

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 01/10/2018-31/12/2018**

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 **01/10/2018-31/12/2018**, 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.

Si vous bénéficiez d'un solde de charges négatif en votre faveur et que vous désirez être remboursé, veuillez envoyer un e-mail ou un courrier à l'attention du service comptabilité **en y précisant votre numéro de compte bancaire**.

A défaut de ce courrier, votre solde charges négatif trimestriel sera reporté dans votre prochain décompte.

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>59,08 €</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	30/01/2019
Echéance	20 jours à dater de l'émission de la présente

**Décompte de charges du 01/10/2018-31/12/2018**

Lot : Appartement 1 B Période : 01/10/2018-31/12/2018				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Prop/Occ
<b>Rubrique 'Frais Eau et chauffage'</b>				
Entretien et petites réparations chauffage	137,80 €	686 / 10000	9,45 €	0,00 € / 9,45 €
Achat de gaz chauffage	2962,60 €	686 / 10000	203,23 €	0,00 € / 203,23 €
Eau	1036,52 €	686 / 10000	71,11 €	0,00 € / 71,11 €
Frais de relevés	666,76 €	686 / 10000	45,74 €	0,00 € / 45,74 €
<b>Total 'Frais Eau et chauffage'</b>	<b>4803,68 €</b>		<b>329,53 €</b>	<b>0,00 € / 329,53 €</b>
<b>Rubrique 'Frais Occupants'</b>				
Entretien et réparations courantes	1522,71 €	686 / 10000	104,46 €	0,00 € / 104,46 €
Nettoyage bâtiment selon contrat	831,00 €	686 / 10000	57,01 €	0,00 € / 57,01 €
Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	600,00 €	686 / 10000	41,16 €	0,00 € / 41,16 €
Electricité parties communes	155,58 €	686 / 10000	10,67 €	0,00 € / 10,67 €
Honoraires syndic	1011,12 €	686 / 10000	69,36 €	0,00 € / 69,36 €
Frais administratifs	655,55 €	686 / 10000	44,97 €	0,00 € / 44,97 €
<b>Total 'Frais Occupants'</b>	<b>4775,96 €</b>		<b>327,63 €</b>	<b>0,00 € / 327,63 €</b>
<b>Rubrique 'Frais Propriétaires'</b>				
Assurance incendie	2338,08 €	686 / 10000	160,39 €	160,39 € / 0,00 €
Frais de banque	3,75 €	686 / 10000	0,26 €	0,26 € / 0,00 €
<b>Total 'Frais Propriétaires'</b>	<b>2341,83 €</b>		<b>160,65 €</b>	<b>160,65 € / 0,00 €</b>
<b>Totaux</b>	<b>11921,47 €</b>		<b>817,81 €</b>	<b>160,65 € / 657,16 €</b>

<b>Résumé de votre décompte</b>	
Total des factures participant au décompte	11921,47 €
Votre quote-part dans ce décompte	817,81 €

<b>Répartition du décompte</b>	
Part propriétaire	160,65 €
Part occupant	657,16 €

**Détails de votre compte client :**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01/04/2018	Report Fonds de réserve (Appartement 1 B)	686,00 €		686,00 €	
01/04/2018	Report Fonds de roulement (Appartement 1 B)	758,94 €		1444,94 €	
30/06/2018	Décompte 01-04-2018 30-06-2018 (Appartement 1 B)	205,95 €		1650,89 €	
30/09/2018	Décompte 01-07-2018 30-09-2018 (Appartement 1 B)	447,53 €		2098,42 €	
29/10/2018	Versement (Appartement 1 B)		1650,89 €	447,53 €	2018/063-001
30/10/2018	Versement (Appartement 1 B)		1206,26 €	-758,73 €	2018/003-001
31/12/2018	Décompte 01/10/2018 31/12/2018 (Appartement 1 B)	817,81 €		59,08 €	
		<b>2916,23 €</b>	<b>2857,15 €</b>	<b>59,08 €</b>	

**Bilan arrêté au 31/12/2018 :**

<b>Actif</b>	<b>Montant</b>	<b>Passif</b>	<b>Montant</b>
Classe 1		Classe 1	
Fonds res ascenseur	15232,20 €	Fonds de roulement	13017,95 €
Total Classe 1	15232,20 €	Résultat	0,04 €
		Fonds de réserve	50528,74 €
Classe 3		Total Classe 1	63546,73 €
Stock clés porte d'entrée	437,01 €		
Total Classe 3	437,01 €	Classe 4	
		Fournisseurs	38661,80 €
Classe 4		Total Classe 4	38661,80 €
Copropriétaires (Fonds de réserve)	2876,43 €		
Copropriétaires (Fonds de roulement)	9304,65 €	Sinistre(s)	
Total Classe 4	12181,08 €	Effraction caves	-657,20 €
		Infiltration cour arrière -> cave Barrier	1644,30 €
Classe 5		Fuite circuit chauffage 3ième (Renterghem) -> 2ième (Barrier)	5020,00 €
BE15 0357 6898 5830 (Compte épargne réserve)	37608,54 €	Total Sinistre(s)	6007,10 €
BE77001370517242 (Compte courant)	42756,80 €		
Total Classe 5	80365,34 €		
<b>Total</b>	<b>108215,63 €</b>	<b>Total</b>	<b>108215,63 €</b>

**Fonds de réserve au 31/12/2018 :**

<b>Date</b>	<b>Libellé</b>	<b>Débit</b>	<b>Crédit</b>
	<b>Fonds de réserve</b>		
01/04/2018	Ouverture de comptabilité		21600,76 €
10/11/2018	Solde vente Notalex		62869,18 €
01/10/2018	Charges exceptionnelles (Liftinc Sprl)	22848,30 €	
30/09/2018	tft facture 85-2017/2018	7616,10 €	
04/12/2018	Nouvelle étanchéité du toit (Necessities)	3476,80 €	
	<b>Total : Fonds de réserve</b>	<b>33941,20 €</b>	<b>84469,94 €</b>
	<b>Solde : Fonds de réserve</b>		<b>50528,74 €</b>

**Balance des copropriétaires au 31/12/2018 :**

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
ACP Baltimore	90,10 €	0,00 €	90,10 €	90,10 €	
Barras Jacqueline	2067,27 €	1598,76 €	468,51 €	468,51 €	
Betti épouse Riva Carol	572,36 €	572,36 €	0,00 €		0,00 €
De Coster Ellen	4634,87 €	4983,68 €	-348,81 €		348,81 €
De Terwagne Christophe	3130,53 €	1846,73 €	1283,80 €	1283,80 €	
Fontaine Gaétan	4644,13 €	814,15 €	3829,98 €	3829,98 €	
Jacquemin	216,20 €	259,56 €	-43,36 €		43,36 €
Kestemont	1586,30 €	1197,94 €	388,36 €	388,36 €	
Matzaris-Riba	2603,81 €	1809,02 €	794,79 €	794,79 €	
Noirot-Wérotte	4921,03 €	2916,04 €	2004,99 €	2004,99 €	
Opdecam Bernard	3993,45 €	5835,24 €	-1841,79 €		1841,79 €
Piquet-Barrier	12587,44 €	13846,22 €	-1258,78 €		1258,78 €
Querton Gilles	2916,23 €	2857,15 €	59,08 €	59,08 €	
Van Renterghem Luc	2417,76 €	2362,12 €	55,64 €	55,64 €	
Vila Blerina	4097,18 €	4048,26 €	48,92 €	48,92 €	
Voutsinou Alice	2788,91 €	1497,73 €	1291,18 €	1291,18 €	
Werner D.	3349,47 €	0,00 €	3349,47 €	3349,47 €	
<b>Total Copropriétaires</b>	<b>56617,04 €</b>	<b>46444,96 €</b>	<b>10172,08 €</b>	<b>13664,82 €</b>	<b>3492,74 €</b>

**Liste des dépenses :**

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	<b>Frais Eau et chauffage</b>			
	Entretien et petites réparations chauffage			
29/12/2018	Forfait dépannage	La Chaleur & l'Eau sprl	137,80 €	0062
	Entretien et petites réparations chauffage		137,80 €	
	Achat de gaz chauffage			
02/10/2018	Achat de gaz chauffage T4 2018	Total Lampiris SA	2962,60 €	0037
	Achat de gaz chauffage		2962,60 €	
	Eau			
09/11/2018	Eau 09/18 au 11/18	Vivaqua	1036,52 €	0058
	Eau		1036,52 €	
	Frais de relevés			
24/10/2018	Relevé compteur eau froide	Caloribel SA	315,57 €	0048
24/10/2018	Relevé compteur eau froide	Caloribel SA	351,19 €	0049
	Frais de relevés		666,76 €	
	<b>Total Frais Eau et chauffage</b>		<b>4803,68 €</b>	
	<b>Frais Occupants</b>			
	Entretien et réparations courantes			
12/10/2018	Bruleur en Def : condensation dans la regul	Goessens	150,52 €	0042
26/10/2018	Curage complet	Curnet sprl	296,80 €	0050
19/11/2018	Placement d'une bâche d'étancheite	Necessities All Services SPRL	227,90 €	0051
20/11/2018	Recherche panne éclairage	JP Elec BERTIN SPRL	91,16 €	0052
21/11/2018	Bruleur en securite : cheminee+buse bouchees	Goessens	150,52 €	0053
17/12/2018	Conteneurs	Bruxelles Propreté	72,60 €	0057
31/12/2018	Dépannage	Goessens	533,21 €	0068
	Entretien et réparations courantes		1522,71 €	
	Nettoyage bâtiment selon contrat			

**Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl (syndic d'immeubles – gestion - vente – location )**  
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°505.853 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719  
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - Woluwe Saint-Lambert  
E-mail : info@paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730.306.661

07/11/2018	Nettoyage bâtiment octobre	Net Up	277,00 €	0047
17/11/2018	Nettoyage bâtiment selon contrat novembre	Net Up	277,00 €	0056
31/12/2018	Nettoyage bâtiment décmbre	Net Up	277,00 €	0069
	Nettoyage bâtiment selon contrat		831,00 €	
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat			
27/11/2018	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat novembre	L'Oiseau du Paradis	600,00 €	0059
	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		600,00 €	
	Electricité parties communes			
02/10/2018	Electricité parties communes T4 2018	Total Lampiris SA	155,58 €	0038
	Electricité parties communes		155,58 €	
	Honoraires syndic			
01/10/2018	Honoraires syndic T4 2018 (M)	Paul Urbain Gestion Immobilière	1011,12 €	0036
	Honoraires syndic		1011,12 €	
	Frais administratifs			
01/10/2018	Frais administratifs (M)	Paul Urbain Gestion Immobilière	155,55 €	0036
08/11/2018	Honoraires et frais suivi et coordination mise en vente conciergerie + deplacement et représentation	Paul Urbain Gestion Immobilière	500,00 €	0046
	Frais administratifs		655,55 €	
	<b>Total Frais Occupants</b>		<b>4775,96 €</b>	
	<b>Frais Propriétaires</b>			
	Assurance incendie			
15/10/2018	Assurance incendie	Meuwese J & Gulbis	2338,08 €	0043
	Assurance incendie		2338,08 €	
	Frais de banque			
09/10/2018	01-10-2018 31-12-2018 03 3,750 EUR Q (OD)		3,75 €	1
	Frais de banque		3,75 €	
	<b>Total Frais Propriétaires</b>		<b>2341,83 €</b>	
	<b>Total général</b>		<b>11921,47 €</b>	