

Avenue de l'Assomption 13  
1200 - Woluwe Saint-Lambert  
Tel : 02 768 26 97 / Fax : 02 768 26 99  
Mail : info@paulurbain.be

ACP Baltimore  
Boulevard Reyers 115  
1030 - Bruxelles  
BE 0544.583.239

Monsieur Gilles Querton  
Boulevard A. Reyers, 115  
1030 Brussel (Schaarbeek)

Madame, Monsieur,

**Concerne : Décompte de charges 01/10/2017-31/12/2017**

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 **01/10/2017-31/12/2017**, 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. Une liste des dépenses encourues au cours du trimestre.

**Important :** Le montant repris dans l'encadré ci-dessous tient compte de l'appel de fonds de réserve ordinaire de 2.500,-€.

Il va sans dire que si ces explications n'étaient pas suffisantes, nous restons bien entendu à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous jugeriez utile de recevoir.

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

**Paul Urbain Gestion Immobilière**  
Syndic

<b>Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots</b>	<b>824,17 €</b>
Communication	+++166/5073/10309+++
Compte bénéficiaire	BE77 0013 7051 7242 / BIC GEBABEBB
Bénéficiaire	ACP Baltimore C/o Paul Urbain Gestion Immobilière sprl
Date de l'appel	28/01/2018
Echéance	20 jours à dater de l'émission de la présente

**Décompte de charges du 01/10/2017-31/12/2017**

Lot : Appartement 1 B Période : 01/10/2017-31/12/2017				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Occupant
<b>Rubrique 'Frais Ascenseurs'</b>				
Contrat d'entretien ascenseurs	753,54 €	686 / 10000	51,69 €	51,69 €
<b>Total 'Frais Ascenseurs'</b>	<b>753,54 €</b>		<b>51,69 €</b>	<b>51,69 €</b>
<b>Rubrique 'Frais Eau et chauffage'</b>				
Eau parties communes	560,07 €	686 / 10000	38,42 €	38,42 €
Achat de gaz chauffage	2722,47 €	686 / 10000	186,76 €	186,76 €
<b>Total 'Frais Eau et chauffage'</b>	<b>3282,54 €</b>		<b>225,18 €</b>	<b>225,18 €</b>
<b>Rubrique 'Frais Occupants'</b>				
Entretien et réparations courantes	97,85 €	686 / 10000	6,71 €	6,71 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	1234,30 €	686 / 10000	84,67 €	84,67 €
Electricité parties communes	171,10 €	686 / 10000	11,74 €	11,74 €
Honoraires syndic	997,23 €	686 / 10000	68,41 €	68,41 €
Frais administratifs	153,42 €	686 / 10000	10,53 €	10,53 €
<b>Total 'Frais Occupants'</b>	<b>2653,90 €</b>		<b>182,06 €</b>	<b>182,06 €</b>
<b>Rubrique 'Frais Propriétaires'</b>				
Travaux à charge propriétaires	2820,40 €	686 / 10000	193,48 €	
Frais de banque	3,75 €	686 / 10000	0,26 €	
<b>Total 'Frais Propriétaires'</b>	<b>2824,15 €</b>		<b>193,74 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Totaux</b>	<b>9514,13 €</b>		<b>652,67 €</b>	<b>458,93 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	9514,13 €
<b>Votre quote-part dans ce décompte</b>	<b>652,67 €</b>
Solde antérieur	1166,85 €
Fonds de réserve	171,50 €
<b>Total dû</b>	<b>1991,02 €</b>
Banques (sous réserve des versements affectés au lot)	-1166,85 €
Résultat (sous réserve des versements affectés au lot)	824,17 €

<b>Répartition du décompte</b>	
Part propriétaire	193,74 €
Part occupant	458,93 €

**Détails de votre compte client :**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01/04/2017	solde au 31/03/2017 Fonds de réserve (Appartement 1 B)	686,00 €		686,00 €	
01/04/2017	solde au 31/03/2017 Fonds de roulement (Appartement 1 B)	1015,84 €		1701,84 €	
12/04/2017	Versement (Appartement 1 B)		1701,84 €	0,00 €	2017/028-001
30/06/2017	Appel de fonds de réserve ordinaire (Appartement 1 B)	171,50 €		171,50 €	
30/06/2017	Décompte 01/04/2017-30/06/2017 (Appartement 1 B)	211,55 €		383,05 €	
30/09/2017	Appel de fonds de réserve ordinaire (Appartement 1 B)	171,50 €		554,55 €	
30/09/2017	Décompte 01/07/2017-30/09/2017 (Appartement 1 B)	612,30 €		1166,85 €	
13/12/2017	Versement (Appartement 1 B)		1166,85 €	0,00 €	2017/084-001
31/12/2017	Appel de fonds de réserve (Appartement 1 B)	171,50 €		171,50 €	
31/12/2017	Décompte 01/10/2017-31/12/2017 (Appartement 1 B)	652,67 €		824,17 €	
		<b>3692,86 €</b>	<b>2868,69 €</b>	<b>824,17 €</b>	

**Bilan arrêté au 31/12/2017 :**

<b>Actif</b>	<b>Montant</b>	<b>Passif</b>	<b>Montant</b>
Classe 3		Classe 1	
Stock clés porte d'entrée	437,01 €	Fonds de roulement	13017,95 €
Total Classe 3	437,01 €	Résultat	0,02 €
		Fonds de réserve	22141,08 €
Classe 4		Total Classe 1	35159,05 €
Copropriétaires (Fonds de réserve)	11750,82 €		
Copropriétaires (Fonds de roulement)	5689,44 €	Classe 4	
Total Classe 4	17440,26 €	Fournisseurs	840,19 €
		Total Classe 4	840,19 €
Classe 5			
BE15 0357 6898 5830 (Compte épargne réserve)	5124,30 €	Sinistre(s)	
BE77001370517242 (Compte courant)	22031,57 €	Fuite circuit chauffage 3ième (Renterghem) -> 2ième (Barrier)	8046,80 €
Total Classe 5	27155,87 €	Infiltration cour arrière -> cave Barrier	1644,30 €
		Effraction caves	-657,20 €
		Total Sinistre(s)	9033,90 €
Total	45033,14 €	Total	45033,14 €

**Fonds de réserve au 31/12/2017 :**

<b>Date</b>	<b>Libellé</b>	<b>Débit</b>	<b>Crédit</b>
	Fonds de réserve		
01/04/2017	Ouverture de comptabilité		18222,12 €
30/06/2017	Appel de fonds de réserve ordinaire		2500,00 €
19/09/2017	fonds reserve (toiture machinerie escenseur)	1097,10 €	
30/09/2017	Intérêts bancaires répartis		1,76 €
30/09/2017	Appel de fonds de réserve ordinaire		2500,00 €
30/11/2017	Remplacement décharge et suppression des tuyauterie de chauffage cage ascenseur	1929,20 €	
07/12/2017	Travaux plomberie dans la gaine ascenseur	556,50 €	
31/12/2017	Appel de fonds de réserve		2500,00 €
	Total : Fonds de réserve	3582,80 €	25723,88 €
	Solde : Fonds de réserve		22141,08 €

**Balance des copropriétaires au 31/12/2017 :**

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
ACP Baltimore	0,00 €	0,00 €	0,00 €		0,00 €
Barras Jacqueline	2189,58 €	1717,42 €	472,16 €	472,16 €	
Betti épouse Riva Carol	2098,14 €	2670,50 €	-572,36 €		572,36 €
De Coster Ellen	4372,97 €	3632,90 €	740,07 €	740,07 €	
De Terwangen Christophe	3296,65 €	2460,47 €	836,18 €	836,18 €	
Fontaine Gaétan	3162,10 €	0,00 €	3162,10 €	3162,10 €	
Jacquemin	222,40 €	150,31 €	72,09 €	72,09 €	
Kestemont	1633,12 €	711,93 €	921,19 €	921,19 €	
Matzaris-Riba	2761,55 €	2289,39 €	472,16 €	472,16 €	
Noirot-Wérotte	5517,79 €	4211,85 €	1305,94 €	1305,94 €	
Opdecam Bernard	3685,43 €	3003,03 €	682,40 €	682,40 €	
Piquet-Barrier	8970,03 €	6219,91 €	2750,12 €	2750,12 €	
Querton Gilles	3692,86 €	2868,69 €	824,17 €	824,17 €	
Van Renterghem Luc	1907,23 €	595,58 €	1311,65 €	1311,65 €	
Vila Blerina	2939,18 €	2256,78 €	682,40 €	682,40 €	
Voutsinou Alice	5317,98 €	3677,19 €	1640,79 €	1640,79 €	
Werner D.	2826,67 €	687,47 €	2139,20 €	2139,20 €	
Total général	54593,68 €	37153,42 €	17440,26 €	18012,62 €	572,36 €

**Liste des dépenses :**

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais Ascenseurs			
	Contrat d'entretien ascenseurs			
31/12/2017	Contrat d'entretien ascenseurs	Crombez & Baeyens	753,54 €	0076
	Contrat d'entretien ascenseurs		753,54 €	
	Total Frais Ascenseurs		753,54 €	
	Frais Eau et chauffage			
	Eau parties communes			
29/11/2017	Eau parties communes	Hydrobru SPRL	560,07 €	0073
	Eau parties communes		560,07 €	
	Achat de gaz chauffage			
02/10/2017	Achat de gaz chauffage t4 2017	Lampiris SA	2722,47 €	0066
	Achat de gaz chauffage		2722,47 €	
	Total Frais Eau et chauffage		3282,54 €	
	Frais Occupants			
	Entretien et réparations courantes			
13/12/2017	Remb frais	Noirot	97,85 €	0074
	Entretien et réparations courantes		97,85 €	
	Nettoyage bâtiment selon contrat			
22/10/2017	Nettoyage bâtiment octobre	Net Up	410,10 €	0067
26/11/2017	Nettoyage bâtiment novembre	Net Up	410,10 €	0070
23/12/2017	Nettoyage bâtiment décembre + relampage	Net Up	414,10 €	0077
	Nettoyage bâtiment selon contrat		1234,30 €	
	Electricité parties communes			
14/11/2017	Electricité parties communes T4 2017	Lampiris SA	171,10 €	0068
	Electricité parties communes		171,10 €	
	Honoraires syndic			

01/10/2017	Honoraires syndic T4 2017 (M)	Paul Urbain Gestion Immobilière	997,23 €	0065
	Honoraires syndic		997,23 €	
	Frais administratifs			
01/10/2017	Frais administratifs (M)	Paul Urbain Gestion Immobilière	153,42 €	0065
	Frais administratifs		153,42 €	
	Total Frais Occupants		2653,90 €	
	Frais Propriétaires			
	Travaux à charge propriétaires			
01/11/2017	Travaux fuite sdb et cuisine (2eme et 3eme)+ vidange+ isolation	Caloritec sprl	2820,40 €	0071
	Travaux à charge propriétaires		2820,40 €	
	Frais de banque			
12/10/2017	01-10-2017 31-12-2017 03 3,750 EUR Q (OD)		3,75 €	1
	Frais de banque		3,75 €	
	Total Frais Propriétaires		2824,15 €	
	Total général		9514,13 €	