



Mr et Mme Lefebvre-Discry
Val des Seigneurs 21 Bte 7
1150 Woluwe-Saint-Pierre

Bruxelles, jeudi 18 mai 2023

Chère/Cher Copropriétaire,

Concerne : Résidence Le Val - Phases A et B - Décompte de Charges 01-01-2023- 31-03-2023

Vous trouverez ci-joint les documents relatifs au décompte de charges pour la période **01-01-2023- 31-03-2023**, et en particulier les documents suivants :

1. Votre « décompte de charges » individuel;
2. Un détail de votre compte copropriétaire (votre situation comptable individuelle);
3. Un bilan (financier) de la copropriété au 31-03-2023;
4. La balance des copropriétaires;
5. La liste des factures, par rubrique, faisant partie du décompte;

Le montant total à payer ou à récupérer est repris dans le tableau ci-dessous. Il tient compte d'un éventuel ancien solde soit en votre faveur, soit en faveur de la copropriété. Si ce montant est négatif, il sera déduit de votre prochain décompte de charges.

La répartition des frais à charge de l'occupant est réalisée à titre purement indicatif.

*Vous pouvez retrouver votre situation comptable sur la plateforme : <https://www.acpportail.net/capsud/>
Votre login : 25-P-515 - Votre mot de passe : 4KT4T*

Pour toutes informations complémentaires, nous sommes à votre disposition : acplavalab@cap-sud.com.

Cordialement,

Aurélie TASQUIN

Montant total à payer sur le compte de la copropriété pour l'ensemble de vos lots	-689,13 €
Communication	+++051/5074/23968+++
Compte bénéficiaire	1059 - Résidence Le Val - Phases A et B BE39 3101 3153 5019 / BBRUBEBB
Echéance	17-06-2023

1/ Décompte de Charges du 01-01-2023-31-03-2023

Vos lots : E00; P20-21			
Période : 01-01-2023-31-03-2023			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Frais copropriétaires'			
Travaux de toiture - 21/23			0,00 €
Assurance incendie	2.015,61 €	396 / 10000	79,82 €
Assurance incendie - 21/09/22-20/03/23	1.760,54 €		
Assurance incendie - 21/03/23-20/09/23	255,07 €		
Frais bancaires et charges des dettes	38,43 €	396 / 10000	1,52 €
Clôture (OD)	0,15 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Total 'Frais copropriétaires'	2.054,04 €		81,34 €
Rubrique 'Frais locataires'			
Extincteurs d'incendie	159,77 €	396 / 10000	6,33 €
Contrat d'entretien - 01/11/22-31/10/23	10,24 €		
Contrat d'entretien - 01/12/22-30/11/23	149,53 €		
Entretien ascenseur - H 19	248,01 €		0,00 €
Entretien ascenseur - H 19 - 01/12/22-30/11/23	248,01 €		
Entretien ascenseur - V 21	248,02 €	365 / 3163	28,62 €
Entretien ascenseur - V 21 - 01/12/22-30/11/23	248,02 €		
Entretien ascenseur - V 23	357,41 €		0,00 €
Entretien ascenseur - V 23 - 01/01/23-31/12/23	357,41 €		
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien - V 21	761,53 €	365 / 3163	87,88 €
Vidange de la cuvette de la gaine de l'ascenseur	235,50 €		
Vidange de la cuvette dans la gaine de l'ascenseur	238,50 €		
Acte de vandalisme	148,40 €		
Acte de vandalisme	139,13 €		
Téléphone d'urgence ascenseurs - H 19	36,09 €		0,00 €
Téléphone d'urgence ascenseurs - H 19 - 01/12/22-30/11/23	36,09 €		
Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21	36,08 €	365 / 3163	4,16 €
Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21 - 01/12/22-30/11/23	36,08 €		
Petits travaux électriques	212,00 €	396 / 10000	8,40 €
Mise à l'arrêt du circuit électrique	212,00 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat	4.060,98 €	396 / 10000	160,82 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - Janvier 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat - Février 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat - Mars 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment autres	53,60 €	31 / 500	3,32 €
Nettoyage garages - 1er trimestre 2023	107,21 €		
Prorata facture nettoyage - 50% - ACP Bornival (OD)	-53,61 €		
Ordures ménagères / PMC / papier et verre selon contrat	91,86 €	396 / 10000	3,64 €
Location conteneurs - 31/10/22-22/01/23	13,09 €		
Location conteneurs - 07/11/22-29/01/23	12,68 €		
Location conteneurs - 23/01/23-16/04/23	39,85 €		
Location conteneurs - 30/01/23-23/04/23	26,24 €		
Consommations d'eau - H 19	838,00 €		0,00 €
Consommations d'eau - H 19 - 01/2023-03/2023	838,00 €		
Electricité parties communes	638,00 €	396 / 10000	25,27 €
Electricité parties communes - Janvier 2023	177,00 €		
Electricité parties communes - Février 2023	177,00 €		
Electricité parties communes - 01/01/23-28/02/23	107,00 €		
Electricité parties communes - Mars 2023	177,00 €		
Autres fournitures		31 / 10000	0,00 €
Honoraires syndic	3.239,31 €	396 / 10000	128,28 €
Honoraires syndic - 1er trimestre 2023	3.239,31 €		
Total 'Frais locataires'	10.980,66 €		456,71 €

Totaux	13.034,70 €		538,05 €
---------------	--------------------	--	-----------------

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	13.034,70 €
Votre quote-part dans ce décompte	538,05 €
Solde antérieur	-613,59 €
Total dû	-75,54 €
Versements	0,00 €
Résultat en votre faveur	75,54 €

Lot : E00			
Période : 01-01-2023-31-03-2023			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Frais copropriétaires'			
Assurance incendie	2.015,61 €	365 / 10000	73,57 €
Assurance incendie - 21/09/22-20/03/23	1.760,54 €		
Assurance incendie - 21/03/23-20/09/23	255,07 €		
Frais bancaires et charges des dettes	38,43 €	365 / 10000	1,40 €
Clôture (OD)	0,15 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Total 'Frais copropriétaires'	2.054,04 €		74,97 €
Rubrique 'Frais locataires'			
Extincteurs d'incendie	159,77 €	365 / 10000	5,83 €
Contrat d'entretien - 01/11/22-31/10/23	10,24 €		
Contrat d'entretien - 01/12/22-30/11/23	149,53 €		
Entretien ascenseur - V 21	248,02 €	365 / 3163	28,62 €
Entretien ascenseur - V 21 - 01/12/22-30/11/23	248,02 €		
Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien - V 21	761,53 €	365 / 3163	87,88 €
Vidange de la cuvette de la gaine de l'ascenseur	235,50 €		
Vidange de la cuvette dans la gaine de l'ascenseur	238,50 €		
Acte de vandalisme	148,40 €		
Acte de vandalisme	139,13 €		
Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21	36,08 €	365 / 3163	4,16 €
Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21 - 01/12/22-30/11/23	36,08 €		
Petits travaux électriques	212,00 €	365 / 10000	7,74 €
Mise à l'arrêt du circuit électrique	212,00 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat	4.060,98 €	365 / 10000	148,23 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - Janvier 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat - Février 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat - Mars 2023	1.353,66 €		
Ordures ménagères / PMC / papier et verre selon contrat	91,86 €	365 / 10000	3,35 €
Location conteneurs - 31/10/22-22/01/23	13,09 €		
Location conteneurs - 07/11/22-29/01/23	12,68 €		
Location conteneurs - 23/01/23-16/04/23	39,85 €		
Location conteneurs - 30/01/23-23/04/23	26,24 €		
Electricité parties communes	638,00 €	365 / 10000	23,29 €
Electricité parties communes - Janvier 2023	177,00 €		
Electricité parties communes - Février 2023	177,00 €		
Electricité parties communes - 01/01/23-28/02/23	107,00 €		
Electricité parties communes - Mars 2023	177,00 €		
Honoraires syndic	3.239,31 €	365 / 10000	118,24 €
Honoraires syndic - 1er trimestre 2023	3.239,31 €		
Total 'Frais locataires'	9.447,55 €		427,34 €
Totaux	11.501,59 €		502,31 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	11.501,59 €
Votre quote-part dans ce décompte	502,31 €
Total dû	502,31 €

Lot : P20-21			
Période : 01-01-2023-31-03-2023			
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part
Rubrique 'Frais copropriétaires'			
Assurance incendie	2.015,61 €	31 / 10000	6,25 €
Assurance incendie - 21/09/22-20/03/23	1.760,54 €		
Assurance incendie - 21/03/23-20/09/23	255,07 €		
Frais bancaires et charges des dettes	38,43 €	31 / 10000	0,12 €
Clôture (OD)	0,15 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Frais (OD)	12,76 €		
Total 'Frais copropriétaires'	2.054,04 €		6,37 €
Rubrique 'Frais locataires'			
Extincteurs d'incendie	159,77 €	31 / 10000	0,50 €
Contrat d'entretien - 01/11/22-31/10/23	10,24 €		
Contrat d'entretien - 01/12/22-30/11/23	149,53 €		
Petits travaux électriques	212,00 €	31 / 10000	0,66 €
Mise à l'arrêt du circuit électrique	212,00 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat	4.060,98 €	31 / 10000	12,59 €
Nettoyage bâtiment selon contrat - Janvier 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat - Février 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment selon contrat - Mars 2023	1.353,66 €		
Nettoyage bâtiment autres	53,60 €	31 / 500	3,32 €
Nettoyage garages - 1er trimestre 2023	107,21 €		
Prorata facture nettoyage - 50% - ACP Bornival (OD)	-53,61 €		
Ordures ménagères / PMC / papier et verre selon contrat	91,86 €	31 / 10000	0,29 €
Location conteneurs - 31/10/22-22/01/23	13,09 €		
Location conteneurs - 07/11/22-29/01/23	12,68 €		
Location conteneurs - 23/01/23-16/04/23	39,85 €		
Location conteneurs - 30/01/23-23/04/23	26,24 €		
Electricité parties communes	638,00 €	31 / 10000	1,98 €
Electricité parties communes - Janvier 2023	177,00 €		
Electricité parties communes - Février 2023	177,00 €		
Electricité parties communes - 01/01/23-28/02/23	107,00 €		
Electricité parties communes - Mars 2023	177,00 €		
Honoraires syndic	3.239,31 €	31 / 10000	10,04 €
Honoraires syndic - 1er trimestre 2023	3.239,31 €		
Total 'Frais locataires'	8.455,52 €		29,38 €
Totaux	10.509,56 €		35,74 €

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	10.509,56 €
Votre quote-part dans ce décompte	35,74 €
Total dû	35,74 €

2/ Détails de Votre Compte Client :

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01-01	Report		613,59 €	-613,59 €	
31-03	Décompte 01-01-2023 - 31-03-2023 (E00)	502,31 €		-111,28 €	
31-03	Décompte 01-01-2023 - 31-03-2023 (P20-21)	35,74 €		-75,54 €	
25-04	Versement		613,59 €	-689,13 €	2023/034-001
		538,05 €	1.227,18 €	-689,13 €	

3/ Bilan Détaillé au 31-03-2023

Actif	Montant	Passif	Montant
Classe 1		Classe 1	
Résultat	0,01 €	Fonds de roulement	19.255,00 €
Total Classe 1	0,01 €	Solde en attente sur travaux - Blocs de secours et détecteurs de gaz	2.067,00 €
		Solde en attente sur travaux - Toiture bloc 19	9.519,02 €
Classe 3		Solde en attente sur travaux - Travaux de cheminée	2.018,82 €
Stock Clés	1.032,56 €	Fonds de réserve général	1.164,54 €
Stock clés porte d'entrée - 21	85,55 €	Fonds de travaux - Rénovation toiture 21/23	
Stock clés porte d'entrée - 23	202,07 €	- Ouverture	141.571,86 €
Stock Télécommandes	179,96 €	- Utilisation/Apport	-57.878,76 €
Total Classe 3	1.500,14 €	Fonds de travaux - Rénovation toiture 21/23	83.693,10 €
		Total Classe 1	117.717,48 €
Classe 4			
Copropriétaires	18.977,74 €	Classe 4	
Prorata des factures nettoyages parking -50% - ACP Bornival	400,34 €	Fournisseurs	38.281,81 €
Prorata des factures entretiens jardin - 35% - ACP Bornival	2.079,38 €	Charges et produits à régulariser	299,48 €
Prorata des factures entretiens jardin - 9% - ACP Le Val phase C	768,18 €	Total Classe 4	38.581,29 €
Factures contestées	3.720,23 €		
Charges décomptées ultérieurement	7.506,92 €	Sinistre(s)	
Compte d'attente	555,36 €	Infiltration par toiture / Henrotte 19	-264,86 €
Régularisation eau - 2019 à 2022 - Copropriétaires plus existants	2.184,86 €	Infiltrations dans WC	-1.844,40 €
Total Classe 4	36.193,01 €	vitres du balco,	-1.065,30 €
		Cambriolage loc Penninckx val 23	-297,75 €
Classe 5		infiltration terrasses	-518,71 €
BE39 3101 3153 5019 (Compte Courant Fonds de Roulement)	114.614,59 €	Total Sinistre(s)	-3.991,02 €
Total Classe 5	114.614,59 €		
Total	152.307,75 €	Total	152.307,75 €

4/ Balance des Copropriétaires au 31-03-2023:

Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde	Solde débiteur	Solde créditeur
Bamps Patricia	499,18 €	932,50 €	-433,32 €		433,32 €
Brems - Orban	1.519,25 €	200,25 €	1.319,00 €	1.319,00 €	
Brunko - Metzger	414,41 €	0,00 €	414,41 €	414,41 €	
Burette - Laurent Josiane	855,41 €	0,00 €	855,41 €	855,41 €	
Charlier Bruno	343,22 €	538,27 €	-195,05 €		195,05 €
Chaudron Fabienne	359,19 €	1.765,02 €	-1.405,83 €		1.405,83 €
Claesen - Vanden Berghe	1.309,51 €	976,23 €	333,28 €	333,28 €	
Collongues Liliane	769,06 €	450,15 €	318,91 €	318,91 €	
Cornu Diane	742,17 €	88,37 €	653,80 €	653,80 €	
Czél Szabolcs- Czélné Moka Eszter	1.104,86 €	0,00 €	1.104,86 €	1.104,86 €	
de Brouwer Sébastien	1.132,87 €	0,00 €	1.132,87 €	1.132,87 €	
Decamps Patrick	793,96 €	0,00 €	793,96 €	793,96 €	
D'Oliveira- Lambion Philippe-France	1.699,35 €	976,23 €	723,12 €	723,12 €	
Drapier Chantal	422,86 €	440,93 €	-18,07 €		18,07 €
Duson Anne	861,71 €	0,00 €	861,71 €	861,71 €	
Fain Daniel	5.674,55 €	4.944,97 €	729,58 €	729,58 €	
Gaier David	390,89 €	310,79 €	80,10 €	80,10 €	
Gason Rose-Marie	300,01 €	619,74 €	-319,73 €		319,73 €
Gefis	14.695,45 €	12.627,03 €	2.068,42 €	2.068,42 €	
Hendrickx Josephine	9,00 €	0,00 €	9,00 €	9,00 €	
Herbiet	0,00 €	236,52 €	-236,52 €		236,52 €
Joly Pascal	4.659,34 €	3.372,00 €	1.287,34 €	1.287,34 €	
Kinard-Thieleman	300,01 €	332,76 €	-32,75 €		32,75 €
Laden & Associates	5.138,16 €	3.707,98 €	1.430,18 €	1.430,18 €	
Leboutte Marie-Thérèse	0,00 €	42,31 €	-42,31 €		42,31 €
Lefebvre-Discry	538,05 €	613,59 €	-75,54 €		75,54 €
Mallet-Baronheid	1.237,45 €	0,00 €	1.237,45 €	1.237,45 €	
Martin-Prével	267,64 €	223,36 €	44,28 €	44,28 €	
Moulin Brigitte	85,66 €	0,00 €	85,66 €	85,66 €	
Passelecq	306,76 €	123,76 €	183,00 €	183,00 €	
Penninckx	243,92 €	233,19 €	10,73 €	10,73 €	
Pietquin	138,90 €	0,00 €	138,90 €	138,90 €	
Postolache - Giurma Marius & Luiza	4.836,84 €	3.018,00 €	1.818,84 €	1.818,84 €	
Proost	271,02 €	451,98 €	-180,96 €		180,96 €
Remiche - Hinkeltz	85,66 €	0,00 €	85,66 €	85,66 €	
Renotte	296,38 €	492,24 €	-195,86 €		195,86 €
Roucoux	893,63 €	0,00 €	893,63 €	893,63 €	
Schutz Eric	418,32 €	0,00 €	418,32 €	418,32 €	
Urban	1.062,25 €	0,00 €	1.062,25 €	1.062,25 €	
Van Damme-Marcon	85,66 €	0,00 €	85,66 €	85,66 €	
van der Hagen - Van Oudgaarden Barbara	565,36 €	0,00 €	565,36 €	565,36 €	
Verstappen - Eggermont Guido & Chantal	509,45 €	0,00 €	509,45 €	509,45 €	
Wathour - Penninckx	0,00 €	46,41 €	-46,41 €		46,41 €
Wouters - Van Lierde Guy	904,95 €	0,00 €	904,95 €	904,95 €	
Total Copropriétaires	56.742,32 €	37.764,58 €	18.977,74 €	22.160,09 €	3.182,35 €

5/ Liste des Factures par Rubrique - intégrées dans le décompte

Date	Libellé	Fournisseur	Montant	N° interne
	Frais copropriétaires			
	Travaux de toiture - 21/23			
28-02	Travaux de toiture - 21/23 - Etat d'avancement	Ecoba	18.960,22 €	0018
30-03	Travaux de toiture - 21/23 - Etat d'avancement 2	Ecoba	38.918,54 €	0031
31-03	Pris en charge par le fonds travaux - Rénovation toiture 21/23 (OD)		-57.878,76 €	
	Travaux de toiture - 21/23		0,00 €	
	Assurance incendie			
05-08	Assurance incendie - 21/09/22-20/03/23	Elitis Insurance	4.011,36 €	0064
07-02	Assurance incendie - 21/03/23-20/09/23	Elitis Insurance	4.667,83 €	0011
	Assurance incendie		8.679,19 €	
	Frais bancaires et charges des dettes			
01-01	Clôture (OD)		0,15 €	
01-01	Frais (OD)		12,76 €	
01-02	Frais (OD)		12,76 €	
01-03	Frais (OD)		12,76 €	
	Frais bancaires et charges des dettes		38,43 €	
	Total Frais copropriétaires		8.717,62 €	
	Frais locataires			
	Extincteurs d'incendie			
18-09	Contrat d'entretien - 01/11/22-31/10/23	Sicli	41,41 €	0082
16-10	Contrat d'entretien - 01/12/22-30/11/23	Sicli	604,75 €	0086
	Extincteurs d'incendie		646,16 €	
	Entretien ascenseur - H 19			
25-11	Entretien ascenseur - H 19 - 01/12/22-30/11/23 (M)	Rensonnet	1.003,07 €	0107
	Entretien ascenseur - H 19		1.003,07 €	
	Entretien ascenseur - V 21			
25-11	Entretien ascenseur - V 21 - 01/12/22-30/11/23 (M)	Rensonnet	1.003,12 €	0107
	Entretien ascenseur - V 21		1.003,12 €	
	Entretien ascenseur - V 23			
21-12	Entretien ascenseur - V 23 - 01/01/23-31/12/23	Kone Belgium	1.461,78 €	0116
	Entretien ascenseur - V 23		1.461,78 €	
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien - V 21			
30-01	Vidange de la cuvette de la gaine de l'ascenseur	SANIMOUSS SCRL	235,50 €	0006
30-01	Vidange de la cuvette dans la gaine de l'ascenseur	SANIMOUSS SCRL	238,50 €	0009
10-02	Acte de vandalisme	Rensonnet	148,40 €	0017
27-02	Acte de vandalisme	Rensonnet	139,13 €	0016
	Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien - V 21		761,53 €	
	Téléphone d'urgence ascenseurs - H 19			
25-11	Téléphone d'urgence ascenseurs - H 19 - 01/12/22-30/11/23 (M)	Rensonnet	145,98 €	0107
	Téléphone d'urgence ascenseurs - H 19		145,98 €	
	Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21			
25-11	Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21 - 01/12/22-30/11/23 (M)	Rensonnet	145,93 €	0107
	Téléphone d'urgence ascenseurs - V 21		145,93 €	
	Petits travaux électriques			
10-03	Mise à l'arrêt du circuit électrique	Kelvin & Watts	212,00 €	0019
	Petits travaux électriques		212,00 €	

	Nettoyage bâtiment selon contrat			
31-01	Nettoyage bâtiment selon contrat - Janvier 2023	BSC Cleaning	1.353,66 €	0008
28-02	Nettoyage bâtiment selon contrat - Février 2023	BSC Cleaning	1.353,66 €	0015
31-03	Nettoyage bâtiment selon contrat - Mars 2023	BSC Cleaning	1.353,66 €	0029
	Nettoyage bâtiment selon contrat		4.060,98 €	
	Nettoyage bâtiment autres			
31-03	Nettoyage garages - 1er trimestre 2023	BSC Cleaning	107,21 €	0032
31-03	Prorata facture nettoyage - 50% - ACP Bornival (OD)		-53,61 €	
	Nettoyage bâtiment autres		53,60 €	
	Ordures ménagères / PMC / papier et verre selon contrat			
15-11	Location conteneurs - 31/10/22-22/01/23	Bruxelles Propreté	49,37 €	0098
21-11	Location conteneurs - 07/11/22-29/01/23	Bruxelles Propreté	36,30 €	0100
31-01	Location conteneurs - 23/01/23-16/04/23	Bruxelles Propreté	49,37 €	0012
07-02	Location conteneurs - 30/01/23-23/04/23	Bruxelles Propreté	36,30 €	0010
	Ordures ménagères / PMC / papier et verre selon contrat		171,34 €	
	Consommations d'eau - H 19			
31-03	Consommations d'eau - H 19 - 01/2023-03/2023	Vivaqua	838,00 €	0028
	Consommations d'eau - H 19		838,00 €	
	Electricité parties communes			
15-01	Electricité parties communes - Janvier 2023	Electrabel	177,00 €	0004
14-02	Electricité parties communes - Février 2023	Electrabel	177,00 €	0013
14-02	Electricité parties communes - 01/01/23-28/02/23	Electrabel	107,00 €	0014
14-03	Electricité parties communes - Mars 2023	Electrabel	177,00 €	0023
	Electricité parties communes		638,00 €	
	Honoraires syndic			
15-01	Honoraires syndic - 1er trimestre 2023	Cap Sud Bruxelles	3.239,31 €	0002
	Honoraires syndic		3.239,31 €	
	Total Frais locataires		14.380,80 €	
	Total général		23.098,42 €	