322,38 €	
[REDACTED]	2.501,97 €	1.484,86 €	1.017,11 €	1.017,11 €	
[REDACTED]	1.017,92 €	700,00 €	317,92 €	317,92 €	
[REDACTED]	1.191,55 €	869,17 €	322,38 €	322,38 €	
[REDACTED]	5.256,67 €	3.671,54 €	1.585,13 €	1.585,13 €	
[REDACTED]	70.273,46 €	0,00 €	70.273,46 €	70.273,46 €	
[REDACTED]	4.347,81 €	3.150,55 €	1.197,26 €	1.197,26 €	
[REDACTED]	8.030,99 €	6.026,09 €	2.004,90 €	2.004,90 €	
[REDACTED]	3.562,22 €	2.459,79 €	1.102,43 €	1.102,43 €	
Total Copropriétaires	123.185,13 €	45.042,06 €	78.143,07 €	88.050,52 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
30-06	Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte	171,61 €	0054
	Contrôle ascenseurs		171,61 €	
	Contrat d'entretien ascenseurs			
01-04	Entretien 2025	Liftinc Sprl (de lift)	1.060,39 €	0051
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.060,39 €	
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien			
24-04	remplacement afficheur palier	Liftinc Sprl (de lift)	372,25 €	0041
	Réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien		372,25 €	
	Total Frais Ascenseurs		1.604,25 €	
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
05-05	Eau parties communes	Vivaqua	1.387,00 €	0039
	Eau parties communes		1.387,00 €	
	Sel pour adoucisseur d'eau			
09-04	Sel pour adoucisseur d'eau	Belco Services	332,75 €	0036
14-04	Sel pour adoucisseur d'eau	Eurodynamics SA	508,10 €	0034
	Sel pour adoucisseur d'eau		840,85 €	
	Achat de gaz			
01-04	Achat de gaz 03/2025 - annulation	ENGIE	-3.400,00 €	0050
08-04	Achat de gaz 04/2025	ENGIE	1.500,00 €	0035
15-06	Achat de gaz T2 2025	ENGIE	1.500,00 €	0057
	Achat de gaz		-400,00 €	

	Total Frais Chauffage et Eau		1.827,85 €	
	Frais Conciergerie			
	Salaire			
30-04	Salaire 04/2025	Ramos de oliveira maria olivia	623,78 €	0033
31-05	Salaire 05/2025	Ramos de oliveira maria olivia	639,85 €	0045
30-06	Salaire 06/2025	Ramos de oliveira maria olivia	608,07 €	0064
	Salaire		1.871,70 €	
	Charges sociales			
01-04	Charges sociales	SD WORX	598,93 €	0049
30-04	Charges sociales	SD WORX	654,91 €	0047
31-05	Charges sociales	SD WORX	682,00 €	0046
30-06	Charges sociales	SD WORX	479,94 €	0066
	Charges sociales		2.415,78 €	
	Total Frais Conciergerie		4.287,48 €	
	Frais Garages			
	Entretien et petites réparations garages			
17-05	intervention porte de garage	Portomatic SPRL	590,42 €	0042
	Entretien et petites réparations garages		590,42 €	
	Total Frais Garages		590,42 €	
	Frais Occupants			
	Petits travaux à charge occupants			
03-05	entretien annuel	Caloritec SM Spri	927,50 €	0043
12-05	Fourniture et pose des 2 bassins qui récupèraient Les eaux du pLafond garage	AD Interior	265,00 €	0038
	Petits travaux à charge occupants		1.192,50 €	
	Electricité parties communes (9277)			
15-06	Electricité parties communes (9277) T2 2025	ENGIE	399,00 €	0056
	Electricité parties communes (9277)		399,00 €	
	Honoraires syndic			
01-04	Honoraires 01-04-2025 - 30-06-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.704,03 €	0023
	Honoraires syndic		1.704,03 €	
	Frais administratifs			
01-04	Frais de syndic 01-04-2025 - 30-06-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	100,23 €	0024
	Frais administratifs		100,23 €	
	Total Frais Occupants		3.395,76 €	
	Frais Propriétaires			
	Sinistre non couvert			
02-05	forfait detection	Flowcus Detect SRL	405,35 €	0044
	Sinistre non couvert		405,35 €	
	Assurance incendie et responsabilité civile			
16-05	Assurance incendie et responsabilité civile	Meuwese J & Gulbis	4.142,33 €	0037
	Assurance incendie et responsabilité civile		4.142,33 €	
	Taxes et redevances			
01-04	Taxes et redevances 2025	Bruxelles Fiscalité	484,40 €	0040
	Taxes et redevances		484,40 €	
	Frais de banque			

04-04	Frais (OD)		21,00 €	
04-04	Frais (OD)		2,50 €	
04-04	00000000 (OD)		9,68 €	
07-05	Frais (OD)		21,00 €	
07-05	Frais (OD)		2,50 €	
07-05	00000000 (OD)		9,68 €	
05-06	Frais (OD)		21,00 €	
05-06	Frais (OD)		2,50 €	
05-06	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		99,54 €	
	Total Frais Propriétaires		5.131,62 €	
	Total général		16.837,38 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : 02 768 26 97 / Fax :
Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-07-2025-30-09-2025

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-07-2025-30-09-2025**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2025, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 30/09/2025, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]	
Communication	+++	+++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]	
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl	
Date de l'appel	02-12-2025	
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente	

Décompte de charges du 01-07-2025-30-09-2025

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-07-2025 au 30-09-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.405,70 €	590 / 9520	87,12 €	0,00 € / 87,12 €
Sel pour adoucisseur d'eau	2.079,76 €	590 / 9520	128,89 €	0,00 € / 128,89 €
Achat de gaz	1.500,00 €	590 / 9520	92,96 €	0,00 € / 92,96 €
Frais de relevés	786,40 €	590 / 9520	48,74 €	0,00 € / 48,74 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	5.771,86 €		357,71 €	0,00 € / 357,71 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.279,61 €	650 / 10000	83,17 €	0,00 € / 83,17 €
Charges sociales	1.513,68 €	650 / 10000	98,39 €	0,00 € / 98,39 €
Total 'Frais Conciergerie'	2.793,29 €		181,56 €	0,00 € / 181,56 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	401,75 €	60 / 450	53,57 €	0,00 € / 53,57 €
Total 'Frais Garages'	401,75 €		53,57 €	0,00 € / 53,57 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Nettoyage - remplacement concierge	1.545,17 €	650 / 10000	100,44 €	0,00 € / 100,44 €
Petits travaux à charge occupants	424,00 €	650 / 10000	27,56 €	0,00 € / 27,56 €
Electricité parties communes (9277)	399,00 €	650 / 10000	25,94 €	0,00 € / 25,94 €
Achat de fournitures diverses	701,62 €	650 / 10000	45,61 €	0,00 € / 45,61 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	650 / 10000	110,76 €	0,00 € / 110,76 €
Frais administratifs	100,23 €	650 / 10000	6,52 €	0,00 € / 6,52 €
Total 'Frais Occupants'	4.874,05 €		316,83 €	0,00 € / 316,83 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	3.137,60 €	650 / 10000	203,94 €	203,94 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	405,35 €	650 / 10000	26,35 €	26,35 € / 0,00 €
Frais de banque	99,54 €	650 / 10000	6,47 €	6,47 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	3.642,49 €		236,76 €	236,76 € / 0,00 €
Totaux	17.483,44 €		1.146,43 €	236,76 € / 909,67 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	17.483,44 €			
Votre quote-part dans ce décompte	1.146,43 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.146,43 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	236,76 €			
Part occupant	909,67 €			

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-07-2025 au 30-09-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.405,70 €	877 / 9520	129,50 €	0,00 € / 129,50 €
Sel pour adoucisseur d'eau	2.079,76 €	877 / 9520	191,59 €	0,00 € / 191,59 €
Achat de gaz	1.500,00 €	877 / 9520	138,18 €	0,00 € / 138,18 €
Frais de relevés	786,40 €	877 / 9520	72,45 €	0,00 € / 72,45 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	5.771,86 €		531,72 €	0,00 € / 531,72 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.279,61 €	937 / 10000	119,90 €	0,00 € / 119,90 €
Charges sociales	1.513,68 €	937 / 10000	141,83 €	0,00 € / 141,83 €
Total 'Frais Conciergerie'	2.793,29 €		261,73 €	0,00 € / 261,73 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	401,75 €	60 / 450	53,57 €	0,00 € / 53,57 €
Total 'Frais Garages'	401,75 €		53,57 €	0,00 € / 53,57 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Nettoyage - remplacement concierge	1.545,17 €	937 / 10000	144,78 €	0,00 € / 144,78 €
Petits travaux à charge occupants	424,00 €	937 / 10000	39,73 €	0,00 € / 39,73 €
Electricité parties communes (9277)	399,00 €	937 / 10000	37,39 €	0,00 € / 37,39 €
Achat de fournitures diverses	701,62 €	937 / 10000	65,74 €	0,00 € / 65,74 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	937 / 10000	159,67 €	0,00 € / 159,67 €
Frais administratifs	100,23 €	937 / 10000	9,39 €	0,00 € / 9,39 €
Total 'Frais Occupants'	4.874,05 €		456,70 €	0,00 € / 456,70 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	3.137,60 €	937 / 10000	293,99 €	293,99 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	405,35 €	937 / 10000	37,98 €	37,98 € / 0,00 €
Frais de banque	99,54 €	937 / 10000	9,33 €	9,33 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	3.642,49 €		341,30 €	341,30 € / 0,00 €
Totaux	17.483,44 €		1.645,02 €	341,30 € / 1.303,72 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	17.483,44 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.645,02 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.645,02 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	341,30 €
Part occupant	1.303,72 €

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit		rait
01-01	Solde au 31/12/2024				
19-02	honoraire notaire bergiers (RD, GAR4, GAR5)	180,00 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.379,29 €			
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RG, GAR1, GAR2)	2.001,59 €			
30-06	Fonds de réserve T2 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
30-06	Fonds de réserve T2 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
30-06	Décompte 01-04-2025 - 30-06-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.129,27 €			
30-06	Décompte 01-04-2025 - 30-06-2025 (RG, GAR1, GAR2)	1.598,19 €			
30-09	Fonds de réserve T3 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
30-09	Fonds de réserve T3 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
30-09	Décompte 01-07-2025 - 30-09-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.146,43 €			
30-09	Décompte 01-07-2025 - 30-09-2025 (RG, GAR1, GAR2)	1.645,02 €			
			0,00 €		

Bilan arrêté au 30-09-2025 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	1.046,60 €		Résultat	1,30 €
	Total Classe 3	1.845,30 €	1601	Fonds de réserve	58.470,84 €
				Total Classe 1	88.472,12 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	80.111,63 €		Classe 4	
	Total Classe 4	80.111,63 €	440	Fournisseurs	4.656,58 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	4.656,81 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	87,63 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	11.084,37 €			
	Total Classe 5	11.172,00 €			
	Total	93.128,93 €		Total	93.128,93 €

Fonds de réserve au 30-09-2025 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		55.770,84 €
31-03-2025	Fonds de réserve T1 2025		900,00 €
30-06-2025	Fonds de réserve T2 2025		900,00 €
30-09-2025	Fonds de réserve T3 2025		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	58.470,84 €
	Solde : Fonds de réserve		58.470,84 €

Balance des copropriétaires au 30-09-2025 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
* [REDACTED]	5.302,44 €	4.229,73 €	1.072,71 €	1.072,71 €	
* [REDACTED]	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
* [REDACTED]	2.099,49 €	1.612,14 €	487,35 €	487,35 €	
[REDACTED]	1.539,62 €	1.017,92 €	521,70 €	521,70 €	
* [REDACTED]	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
[REDACTED]	242,70 €	179,28 €	63,42 €	63,42 €	
[REDACTED]	6.592,05 €	5.289,30 €	1.302,75 €	1.302,75 €	
[REDACTED]	4.778,05 €	3.536,05 €	1.242,00 €	1.242,00 €	
[REDACTED]	1.728,23 €	1.304,29 €	423,94 €	423,94 €	
[REDACTED]	4.999,68 €	3.858,17 €	1.141,51 €	1.141,51 €	
[REDACTED]	1.800,18 €	1.376,24 €	423,94 €	423,94 €	
[REDACTED]	4.097,25 €	2.955,74 €	1.141,51 €	1.141,51 €	
[REDACTED]	2.143,64 €	1.479,56 €	664,08 €	664,08 €	
[REDACTED]	3.580,08 €	2.501,97 €	1.078,11 €	1.078,11 €	
[REDACTED]	1.533,25 €	1.191,55 €	341,70 €	341,70 €	
[REDACTED]	6.909,80 €	5.256,67 €	1.653,13 €	1.653,13 €	
[REDACTED]	73.207,74 €	0,00 €	73.207,74 €	73.207,74 €	
[REDACTED]	5.589,81 €	4.347,81 €	1.242,00 €	1.242,00 €	
[REDACTED]	10.102,06 €	8.030,99 €	2.071,07 €	2.071,07 €	
[REDACTED]	4.703,73 €	3.562,22 €	1.141,51 €	1.141,51 €	
Total Copropriétaires	141.748,71 €	61.637,08 €	80.111,63 €	90.019,08 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
05-07	Eau parties communes	Vivaqua	479,70 €	0058
05-08	Eau parties communes	Vivaqua	463,00 €	0063
05-09	Eau parties communes	Vivaqua	463,00 €	0071
	Eau parties communes		1.405,70 €	
	Sel pour adoucisseur d'eau			
14-07	Sel pour adoucisseur d'eau	Eurodynamics SA	623,93 €	0059
30-09	Adoucisseur d'eau et accessoires; reprise acompte 14/07/2025	Eurodynamics SA	1.455,83 €	0089
	Sel pour adoucisseur d'eau		2.079,76 €	
	Achat de gaz			
14-09	Gaz naturel - 09/2025	ENGIE	1.500,00 €	0074
	Achat de gaz		1.500,00 €	
	Frais de relevés			
22-09	Relevé unités repartiteur de chaleur	Caloribel SA	786,40 €	0078
	Frais de relevés		786,40 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		5.771,86 €	
	Frais Conciergerie			
	Salaire			
31-07	Salaire 07/2025	Ramos de oliveira maria olivia	326,75 €	0065
27-08	Salaire 08/2025	Ramos de oliveira maria olivia	329,07 €	0081
26-09	Salaire 09/2025	Ramos de oliveira maria olivia	623,79 €	0079
	Salaire		1.279,61 €	
	Charges sociales			

30-07	Charges sociales	SD WORX	512,89 €	0032
27-08	Charges sociales 08/2025	SD WORX	474,26 €	0082
26-09	Charges sociales	SD WORX	526,53 €	0080
	Charges sociales		1.513,68 €	
	Total Frais Conciergerie		2.793,29 €	
	Frais Garages			
	Entretien et petites réparations garages			
02-07	entretien porte de garage	Portomatic SPRL	401,75 €	0055
	Entretien et petites réparations garages		401,75 €	
	Total Frais Garages		401,75 €	
	Frais Occupants			
	Nettoyage - remplacement concierge			
30-08	Nettoyage des communs 08/2025	Best Cleaning Company	1.545,17 €	0069
	Nettoyage - remplacement concierge		1.545,17 €	
	Petits travaux à charge occupants			
09-07	demande d'arret du chauffage	Caloritec SM Sprl	111,30 €	0061
09-09	Vérification des avaloirs et terrasse	AD Interior	153,70 €	0073
10-09	Dépannage chaudière	Caloritec SM Sprl	159,00 €	0068
	Petits travaux à charge occupants		424,00 €	
	Electricité parties communes (9277)			
14-09	Electricité parties communes (9277) T3 2025	ENGIE	399,00 €	0072
	Electricité parties communes (9277)		399,00 €	
	Achat de fournitures diverses			
08-09	Fournitures et consommables de nettoyage	STIMA BELGIUM	701,62 €	0070
	Achat de fournitures diverses		701,62 €	
	Honoraires syndic			
02-07	Honoraires 01-07-2025 - 30-09-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.704,03 €	0052
	Honoraires syndic		1.704,03 €	
	Frais administratifs			
02-07	Frais de syndic 01-07-2025 - 30-09-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	100,23 €	0053
	Frais administratifs		100,23 €	
	Total Frais Occupants		4.874,05 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
01-07	Changement de serrure pour porte d accès (avril 2025)	Serrurerie Hichou	328,60 €	0085
09-07	pose de chaines aux murs dans les garages	AD Interior	731,40 €	0060
01-08	travaux d'étanchéité de la terre autour des fenetres dalle en beton	AD Interior	2.077,60 €	0062
	Gros travaux à charges de propriétaires		3.137,60 €	
	Sinistre non couvert			
11-08	forfait detection	Flowcus Detect SRL	405,35 €	0067
	Sinistre non couvert		405,35 €	
	Frais de banque			
04-07	Frais (OD)		21,00 €	
04-07	Frais (OD)		2,50 €	
04-07	00000000 (OD)		9,68 €	
06-08	Frais (OD)		21,00 €	
06-08	Frais (OD)		2,50 €	
06-08	00000000 (OD)		9,68 €	
04-09	Frais (OD)		21,00 €	

04-09	Frais (OD)		2,50 €	
04-09	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		99,54 €	
	Total Frais Propriétaires		3.642,49 €	
	Total général		17.483,44 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : +32(0)2 768 26 97 / Fax :
Mail :

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-10-2025-31-12-2025

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-10-2025-31-12-2025**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
 - b. Le tableau de régularisation des frais de chauffage et d'eau est repris en annexe, le relevé caloribel est repris en annexe (par mail).
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2025, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 900,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 31/12/2025, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]
Communication	+++ [REDACTED] ++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl
Date de l'appel	25-03-2026
Echéance	5 jours à dater de l'émission de la présente afin que votre paiement soit repris dans le décompte au 31/03/2026

Décompte de charges du 01-10-2025-31-12-2025

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-10-2025 au 31-12-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	171,61 €	650 / 10000	11,16 €	0,00 € / 11,16 €
Total 'Frais Ascenseurs'	171,61 €		11,16 €	0,00 € / 11,16 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.261,62 €	590 / 9520	78,19 €	0,00 € / 78,19 €
Sel pour adoucisseur d'eau	771,20 €	590 / 9520	47,80 €	0,00 € / 47,80 €
Achat de gaz	10.350,26 €	590 / 9520	641,46 €	0,00 € / 641,46 €
Frais de relevés	811,54 €	590 / 9520	50,30 €	0,00 € / 50,30 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau	0,01 €		-1.284,31 €	0,00 € / -1.284,31 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	13.194,63 €		-466,56 €	0,00 € / -466,56 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	226,50 €	650 / 10000	14,72 €	0,00 € / 14,72 €
Salaire	1.894,01 €	650 / 10000	123,11 €	0,00 € / 123,11 €
Charges sociales	1.965,97 €	650 / 10000	127,79 €	0,00 € / 127,79 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.086,48 €		265,62 €	0,00 € / 265,62 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	370,30 €	650 / 10000	24,07 €	0,00 € / 24,07 €
Electricité parties communes (9277)	1.522,72 €	650 / 10000	98,98 €	0,00 € / 98,98 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	650 / 10000	110,76 €	0,00 € / 110,76 €
Frais administratifs	100,23 €	650 / 10000	6,52 €	0,00 € / 6,52 €
Total 'Frais Occupants'	3.697,28 €		240,33 €	0,00 € / 240,33 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	3.189,06 €	650 / 10000	207,29 €	207,29 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	3.813,25 €	650 / 10000	247,86 €	247,86 € / 0,00 €
Honoraires avocats	1.134,38 €	650 / 10000	73,73 €	73,73 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	38,01 €	650 / 10000	2,47 €	2,47 € / 0,00 €
Frais de banque	99,54 €	650 / 10000	6,47 €	6,47 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	8.274,24 €		537,82 €	537,82 € / 0,00 €
Totaux	29.424,24 €		588,37 €	537,82 € / 50,55 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	29.424,24 €			
Votre quote-part dans ce décompte	588,37 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	588,37 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	537,82 €			
Part occupant	50,55 €			

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-10-2025 au 31-12-2025				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	171,61 €	937 / 10000	16,08 €	0,00 € / 16,08 €
Total 'Frais Ascenseurs'	171,61 €		16,08 €	0,00 € / 16,08 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.261,62 €	877 / 9520	116,22 €	0,00 € / 116,22 €
Sel pour adoucisseur d'eau	771,20 €	877 / 9520	71,04 €	0,00 € / 71,04 €
Achat de gaz	10.350,26 €	877 / 9520	953,49 €	0,00 € / 953,49 €
Frais de relevés	811,54 €	877 / 9520	74,76 €	0,00 € / 74,76 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau	0,01 €		-133,60 €	0,00 € / -133,60 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	13.194,63 €		1.081,91 €	0,00 € / 1.081,91 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	226,50 €	937 / 10000	21,22 €	0,00 € / 21,22 €
Salaire	1.894,01 €	937 / 10000	177,47 €	0,00 € / 177,47 €
Charges sociales	1.965,97 €	937 / 10000	184,21 €	0,00 € / 184,21 €
Total 'Frais Conciergerie'	4.086,48 €		382,90 €	0,00 € / 382,90 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Petits travaux à charge occupants	370,30 €	937 / 10000	34,70 €	0,00 € / 34,70 €
Electricité parties communes (9277)	1.522,72 €	937 / 10000	142,68 €	0,00 € / 142,68 €
Honoraires syndic	1.704,03 €	937 / 10000	159,67 €	0,00 € / 159,67 €
Frais administratifs	100,23 €	937 / 10000	9,39 €	0,00 € / 9,39 €
Total 'Frais Occupants'	3.697,28 €		346,44 €	0,00 € / 346,44 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	3.189,06 €	937 / 10000	298,82 €	298,82 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	3.813,25 €	937 / 10000	357,30 €	357,30 € / 0,00 €
Honoraires avocats	1.134,38 €	937 / 10000	106,29 €	106,29 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	38,01 €	937 / 10000	3,56 €	3,56 € / 0,00 €
Frais de banque	99,54 €	937 / 10000	9,33 €	9,33 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	8.274,24 €		775,30 €	775,30 € / 0,00 €
Totaux	29.424,24 €		2.602,63 €	775,30 € / 1.827,33 €
Résumé de votre décompte				
Total des factures participant au décompte	29.424,24 €			
Votre quote-part dans ce décompte	2.602,63 €			
Avances appelées	0,00 €			
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.602,63 €			
Répartition du décompte				
Part propriétaire	775,30 €			
Part occupant	1.827,33 €			

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit		ait
01-01	Solde au 31/12/2024				
19-02	honoraire notaire bergiers (RD, GAR4, GAR5)	180,00 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
31-03	Fonds de réserve T1 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.379,29 €			
31-03	Décompte 01-01-2025 - 31-03-2025 (RG, GAR1, GAR2)	2.001,59 €			
30-06	Fonds de réserve T2 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
30-06	Fonds de réserve T2 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
30-06	Décompte 01-04-2025 - 30-06-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.129,27 €			
30-06	Décompte 01-04-2025 - 30-06-2025 (RG, GAR1, GAR2)	1.598,19 €			
30-09	Fonds de réserve T3 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
30-09	Fonds de réserve T3 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
30-09	Décompte 01-07-2025 - 30-09-2025 (RD, GAR4, GAR5)	1.146,43 €			
30-09	Décompte 01-07-2025 - 30-09-2025 (RG, GAR1, GAR2)	1.645,02 €			
31-12	Fonds de réserve T4 2025 (RD, GAR4, GAR5)	58,50 €			
31-12	Fonds de réserve T4 2025 (RG, GAR1, GAR2)	84,33 €			
31-12	Décompte 01-10-2025 - 31-12-2025 (RD, GAR4, GAR5)	588,37 €			
31-12	Décompte 01-10-2025 - 31-12-2025 (RG, GAR1, GAR2)	2.602,63 €			
			0,00 €		

Bilan arrêté au 31-12-2025 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	1.046,60 €		Résultat	1,54 €
	Total Classe 3	1.845,30 €	1601	Fonds de réserve	59.370,84 €
				Total Classe 1	89.372,36 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	97.150,83 €		Classe 4	
	Total Classe 4	97.150,83 €	440	Fournisseurs	18.055,82 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	18.056,05 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	87,63 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	9.532,03 €		Sinistre(s)	
	Total Classe 5	9.619,66 €		Heurt véhicule sur la façade avant de la résidence	1.187,38 €
				Total Sinistre(s)	1.187,38 €
	Total	108.615,79 €		Total	108.615,79 €

Fonds de réserve au 31-12-2025 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2025	Ouverture de comptabilité		55.770,84 €
31-03-2025	Fonds de réserve T1 2025		900,00 €
30-06-2025	Fonds de réserve T2 2025		900,00 €
30-09-2025	Fonds de réserve T3 2025		900,00 €
31-12-2025	Fonds de réserve T4 2025		900,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	59.370,84 €
	Solde : Fonds de réserve		59.370,84 €

Balance des copropriétaires au 31-12-2025 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
* [REDACTED]	7.213,75 €	4.229,73 €	2.984,02 €	2.984,02 €	
* [REDACTED]	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
[REDACTED]	2.788,32 €	2.099,49 €	688,83 €	688,83 €	
* [REDACTED]	2.886,18 €	1.800,18 €	1.086,00 €	1.086,00 €	
* [REDACTED]	3.223,40 €	1.539,62 €	1.683,78 €	1.683,78 €	
[REDACTED]	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
[REDACTED]	294,09 €	242,70 €	51,39 €	51,39 €	
[REDACTED]	8.535,21 €	5.289,30 €	3.245,91 €	3.245,91 €	
[REDACTED]	6.526,36 €	4.778,05 €	1.748,31 €	1.748,31 €	
[REDACTED]	2.092,50 €	1.728,23 €	364,27 €	364,27 €	
[REDACTED]	6.960,67 €	4.999,68 €	1.960,99 €	1.960,99 €	
[REDACTED]	5.162,98 €	4.097,25 €	1.065,73 €	1.065,73 €	
[REDACTED]	3.435,44 €	1.801,94 €	1.633,50 €	1.633,50 €	
[REDACTED]	4.480,97 €	3.580,08 €	900,89 €	900,89 €	
[REDACTED]	2.285,63 €	1.533,25 €	752,38 €	752,38 €	
[REDACTED]	9.531,48 €	6.909,80 €	2.621,68 €	2.621,68 €	
[REDACTED]	76.541,57 €	0,00 €	76.541,57 €	76.541,57 €	
[REDACTED]	7.938,83 €	5.589,81 €	2.349,02 €	2.349,02 €	
[REDACTED]	14.898,76 €	10.102,06 €	4.796,70 €	4.796,70 €	
[REDACTED]	6.488,13 €	4.703,73 €	1.784,40 €	1.784,40 €	
Total Copropriétaires	172.083,18 €	74.932,35 €	97.150,83 €	107.058,28 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Ascenseurs			
	Contrôle ascenseurs			
17-11	Contrôle ascenseurs	AIB Vinçotte	171,61 €	0092
	Contrôle ascenseurs		171,61 €	
	Total Frais Ascenseurs		171,61 €	
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
21-10	Eau parties communes	Vivaqua	804,62 €	0086
05-12	Eau parties communes	Vivaqua	457,00 €	0103
	Eau parties communes		1.261,62 €	
	Sel pour adoucisseur d'eau			
30-10	adoucisseur d'eau	Eurodynamics SA	771,20 €	0090
	Sel pour adoucisseur d'eau		771,20 €	
	Achat de gaz			
14-12	Achat de gaz T4 2025	ENGIE	1.500,00 €	0106
31-12	Fourniture de gaz naturel 01/01/2025 - 31/12/2025	ENGIE	8.850,26 €	0112
	Achat de gaz		10.350,26 €	
	Frais de relevés			
18-11	compteur eau chaude	Caloribel SA	405,77 €	0093
18-11	Frais de relevés compteur eau froide	Caloribel SA	405,77 €	0094
	Frais de relevés		811,54 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		13.194,62 €	
	Frais Conciergerie			
	Assurance accidents du travail			

04-12	Assurance accidents du travail	Securex	226,50 €	0109
	Assurance accidents du travail		226,50 €	
	Salaire			
05-11	Salaire 10/2025	Ramos de oliveira maria olivia	454,83 €	0087
08-11	Salaire 10/2025	Ramos de oliveira maria olivia	185,02 €	0099
25-11	Salaire 11/2025	Ramos de oliveira maria olivia	610,99 €	0101
23-12	Salaire 12/2025	Ramos de oliveira maria olivia	643,17 €	0113
	Salaire		1.894,01 €	
	Charges sociales			
05-11	Prestation sociale 10/2025	SD WORX	564,48 €	0088
10-11	Charges sociales	SD WORX	117,19 €	0102
25-11	Charges sociales 11/2025	SD WORX	632,29 €	0100
23-12	Charges sociales	SD WORX	652,01 €	0114
	Charges sociales		1.965,97 €	
	Total Frais Conciergerie		4.086,48 €	
	Frais Occupants			
	Petits travaux à charge occupants			
04-10	fourniture concierge	Ramos de oliveira maria olivia	57,60 €	0083
17-11	Concerne chauffage et eau chaude - intervention et depannage 16 11 2025	Caloritec SM Sprl	159,00 €	0098
20-11	Reparation des descentes d eau pluviale	AD Interior srl	153,70 €	0097
	Petits travaux à charge occupants		370,30 €	
	Electricité parties communes (9277)			
14-12	Electricité parties communes (9277) T4 2025	ENGIE	399,00 €	0105
31-12	Electricité parties communes (9277) régul 2025	ENGIE	1.123,72 €	0111
	Electricité parties communes (9277)		1.522,72 €	
	Honoraires syndic			
02-10	Honoraires 01-10-2025 - 31-12-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	1.704,03 €	0076
	Honoraires syndic		1.704,03 €	
	Frais administratifs			
02-10	Frais de syndic 01-10-2025 - 31-12-2025	Paul Urbain Gestion Immobilière	100,23 €	0077
	Frais administratifs		100,23 €	
	Total Frais Occupants		3.697,28 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
06-10	curage d'entretien	MH débouchage Scomm	402,80 €	0084
25-11	réparation luminaire	JP Elec BERTIN SPRL	114,00 €	0096
05-12	Intervention chauffage pompe et installation	Caloritec SM Sprl	2.672,26 €	0107
	Gros travaux à charges de propriétaires		3.189,06 €	
	Sinistre non couvert			
18-10	réparation partielle murs	AD Interior srl	3.407,90 €	0091
20-11	Forfait détection et rapport	Flowcus Detect SRL	405,35 €	0095
	Sinistre non couvert		3.813,25 €	
	Honoraires avocats			
06-12	Honoraires avocat	R.E. LITIGATION ET CONSULTING SC SPRL	1.134,38 €	0108
	Honoraires avocats		1.134,38 €	
	Assurance protection juridique			
10-12	Prime d assurance RC et PJ	Meuwese j gulbis (2026)	38,01 €	0104
	Assurance protection juridique		38,01 €	

	Frais de banque			
06-10	Frais (OD)		21,00 €	
06-10	Frais (OD)		2,50 €	
06-10	00000000 (OD)		9,68 €	
06-11	Frais (OD)		21,00 €	
06-11	Frais (OD)		2,50 €	
06-11	00000000 (OD)		9,68 €	
04-12	Frais (OD)		21,00 €	
04-12	Frais (OD)		2,50 €	
04-12	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		99,54 €	
	Total Frais Propriétaires		8.274,24 €	
	Total général		29.424,23 €	

Avenue de l'Assomption 13
1200 - WOLUWE SAINT-LAMBERT
Tel : +32(0)2 768 26 97 / Fax :
Mail :

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Madame [REDACTED]

Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-01-2026-31-03-2026

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-01-2026-31-03-2026**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.

Important : Faisant suite à l'assemblée générale de 2026, ce décompte comprend l'élément suivant :

- Appel de fonds de réserve 1000,-€ pour ce trimestre

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots au 31/03/2026, si vous avez fait un paiement après cette date, merci de bien vouloir déduire ce paiement du solde à payer	[REDACTED]	
Communication	++	++
Compte bénéficiaire	[REDACTED]	
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl	
Date de l'appel	14-04-2026	
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente	

Décompte de charges du 01-01-2026-31-03-2026

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-01-2026 au 31-03-2026				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrat d'entretien ascenseurs	1.089,40 €	650 / 10000	70,81 €	0,00 € / 70,81 €
Total 'Frais Ascenseurs'	1.089,40 €		70,81 €	0,00 € / 70,81 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.371,00 €	590 / 9520	84,97 €	0,00 € / 84,97 €
Sel pour adoucisseur d'eau	332,75 €	590 / 9520	20,62 €	0,00 € / 20,62 €
Achat de gaz	7.233,74 €	590 / 9520	448,31 €	0,00 € / 448,31 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	8.937,49 €		553,90 €	0,00 € / 553,90 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	37,83 €	650 / 10000	2,46 €	0,00 € / 2,46 €
Salaire	1.932,73 €	650 / 10000	125,63 €	0,00 € / 125,63 €
Charges sociales	3.310,94 €	650 / 10000	215,21 €	0,00 € / 215,21 €
Total 'Frais Conciergerie'	5.281,50 €		343,30 €	0,00 € / 343,30 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Electricité parties communes (9277)	500,00 €	650 / 10000	32,50 €	0,00 € / 32,50 €
Honoraires syndic	1.841,43 €	650 / 10000	119,69 €	0,00 € / 119,69 €
Total 'Frais Occupants'	2.341,43 €		152,19 €	0,00 € / 152,19 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	1.341,15 €	650 / 10000	87,17 €	87,17 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	3.297,78 €	650 / 10000	214,36 €	214,36 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	734,61 €	650 / 10000	47,75 €	47,75 € / 0,00 €
Frais de banque	149,51 €	650 / 10000	9,72 €	9,72 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	5.523,05 €		359,00 €	359,00 € / 0,00 €
Totaux	23.172,87 €		1.479,20 €	359,00 € / 1.120,20 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	23.172,87 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.479,20 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.479,20 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	359,00 €
Part occupant	1.120,20 €

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

Lot : RG, GAR1, GAR2				
Période : 01-01-2026 au 31-03-2026				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Ascenseurs'				
Contrat d'entretien ascenseurs	1.089,40 €	937 / 10000	102,08 €	0,00 € / 102,08 €
Total 'Frais Ascenseurs'	1.089,40 €		102,08 €	0,00 € / 102,08 €
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.371,00 €	877 / 9520	126,30 €	0,00 € / 126,30 €
Sel pour adoucisseur d'eau	332,75 €	877 / 9520	30,65 €	0,00 € / 30,65 €
Achat de gaz	7.233,74 €	877 / 9520	666,39 €	0,00 € / 666,39 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	8.937,49 €		823,34 €	0,00 € / 823,34 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Assurance accidents du travail	37,83 €	937 / 10000	3,54 €	0,00 € / 3,54 €
Salaire	1.932,73 €	937 / 10000	181,10 €	0,00 € / 181,10 €
Charges sociales	3.310,94 €	937 / 10000	310,24 €	0,00 € / 310,24 €
Total 'Frais Conciergerie'	5.281,50 €		494,88 €	0,00 € / 494,88 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Electricité parties communes (9277)	500,00 €	937 / 10000	46,85 €	0,00 € / 46,85 €
Honoraires syndic	1.841,43 €	937 / 10000	172,54 €	0,00 € / 172,54 €
Total 'Frais Occupants'	2.341,43 €		219,39 €	0,00 € / 219,39 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	1.341,15 €	937 / 10000	125,67 €	125,67 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	3.297,78 €	937 / 10000	309,00 €	309,00 € / 0,00 €
Assurance protection juridique	734,61 €	937 / 10000	68,83 €	68,83 € / 0,00 €
Frais de banque	149,51 €	937 / 10000	14,02 €	14,02 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	5.523,05 €		517,52 €	517,52 € / 0,00 €
Totaux	23.172,87 €		2.157,21 €	517,52 € / 1.639,69 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	23.172,87 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.157,21 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.157,21 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	517,52 €
Part occupant	1.639,69 €

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Extrait
01-01	Solde au 31/12/2025	€		
31-01	dossier contentieux annuel succession bergiers (RD, GAR4, GAR5)	204,12 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2026 (RD, GAR4, GAR5)	65,00 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2026 (RG, GAR1, GAR2)	93,70 €		
31-03	Décompte 01-01-2026 - 31-03-2026 (RD, GAR4, GAR5)	1.479,20 €		
31-03	Décompte 01-01-2026 - 31-03-2026 (RG, GAR1, GAR2)	2.157,21 €		
			0,00 €	

Bilan arrêté au 31-03-2026 :

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €	100	Fonds de roulement	29.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	1.046,60 €		Résultat	1,68 €
	Total Classe 3	1.845,30 €	1601	Fonds de réserve	60.370,84 €
				Total Classe 1	90.372,50 €
	Classe 4				
4101	Copropriétaires	110.344,13 €		Classe 4	
	Total Classe 4	110.344,13 €	440	Fournisseurs	26.176,43 €
			499	Compte d'attente	0,23 €
	Classe 5			Total Classe 4	26.176,66 €
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	88,31 €			
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	9.486,57 €		Sinistre(s)	
	Total Classe 5	9.574,88 €		Heurt véhicule sur la façade avant de la résidence	1.187,38 €
				Heurt vehicule sur porte de garage	4.027,77 €
				Total Sinistre(s)	5.215,15 €
	Total	121.764,31 €		Total	121.764,31 €

Fonds de réserve au 31-03-2026 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2026	Ouverture de comptabilité		59.370,84 €
31-03-2026	Fonds de réserve T1 2026		1.000,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	60.370,84 €
	Solde : Fonds de réserve		60.370,84 €

Balance des copropriétaires au 31-03-2026 :

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
* [REDACTED]	4.609,59 €	0,00 €	4.609,59 €	4.609,59 €	
* [REDACTED]	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
* [REDACTED]	1.305,80 €	688,83 €	616,97 €	616,97 €	
* [REDACTED]	1.840,97 €	1.086,00 €	754,97 €	754,97 €	
* [REDACTED]	2.144,25 €	0,00 €	2.144,25 €	2.144,25 €	
[REDACTED]	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
[REDACTED]	97,08 €	0,00 €	97,08 €	97,08 €	
[REDACTED]	4.879,85 €	0,00 €	4.879,85 €	4.879,85 €	
[REDACTED]	3.382,25 €	0,00 €	3.382,25 €	3.382,25 €	
[REDACTED]	935,53 €	0,00 €	935,53 €	935,53 €	
[REDACTED]	3.459,49 €	0,00 €	3.459,49 €	3.459,49 €	
[REDACTED]	2.564,23 €	1.065,73 €	1.498,50 €	1.498,50 €	
[REDACTED]	2.093,97 €	664,08 €	1.429,89 €	1.429,89 €	
[REDACTED]	2.353,69 €	900,89 €	1.452,80 €	1.452,80 €	
[REDACTED]	1.212,85 €	0,00 €	1.212,85 €	1.212,85 €	
[REDACTED]	4.809,65 €	0,00 €	4.809,65 €	4.809,65 €	
[REDACTED]	80.540,80 €	0,00 €	80.540,80 €	80.540,80 €	
[REDACTED]	3.982,96 €	2.349,02 €	1.633,94 €	1.633,94 €	
[REDACTED]	7.508,06 €	4.796,70 €	2.711,36 €	2.711,36 €	
[REDACTED]	3.282,90 €	0,00 €	3.282,90 €	3.282,90 €	
Total Copropriétaires	131.802,83 €	21.458,70 €	110.344,13 €	120.251,58 €	9.907,45 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Ascenseurs			
	Contrat d'entretien ascenseurs			
18-03	Entretien ascenseur + Abonnement mobile	Liftinc Sprl (de lift)	1.089,40 €	0024
	Contrat d'entretien ascenseurs		1.089,40 €	
	Total Frais Ascenseurs		1.089,40 €	
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
05-01	Eau 01-2026	Vivaqua	457,00 €	0002
05-02	Eau 02-2026	Vivaqua	457,00 €	0009
05-03	Eau 03-2026	Vivaqua	457,00 €	0015
	Eau parties communes		1.371,00 €	
	Sel pour adoucisseur d'eau			
09-01	Fourniture et livraison de sel adoucisseur BWT (20 sacs 25kg)	Belco Services	332,75 €	0003
	Sel pour adoucisseur d'eau		332,75 €	
	Achat de gaz			
01-02	Achat de gaz T1 2026	Elindus	3.500,00 €	0008
31-03	Achat de gaz Régul - 01/01/2026 - 18/03/2026	Elindus	3.733,74 €	0036
	Achat de gaz		7.233,74 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		8.937,49 €	
	Frais Conciergerie			
	Assurance accidents du travail			
20-01	Assurance accidents du travail	Meuwese j gulbis (2026)	37,83 €	0005
	Assurance accidents du travail		37,83 €	
	Salaire			

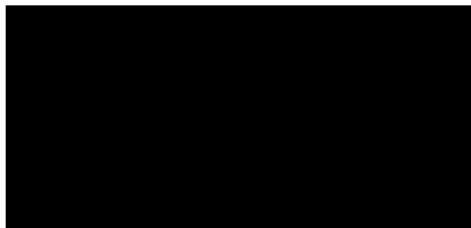
05-02	Salaire 01/2026	Ramos de oliveira maria olivia	665,10 €	0026
24-02	Salaire 02/2026	Ramos de oliveira maria olivia	617,28 €	0014
26-03	Salaire 03/2026	Ramos de oliveira maria olivia	650,35 €	0028
	Salaire		1.932,73 €	
	Charges sociales			
05-02	Charges sociales 01/2026	SD WORX	715,40 €	0027
24-02	Charges sociales 02/2026	SD WORX	627,23 €	0013
27-02	Cotisations Travailleurs 2026	Mensura	284,31 €	0017
21-03	Charges sociales 03/2026	SD WORX	1.176,16 €	0022
26-03	Charges sociales 03/2026	SD WORX	507,84 €	0025
	Charges sociales		3.310,94 €	
	Total Frais Conciergerie		5.281,50 €	
	Frais Occupants			
	Electricité parties communes (9277)			
20-01	Electricité parties communes (9277) T1 2026	Elindus	500,00 €	0006
	Electricité parties communes (9277)		500,00 €	
	Honoraires syndic			
01-01	Honoraires syndic 01/2026	Parte Group BV	613,81 €	0004
01-02	Honoraires syndic 02/2026	Parte Group BV	613,81 €	0020
01-03	Honoraires syndic 03/2026	Parte Group BV	613,81 €	0016
	Honoraires syndic		1.841,43 €	
	Total Frais Occupants		2.341,43 €	
	Frais Propriétaires			
	Gros travaux à charges de propriétaires			
02-02	réparation ferme porte	Hankar de Tour	296,80 €	0011
02-03	Extincteur et sécurité incendie	ANSUL SA	717,29 €	0018
13-03	suivi sinistre	Parte Group BV	225,00 €	0030
31-03	location salle de réunion	Parte Group BV	102,06 €	0031
	Gros travaux à charges de propriétaires		1.341,15 €	
	Sinistre non couvert			
03-02	Forfait détection & rapport	Flowcus Detect SRL	411,40 €	0012
05-03	Travaux de jointoyage au niveau de la terrasse de Mme Berger	AD Interior srl	337,08 €	0021
20-03	Fourniture et installation d'une porte débordante Hörmann N80; Couleur RAL supplémentaire	Portomatic SPRL	2.549,30 €	0023
	Sinistre non couvert		3.297,78 €	
	Assurance protection juridique			
01-01	Assurance RC et PJ ACP NYMPHEAS 01/01/2026–31/12/2026	Meuwese j gulbis (2026)	80,58 €	0001
14-01	Protection juridique 13/01/2026 – 13/01/2027	Meuwese j gulbis (2026)	654,03 €	0007
	Assurance protection juridique		734,61 €	
	Frais de banque			
02-01	Interêts (OD)		-0,32 €	
02-01	Interêts (OD)		-0,48 €	
02-01	Frais (OD)		0,12 €	
07-01	Frais (OD)		2,50 €	
07-01	00000000 (OD)		9,68 €	
07-01	Frais (OD)		21,00 €	
27-01	00000000 (OD)		6,95 €	
05-02	Frais (OD)		21,00 €	
05-02	Frais (OD)		3,50 €	

05-02	00000000 (OD)		9,68 €	
16-02	00000000 (OD)		6,95 €	
05-03	Frais (OD)		21,00 €	
05-03	Frais (OD)		3,50 €	
05-03	00000000 (OD)		9,68 €	
19-03	00000000 (OD)		13,90 €	
24-03	00000000 (OD)		20,85 €	
	Frais de banque		149,51 €	
	Total Frais Propriétaires		5.523,05 €	
	Total général		23.172,87 €	

By Parte Group

Romboutsstraat 3/5
1932 - SINT-STEVENSWOLUWE
Tel : +32(0)2 768 26 97
Mail : info@paulurbain.be

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
0850.254.191



Madame, Monsieur,

Concerne : Décompte de charges 01-04-2026-30-06-2026

Au verso et en annexe de la présente, nous vous prions de bien vouloir trouver le détail de votre participation dans le décompte de charges pour la période **01-04-2026-30-06-2026**, et en particulier les documents suivants:

1. Le « décompte individuel de charges », qui reprend les dépenses, en les regroupant par type, en tenant compte des modes de répartition différents et de votre participation dans ces dépenses. Celui-ci appelle les commentaires suivants :
 - a. Dans les rubriques «Frais Propriétaire », sont regroupés les frais qui habituellement sont à charge du propriétaire. **Les frais en général à charge des locataires sont regroupés à titre indicatif dans la colonne « occupant ».**
2. Un détail de votre compte client reprenant votre situation comptable individuelle.
3. Un bilan reprenant la situation financière de la copropriété au dernier jour du trimestre.
4. Faisant suite à l'assemblée générale de 2026, ce décompte inclus l'appel de fonds de réserve trimestriel de 1000,-€

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 de vous fournir un relevé de compte actualisé.

Nous vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'assurance de notre parfaite considération.

Paul Urbain Gestion Immobilière
Syndic

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots. Si le montant est négatif, le solde est en votre faveur. il est soit reporter en déduction du prochain décompte ou à rembourser sur votre compte bancaire.	
Communication	+++109/4077/47926+++
Compte bénéficiaire	BE71 0689 0097 9069 / BIC GKCCBEBB
Bénéficiaire	ACP Nymphéas C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl
Date de l'appel	19-08-2026
Echéance	15 jours à dater de l'émission de la présente

Décompte de charges du 01-04-2026-30-06-2026

Lot : RD, GAR4, GAR5				
Période : 01-04-2026 au 30-06-2026				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.828,00 €	590 / 9520	113,29 €	0,00 € / 113,29 €
Achat de gaz	3.500,00 €	590 / 9520	216,91 €	0,00 € / 216,91 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	5.328,00 €		330,20 €	0,00 € / 330,20 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.963,74 €	650 / 10000	127,64 €	0,00 € / 127,64 €
Charges sociales	1.855,90 €	650 / 10000	120,64 €	0,00 € / 120,64 €
Total 'Frais Conciergerie'	3.819,64 €		248,28 €	0,00 € / 248,28 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	242,74 €	60 / 450	32,37 €	0,00 € / 32,37 €
Total 'Frais Garages'	242,74 €		32,37 €	0,00 € / 32,37 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Extincteurs d'incendie	358,35 €	650 / 10000	23,29 €	0,00 € / 23,29 €
Curage général	402,80 €	650 / 10000	26,18 €	0,00 € / 26,18 €
Petits travaux à charge occupants	625,40 €	650 / 10000	40,65 €	0,00 € / 40,65 €
Electricité parties communes (9277)	534,00 €	650 / 10000	34,71 €	0,00 € / 34,71 €
Achat de fournitures diverses	1.054,15 €	650 / 10000	68,52 €	0,00 € / 68,52 €
Honoraires syndic	1.841,43 €	650 / 10000	119,69 €	0,00 € / 119,69 €
Total 'Frais Occupants'	4.816,13 €		313,04 €	0,00 € / 313,04 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	7.771,08 €	650 / 10000	505,12 €	505,12 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	-2.096,20 €	650 / 10000	-136,25 €	-136,25 € / 0,00 €
Assurance incendie et responsabilité civile	4.173,99 €	650 / 10000	271,31 €	271,31 € / 0,00 €
Frais de banque	102,54 €	650 / 10000	6,67 €	6,67 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	9.951,41 €		646,85 €	646,85 € / 0,00 €

Totaux	24.157,92 €		1.570,74 €	646,85 € / 923,89 €
---------------	--------------------	--	-------------------	----------------------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	24.157,92 €
Votre quote-part dans ce décompte	1.570,74 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	1.570,74 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	646,85 €
Part occupant	923,89 €

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

Lot : RG, GAR1, GAR2 Période : 01-04-2026 au 30-06-2026				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
Rubrique 'Frais Chauffage et Eau'				
Eau parties communes	1.828,00 €	877 / 9520	168,40 €	0,00 € / 168,40 €
Achat de gaz	3.500,00 €	877 / 9520	322,43 €	0,00 € / 322,43 €
Consommation chauffage et eau suivant tableau			0,00 €	0,00 € / 0,00 €
Total 'Frais Chauffage et Eau'	5.328,00 €		490,83 €	0,00 € / 490,83 €
Rubrique 'Frais Conciergerie'				
Salaire	1.963,74 €	937 / 10000	184,01 €	0,00 € / 184,01 €
Charges sociales	1.855,90 €	937 / 10000	173,90 €	0,00 € / 173,90 €
Total 'Frais Conciergerie'	3.819,64 €		357,91 €	0,00 € / 357,91 €
Rubrique 'Frais Garages'				
Entretien et petites réparations garages	242,74 €	60 / 450	32,37 €	0,00 € / 32,37 €
Total 'Frais Garages'	242,74 €		32,37 €	0,00 € / 32,37 €
Rubrique 'Frais Occupants'				
Extincteurs d'incendie	358,35 €	937 / 10000	33,58 €	0,00 € / 33,58 €
Curage général	402,80 €	937 / 10000	37,74 €	0,00 € / 37,74 €
Petits travaux à charge occupants	625,40 €	937 / 10000	58,60 €	0,00 € / 58,60 €
Electricité parties communes (9277)	534,00 €	937 / 10000	50,04 €	0,00 € / 50,04 €
Achat de fournitures diverses	1.054,15 €	937 / 10000	98,77 €	0,00 € / 98,77 €
Honoraires syndic	1.841,43 €	937 / 10000	172,54 €	0,00 € / 172,54 €
Total 'Frais Occupants'	4.816,13 €		451,27 €	0,00 € / 451,27 €
Rubrique 'Frais Propriétaires'				
Gros travaux à charges de propriétaires	7.771,08 €	937 / 10000	728,15 €	728,15 € / 0,00 €
Sinistre non couvert	-2.096,20 €	937 / 10000	-196,42 €	-196,42 € / 0,00 €
Assurance incendie et responsabilité civile	4.173,99 €	937 / 10000	391,10 €	391,10 € / 0,00 €
Frais de banque	102,54 €	937 / 10000	9,61 €	9,61 € / 0,00 €
Total 'Frais Propriétaires'	9.951,41 €		932,44 €	932,44 € / 0,00 €
Totaux	24.157,92 €		2.264,82 €	932,44 € / 1.332,38 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	24.157,92 €
Votre quote-part dans ce décompte	2.264,82 €
Avances appelées	0,00 €
Solde de ce décompte en faveur de la copropriété	2.264,82 €

Répartition du décompte	
Part propriétaire	932,44 €
Part occupant	1.332,38 €

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

Détails de votre compte client :

Date	Infos	Débit	Crédit	trait
01-01	Solde au 31/12/2025			
31-01	dossier contentieux annuel succession bergiers (RD, GAR4, GAR5)	204,12 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2026 (RD, GAR4, GAR5)	65,00 €		
31-03	Fonds de réserve T1 2026 (RG, GAR1, GAR2)	93,70 €		
31-03	Décompte 01-01-2026 - 31-03-2026 (RD, GAR4, GAR5)	1.479,20 €		
31-03	Décompte 01-01-2026 - 31-03-2026 (RG, GAR1, GAR2)	2.157,21 €		
30-04	honoraires bergiers (RD, GAR4, GAR5)	367,42 €		
10-06	Appel fonds de roulement permanent (RD, GAR4, GAR5)	975,00 €		
10-06	Appel fonds de roulement permanent (RG, GAR1, GAR2)	1.405,50 €		
30-06	Fonds de réserve T2 / 2026 (RD, GAR4, GAR5)	65,00 €		
30-06	Fonds de réserve T2 / 2026 (RG, GAR1, GAR2)	93,70 €		
30-06	Décompte 01-04-2026 - 30-06-2026 (RD, GAR4, GAR5)	1.570,74 €		
30-06	Décompte 01-04-2026 - 30-06-2026 (RG, GAR1, GAR2)	2.264,82 €		
		€	0,00 €	

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 de vous fournir un relevé de compte actualisé.

Bilan arrêté au 30-06-2026 :

Compte	Actif	Montant		Compte	Passif	Montant
	Classe 3				Classe 1	
321	Stock clés porte d'entrée	798,70 €		100	Fonds de roulement	44.999,98 €
341	Stock télécommandes garage	1.046,60 €			Résultat	1,80 €
	Total Classe 3	1.845,30 €		1601	Fonds de réserve	61.371,07 €
					Total Classe 1	106.372,85 €
	Classe 4					
4101	Copropriétaires	108.327,68 €			Classe 4	
	Total Classe 4	108.327,68 €		440	Fournisseurs	10.394,33 €
					Total Classe 4	10.394,33 €
	Classe 5					
5501	BE02 0882 6730 7440 (Compte d'épargne)	88,31 €			Sinistre(s)	
5511	BE71 0689 0097 9069 (Compte à vue)	6.172,99 €			Heurt vehicule sur porte de garage	1.644,52 €
	Total Classe 5	6.261,30 €			Heurt véhicule sur la façade avant de la résidence	1.187,38 €
					Incendie/effraction	-3.164,80 €
					Total Sinistre(s)	-332,90 €
	Total	116.434,28 €			Total	116.434,28 €

Fonds de réserve au 30-06-2026 :

Date	Libellé	Débit	Crédit
	Fonds de réserve		
01-01-2026	Ouverture de comptabilité		59.371,07 €
31-03-2026	Fonds de réserve T1 2026		1.000,00 €
30-06-2026	Fonds de réserve T2 / 2026		1.000,00 €
	Total : Fonds de réserve	0,00 €	61.371,07 €
	Solde : Fonds de réserve		61.371,07 €

Balance des copropriétaires au 30-06-2026 :

	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
	6.974,83 €	7.558,42 €	-583,59 €		583,59 €
	798,91 €	0,00 €	798,91 €	798,91 €	
I	2.358,01 €	1.698,80 €	659,21 €	659,21 €	
6)	2.773,25 €	2.188,97 €	584,28 €	584,28 €	
	2.895,69 €	2.144,25 €	751,44 €	751,44 €	
	0,00 €	9.907,45 €	-9.907,45 €		9.907,45 €
	1.991,65 €	0,00 €	1.991,65 €	1.991,65 €	
	217,02 €	97,08 €	119,94 €	119,94 €	
	7.591,65 €	45,00 €	7.546,65 €	7.546,65 €	
	6.094,05 €	3.382,25 €	2.711,80 €	2.711,80 €	
	1.867,81 €	1.647,80 €	220,01 €	220,01 €	
	7.448,79 €	5.887,99 €	1.560,80 €	1.560,80 €	
	5.055,03 €	3.494,23 €	1.560,80 €	1.560,80 €	
	2.845,41 €	2.093,97 €	751,44 €	751,44 €	
	4.724,55 €	3.238,69 €	1.485,86 €	1.485,86 €	
	1.964,29 €	1.212,85 €	751,44 €	751,44 €	
	8.425,59 €	6.159,65 €	2.265,94 €	2.265,94 €	
	87.282,98 €	0,00 €	87.282,98 €	87.282,98 €	
	6.694,76 €	4.995,46 €	1.699,30 €	1.699,30 €	
	12.023,53 €	7.508,06 €	4.515,47 €	4.515,47 €	
	5.773,70 €	4.212,90 €	1.560,80 €	1.560,80 €	
	175.801,50 €	67.473,82 €	108.327,68 €	118.818,72 €	10.491,04 €

Liste des dépenses :

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Chauffage et Eau			
	Eau parties communes			
05-04	04/2026	Vivaqua	457,00 €	0034
05-05	05/2026	Vivaqua	457,00 €	0047
05-06	06/2026	Vivaqua	914,00 €	0057
	Eau parties communes		1.828,00 €	
	Achat de gaz			
01-04	04 à 06/2026	Elindus	3.500,00 €	0032
	Achat de gaz		3.500,00 €	
	Total Frais Chauffage et Eau		5.328,00 €	
	Frais Conciergerie			
	Salaire			
28-04	Salaire 04/2026	Ramos de oliveira maria olivia	654,58 €	0043
27-05	Salaire 05/2026	Ramos de oliveira maria olivia	654,58 €	0058
26-06	Salaire 06/2026	Ramos de oliveira maria olivia	654,58 €	0059
	Salaire		1.963,74 €	
	Charges sociales			
28-04	ONSS 04/2026	SD WORX	681,20 €	0042
27-05	ONSS 05/2026	SD WORX	681,19 €	0060
26-06	ONSS 06/2026	SD WORX	493,51 €	0061
	Charges sociales		1.855,90 €	

	Total Frais Conciergerie		3.819,64 €	
	Frais Garages			
	Entretien et petites réparations garages			
23-06	Intervention dépannage - porte de garage	Portomatic SPRL	242,74 €	0067
	Entretien et petites réparations garages		242,74 €	
	Total Frais Garages		242,74 €	
	Frais Occupants			
	Extincteurs d'incendie			
01-04	Entretien 2026	ANSUL SA	358,35 €	0051
	Extincteurs d'incendie		358,35 €	
	Curage général			
08-04	Curage égouts haute pression	MH débouchage Scomm	402,80 €	0046
	Curage général		402,80 €	
	Entretiens et petits travaux à charge occupants			
20-05	Contrat contrôle périodique annuel numéro 12.05.26 période du 19/05/2026 au 18/05/2027.	Miratherm	625,40 €	0049
	Petits travaux à charge occupants		625,40 €	
	Electricité parties communes (9277)			
01-04	T2 2026	Elindus	500,00 €	0033
11-04	Régul. 01/01/2026 - 18/03/2026	Elindus	34,00 €	0039
	Electricité parties communes (9277)		534,00 €	
	Achat de fournitures diverses			
29-05	Produits et consommables de nettoyage	STIMA BELGIUM	1.054,15 €	0053
	Achat de fournitures diverses		1.054,15 €	
	Honoraires syndic			
01-04	04/2026	Parte Group BV	613,81 €	0029
01-05	05/2026	Parte Group BV	613,81 €	0041
01-06	06/2026	Parte Group BV	613,81 €	0056
	Honoraires syndic		1.841,43 €	
	Total Frais Occupants		4.816,13 €	
	Frais Propriétaires			
	Travaux divers à charges de propriétaires			
01-04	PLACEMENT D'UN BANDEAU VENTOUSE 2*300 KG + divers pièces pour sécurisation	Hankar de Tour	2.088,20 €	0044
01-04	Demi cylindre MTL 0/30 combiné; frais d'envoi par coursier (sécurisé)	Pierre Clabots	126,38 €	0045
07-04	Modification du mandat de syndic/représentant	Liantis vzw	111,50 €	0035
08-05	Honoraires d'architecture pour la réalisation du dossier de demande de régularisation; Signature du contrat	Thierry Wolf Architecture sprl	5.445,00 €	0054
	Gros travaux à charges de propriétaires		7.771,08 €	
	Sinistre non couvert			
20-04	correction facture 0023 (OD)		-2.549,30 €	od
14-05	Rapport FD2025050541	Flowcus Detect SRL	363,00 €	0050
02-06	Démontage du placard du hall de nuit	Belco Services	90,10 €	0065
	Sinistre non couvert		-2.096,20 €	
	Assurance incendie et responsabilité civile			
22-05	2026/2027	Meuwese j gulbis (2026)	4.173,99 €	0048
	Assurance incendie et responsabilité civile		4.173,99 €	
	Frais de banque			

08-04	Frais (OD)		21,00 €	
08-04	Frais (OD)		3,50 €	
08-04	00000000 (OD)		9,68 €	
07-05	Frais (OD)		21,00 €	
07-05	Frais (OD)		3,50 €	
07-05	00000000 (OD)		9,68 €	
04-06	Frais (OD)		21,00 €	
04-06	Frais (OD)		3,50 €	
04-06	00000000 (OD)		9,68 €	
	Frais de banque		102,54 €	
	Total Frais Propriétaires		9.951,41 €	
	Total général		24.157,92 €	