



BUREAU D'AFFAIRES IMMOBILIERES

Avenue Edmond Leburton, 96/2

4300 WAREMME

Tél. : 019/332580 Fax.: 019/332581

E-mail : info@renierimmo.be

FREDERIC RENIER agréé IPI n° 501321

ACHAT-VENTE-LOCATION-GESTION-SYNDIC-ETAT DES LIEUX

DESTINATAIRE : IMMOUCUBE – Madame SCHREIBER Romy

E-MAIL : romy@immocube.be

V. REF. : Vente appartement sis Place Ernest Rongvaux, 1A/6 à 4300 WAREMME

DATE : 21/03/2025

NOMBRE DE PAGES Y COMPRIS CELLE-CI: *21 p.*

Madame,

Je vous transmets par la présente, au nom de l'association des copropriétaires de la résidence H. KRAINS (BCE 0827 858 673), les renseignements que vous avez demandés.

51:

→ A consommation en eau chaude élevée, la locataire utilisait beaucoup d'eau

- 1° Fonds de roulement : **430 €** / par mois à titre de provisions de charges.
Fonds de réserve : Au 31/03/2024 (date de la dernière clôture de comptes), la quote-part de la partie venderesse s'élevait à 3 525.09 € dans le fonds de réserve sur un total de 61 843.64 €.
- 2° Le montant des arriérés éventuels dus par le cédant : La partie venderesse est actuellement redevable d'une somme totale de **1 982.05 €** dont vous trouverez le détail en annexe.
- 3° Situation des appels de fonds destinés au **fonds de réserve** et décidés par l'AG : Lors de l'AG du 26/06/2024, il a été décidé d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 10 000 € pour l'année en cours, soit une participation de **712.50 €** pour le lot en question.
- 4° Relevé des procédures judiciaires en cours relatives à la copropriété : NEANT.
- 5° Vous trouverez ci-joint les P.V. des A.G. ordinaires et extraordinaires de la copropriété des trois dernières années ainsi que les deux derniers décomptes périodiques de charges relatifs à cet appartement.
- 6° Ci-joint également une copie du bilan arrêté au 31/03/2024.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prie d'agréer, Madame, l'expression de mes salutations distinguées.

F. RENIER
Le syndic

Bilan des fonds de réserve 'ACP RES. H. KRAINS (BCE 0827 858 673)'

Lot	Copropriétaire	Fonds	Date	Montant total	Quotités totales	Quotités	Montant
C2		Fonds de réserve 01 - Général	31/03/2024	61.843,64	10000	570	3.525,09
C2		Total lot	31/03/2024				3.525,09
		Total copropriétaire	31/03/2024				3.525,09
	Total	Fonds de réserve 01 - Général	31/03/2024	61.843,64			61.843,64
	Total des fonds de réserve	Total des fonds de réserve	31/03/2024	61.843,64			61.843,64

Situation comptable du copropriétaire**3' (01/04/2024-****14/03/2025) ACP RES. H. KRAINS (BCE 0827 858 673)**

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01/04/2024	Report Décompte 23-24	161,55		161,55	
05/04/2024	Appel provisionnel avril 2024	287,00		448,55	
08/04/2024	Versement		325,00	123,55	2024-044-095
05/05/2024	Appel provisionnel mai 2024	287,00		410,55	
06/05/2024	Versement		325,00	85,55	2024-052-114
05/06/2024	Appel provisionnel juin 2024	287,00		372,55	
06/06/2024	Versement		325,00	47,55	2024-064-146
05/07/2024	Appel provisionnel juillet 2024	287,00		334,55	
08/07/2024	Versement		325,00	9,55	2024-079-190
05/08/2024	Appel provisionnel août 2024	430,00		439,55	
05/08/2024	Complément provisions svt budget 24-25	420,00		859,55	
05/08/2024	Fonds de réserve 24-25 svt AG du 26/06/24	712,50		1.572,05	
06/08/2024	Versement		325,00	1.247,05	2024-090-211
05/09/2024	Appel provisionnel septembre 2024	430,00		1.677,05	
06/09/2024	Versement		325,00	1.352,05	2024-104-240
05/10/2024	Appel provisionnel octobre 2024	430,00		1.782,05	
07/10/2024	Versement		325,00	1.457,05	2024-117-268
05/11/2024	Appel provisionnel novembre 2024	430,00		1.887,05	
06/11/2024	Versement		325,00	1.562,05	2024-126-295
05/12/2024	Appel provisionnel décembre 2024	430,00		1.992,05	
06/12/2024	Versement		325,00	1.667,05	2024-139-322
05/01/2025	Appel provisionnel janvier 2025	430,00		2.097,05	
06/01/2025	Versement		325,00	1.772,05	2025-006-011
05/02/2025	Appel provisionnel février 2025	430,00		2.202,05	
06/02/2025	Versement		325,00	1.877,05	2025-020-047
05/03/2025	Appel provisionnel mars 2025	430,00		2.307,05	
06/03/2025	Versement		325,00	1.982,05	2025-031-070
		5.882,05	3.900,00	1.982,05	

RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE HUBERT KRAINS (BCE 0827 858 673) DU 30/06/2022

F. RENIER ouvre la séance à 18h 15. Il constate que 10 copropriétaires sur 17 sont présents ou représentés (6 240 quotités sur 10 000).

Propriétaires présents : Madame RENIER, Madame GUILLAUME, Monsieur BELLINI, Monsieur BREULS, Monsieur CREVITS, Monsieur MOREAU, Madame VANDORMAEL, Madame SZYNKOWSKA, Madame VANHAEREN

Propriétaires représentés : Monsieur BATAILLE

Propriétaires absents : MUTUALITE LIBERALE, Monsieur BRASSINE, Madame GODFRIN, Madame GRANDRY, Madame VAN LANGELVELD, Madame HEIA, Monsieur DETRIXHE

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer.

Les copropriétaires nomment Madame RENIER présidente d'assemblée et Monsieur CREVITS secrétaire.

COMPTE-RENDU DE LA GESTION DE L'ANNÉE

Exercice 2020/2021 :

La serrure électrique de la porte d'entrée a été remplacée par J. COURTOIS.

Le chauffagiste MOREAU est intervenu à diverses reprises : remplacement du circulateur et réparation d'une fuite d'eau.

Exercice 2021/2022 :

Monsieur MOREAU a effectué deux réparations de fuite d'eau.

LEGROS débouché les canalisations communes.

La SPRL GERARD a posé le carrelage dans le hall d'entrée. Les frais ont été financés par le fonds de réserve.

EXERCICES 2021/2021 ET 2021/2022

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur BATAILLE. Nous les remercions pour le travail accompli.

Aucune question n'étant soulevée, les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge et donnée au conseil de copropriété et au syndic.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Tous les membres du conseil de copropriété se représentent et sont réélus à l'unanimité. Il s'agit de Monsieur BATAILLE Mesdames VANDORMAEL et VANHAEREN.

Approbation à l'unanimité.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur BATAILLE assurera le rôle de commissaire aux comptes.

Approbation à l'unanimité.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Le mandat de F. RENIER est reconduit à l'unanimité pour une période de trois ans aux mêmes conditions que précédemment.

Le contrat est signé par les copropriétaires présents.

Approbation à l'unanimité.

BUDGET 2022/2023

F. RENIER présente le budget pour l'exercice 2022/2023. Celui-ci s'élève à 52 763 €.

Le montant des provisions mensuelles adaptées en fonction des quotités et des consommations individuelles est joint au présent rapport.

Il est décidé de continuer d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 12 500 € pour l'année en cours. L'appel de fonds est joint au présent rapport.

Approbation à l'unanimité.

ASCENSEUR : DERNIÈRE ANALYSE DE RISQUE

F. RENIER présente l'analyse de risque de l'ascenseur réalisée par AIB-VINCOTTE.

A titre Indicatif, PLM lift propose une mise en conformité pour 4 000 €. Il sera demandé à OTIS de remettre prix pour la mise en conformité.

L'assemblée générale vote un budget de 4 000 € pour réaliser le travail et donne mandat au syndic pour mener à bien ce travail.

Accord à l'unanimité.

TRAVAUX FAÇADE

Il est proposé d'envisager une solution globale pour améliorer la performance énergétique du bâtiment. Isolation de la toiture, façade et ventilation. Différents avis seront pris.

Accord à l'unanimité.

DIVERS

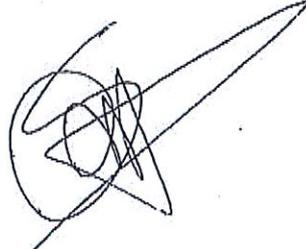
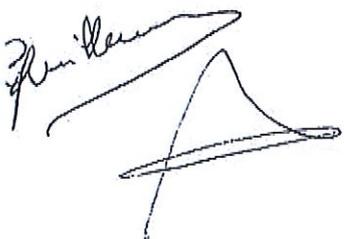
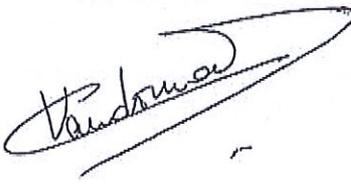
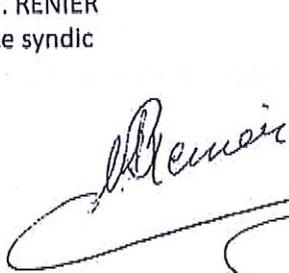
Il est demandé de faire réaliser un lettrage sur la porte d'entrée reprenant le nom de la résidence.

Il est demandé de faire nettoyer la plateforme.

Il est demandé à Fabien LUCAS de donner RAL de la couleur des communs.

Plus aucune question n'étant soulevée, la séance est levée à 20 h.

F. RENIER
Le syndic



RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE HUBERT KRAINS (BCE 0827 858 673) DU 22/06/2023

F. RENIER ouvre la séance à 18h. Il constate que 11 copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés (7 260 quotités sur 10 000).

9 Propriétaires présents : Madame RENIER, Monsieur Van LANGELVELD, Madame GUILLAUME, Monsieur BATAILLE, Monsieur BELLINI, Monsieur BREULS, Madame Van LANGELVELD, Madame VANDORMAEL, Monsieur VOET (MUTUALITE LIBERALE).

2 Propriétaires représentés : Monsieur CREVITS, Madame SZYNKOWSKA.

7 Propriétaires absents : Monsieur DETRIXHE, Madame HEIA, Monsieur ESIEV, Monsieur MOREAU, Monsieur GODFRIN, Monsieur BRASSINE, Madame VANHAEREN.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer.

Les copropriétaires nomment Monsieur BATAILLE président d'assemblée et Frédéric RENIER secrétaire.

F. RENIER souhaite la bienvenue à Monsieur ESIEV qui a acheté l'appartement de Madame GRANDRY.

COMPTE-RENDU DE LA GESTION DE L'ANNÉE

YASERVICES a repris les prestations de nettoyage des communs depuis septembre 2022.

Conformément à la décision de l'AG du 30/06/2022, les travaux de mise en conformité de l'ascenseur ont été réalisés par PLM LIFT et financés par le fonds de réserve.

EXERCICE 2022/2023

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur BATAILLE. Nous les remercions pour le travail accompli.

Aucune question n'étant soulevée, les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge et donnée au conseil de copropriété et au syndic.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Tous les membres du conseil de copropriété se représentent et sont réélus à l'unanimité. Il s'agit de Monsieur BATAILLE Mesdames VANDORMAEL et VANHAEREN.

Approbation à l'unanimité.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur BATAILLE assurera le rôle de commissaire aux comptes.

Approbation à l'unanimité.

BUDGET 2023/2024

F. RENIER présente le budget pour l'exercice 2023/2024. Celui-ci s'élève à 67 383 €.

Le montant des provisions mensuelles adaptées en fonction des quotités et des consommations individuelles est joint au présent rapport.

Il est décidé de continuer d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 12 500 € pour l'année en cours. L'appel de fonds est joint au présent rapport.

Approbation à l'unanimité.

DIVERS

Rappel : le numéro de téléphone d'urgence de la copropriété est le 0473 / 60 18 96.

Humidité : plafond appartement Madame GUILLAUME : La terrasse de Monsieur BATAILLE sera mise sous eau.

Dans le cadre des futurs travaux d'isolation, un audit énergétique sera réalisé.

Les copropriétaires valident le choix du lettrage à l'entrée.

Plus aucune question n'étant soulevée, la séance est levée à 20 h.

F. RENIER
Le syndic

A collection of handwritten signatures in black ink. The most legible ones include 'Bataille' at the top left, 'Renier' at the top right, 'Bell' in the middle left, and 'Guillam' at the bottom left. There are several other stylized signatures that are difficult to decipher, including one that appears to be 'Humbert' and another that looks like 'A'.

RAPPORT DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE HUBERT KRAINS (BCE 0827 858 673) DU 26/06/2024

F. RENIER ouvre la séance à 18h05. Il constate que 11 copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés (6 920 quotités sur 10 000).

9 Propriétaires présents : Madame RENIER, Monsieur VAN LANGEVELD, Madame GUILLAUME, Monsieur BATAILLE, Monsieur et Madame BELLINI, Madame VAN LANGEVELD, Monsieur REITERS, Madame VANDORMAEL, Madame SZYNKOWSKA.

2 Propriétaires représentés : L'asbl OSLPL (Monsieur VOET), Monsieur CREVITS.

7 Propriétaires absents : Monsieur BREULS, Monsieur DETRIXHE, Madame HEIA, Madame GODRIN, Monsieur BRASSINE, Madame VANHAEREN, Monsieur ESIEV.

Le quorum étant atteint, l'Assemblée peut donc valablement délibérer.

Les copropriétaires nomment Monsieur BATAILLE président d'assemblée et Frédéric RENIER secrétaire.

F. RENIER souhaite la bienvenue à Monsieur REITERS qui a acheté l'appartement de Monsieur MOREAU.

COMPTE-RENDU DE LA GESTION DE L'ANNÉE

BGELEC a remplacé une lampe automatique et effectué un dépannage de la parlophonie.

Les canalisations ont été débouchées à deux reprises par JM LEGROS.

LAGROU a réalisé des travaux d'étanchéité au niveau du 4^{ème} étage.

F. LUCAS a ensuite effectué des travaux de rénovation consécutif à une fuite.

Le sablage de la porte d'entrée a été posé par FORME&RELIEFS.

EXERCICE 2023/2024

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur BATAILLE. Nous les remercions pour le travail accompli.

Aucune question n'étant soulevée, les comptes sont approuvés à l'unanimité et décharge et donnée au conseil de copropriété et au syndic.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Monsieur BATAILLE et Madame VANDORMAEL se représentent. Madame VAN LANGEVELD présente sa candidature. Approbation à l'unanimité.

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur BATAILLE assurera le rôle de commissaire aux comptes. Approbation à l'unanimité.

BUDGET 2024/2025

F. RENIER présente le budget pour l'exercice 2024/2025. Celui-ci s'élève à 66 655 €.

Le montant des provisions mensuelles adaptées en fonction des quotités et des consommations individuelles est joint au présent rapport.

Il est décidé de continuer d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 12 500 € pour l'année en cours. L'appel de fonds est joint au présent rapport.

Approbation à l'unanimité.

INFILTRATION PAR LA FAÇADE DANS PLUSIEURS APPARTEMENTS : ANALYSE – RÉFLEXION SUR LES DIFFÉRENTS MOYENS DE RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION (CONFORMÉMENT À L'AG DU 30/06/22)

F. RENIER présente le devis de la société SECURATI pour la réalisation d'un contrôle et d'une recherche d'infiltrations au niveau de la façade. Coût : 3 021 € t vac.
Ce prix ne comprend pas la pose de joints souples sur les zones provoquant les infiltrations. Coût: 27 € / m².
Les copropriétaires valident l'offre qui permettra de limiter les entrées d'eau et d'obtenir un rapport.
Approbation à l'unanimité.

RÉNOVATION DU BÂTIMENT : DISCUSSION SUR LA MÉTHODOLOGIE À SUIVRE

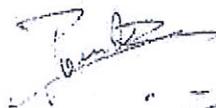
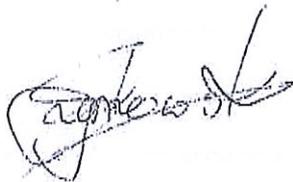
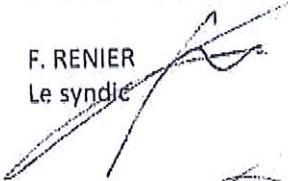
Il est proposé de s'adjoindre les services d'un architecte pour envisager la rénovation du bâtiment. Pour rappel, il est prévu 1 d'isoler la toiture, 2 envisager l'isolation des façades, 3 la création de ventilation et dans le même temps remettre en conformité l'installation électrique des communs.
Les copropriétaires valident la désignation d'un architecte d'expérience.
Mandat est donné au conseil de copropriété pour jouer un rôle actif dans ce travail de préparation.
Approbation à l'unanimité

DIVERS

Néant.

Plus aucune question n'étant soulevée, la séance est levée à 20 h.

F. RENIER
Le syndic



ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES RESIDENCE HUBERT KRAINS

ACP Hubert Krains 0827.858.673 Place Rongvaux, 1 4300 WAREMME

BUDGET 2023-2024

FONDS DE ROULEMENT :

Entretien des communs (femme d'ouvrage)	5912,2
Electricité des communs + électricité chauffage	4800
Chauffage (entretien et Ista aquatel; gaz)	33000
Assurances	1854
Ascenseurs	3337,2
Frais généraux	5000
SWDE	6806,24
Syndic	6674
Total	67383,64

TOTAL	67 383€
-------	---------

FONDS DE RESERVE :

A déterminer

Les charges seront adaptées en fonction des quotités et des consommations personnelles d'eau et de chauffage.

BUREAU IMMOBILIER RENIER

SYNDIC DE COPROPRIETE - GERANCE - COURTAGE IMMOBILIER

IPI : 501.321

AV. Edmond Leburton 95/2

4300 WAREMME

Tél : 019/332580

Fax : 019/332581

Mail : info@renierimmo.be

APPEL DE FONDS

Edité le 28-juin-23

Périodicité : Du 5/08/2023 au 5/08/2023

Lot : PLACE RONGVAUX, 1A à 4300 WAREMME

A l'attention de : |

Concernant le(s) compte :
 BNP PARIBAS FORTIS H. KR BE94 0011 0310 4814 Fond de roulement
 BNP PARIBAS FORTIS H. KR BE81 0340 0317 7824 Fond de réserve

Compte	Date effet	Libellé	Résid.	Quotité	Unité	Lot	Payé	Solde	
750		APPEL FONDS DE ROULEMENT							
750114	05-août-23	PROVISIONS MENSUELLES ADAPTEES SVT BUDGET 23-24	5.648,00	/		287,00		287,00	
Total :							287,00 €	0,00 €	287,00 € /mois
760		FONDS DE RESERVE							
760100	05-août-23	FONDS DE RESERVE 2023-2024 SVT AG DU 22/06/2023	12.500,00	570,00/ 10.000		712,50		712,50	
Total :							712,50 €	0,00 €	712,50 € /an → 59,38 € /mois
770		APPEL DE FONDS ANNUEL							
770902	05-août-23	DECOMPTE DE CHARGES 2022-2023 A REGULARISER	11.561,95	/		1.407,73		1.407,73	
770902	05-août-23	COMPLEMENT PROVISIONS SVT BUDGET 2023-2024	7.932,00	/		148,00		148,00 /an 12,33 /mois	
Total :							1.555,73 €	0,00 €	1.555,73 €

Total décompte : 2.555,23 € 0,00 € 2.555,23 €



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremme
BCE 0827.858.673

A la bonne attention de
Monsieur et Madame

**Objet : Votre décompte de charges
pour la période 01/04/2022-31/03/2023.**

Vos lots : C2 Période : 01/04/2022-31/03/2023				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	503,15€	445 / 10000	22,39€	(P): 0,00€ (O): 22,39€
Contrat d'entretien ascenseurs	2736,86€	445 / 10000	121,79€	(P): 0,00€ (O): 121,79€
Total 'Ascenseurs'	3240,01€		144,18€	(P): 0,00€ (O): 144,18€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie	1754,02€	570 / 10000	99,98€	(P): 99,98€ (O): 0,00€
Total 'Assurances'	1754,02€		99,98€	(P): 99,98€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	494,46€	570 / 10000	28,18€	(P): 0,00€ (O): 28,18€
Total 'Banque'	494,46€		28,18€	(P): 0,00€ (O): 28,18€
Rubrique 'Consommations individuelles eau et chauffage'				
Décomptes consommations individuelles	38287,24€		3061,63€	(P): 0,00€ (O): 3061,63€
Total 'Consommations individuelles eau et chauffage'	38287,24€		3061,63€	(P): 0,00€ (O): 3061,63€
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes	2503,91€	570 / 10000	142,72€	(P): 0,00€ (O): 142,72€
Electricité ascenseurs	1303,70€	445 / 10000	58,02€	(P): 0,00€ (O): 58,02€
Total 'Electricité'	3807,61€		200,74€	(P): 0,00€ (O): 200,74€
Rubrique 'Frais administratifs propriétaires'				
Frais administratifs propriétaires	79,45€	570 / 10000	4,53€	(P): 4,53€ (O): 0,00€
Total 'Frais administratifs propriétaires'	79,45€		4,53€	(P): 4,53€ (O): 0,00€



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremmes
BCE 0827.858.673

Rubrique 'Nettoyage'				
Entretien communs	5081,82€	570 / 10000	289,66€	(P): 0,00€ (O): 289,66€
Evacuation caves communes (poubelles-encombrants)	302,50€	570 / 10000	17,24€	(P): 0,00€ (O): 17,24€
Produits d'entretien nettoyage	102,40€	570 / 10000	5,84€	(P): 0,00€ (O): 5,84€
Total 'Nettoyage'	5486,72€		312,74€	(P): 0,00€ (O): 312,74€
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
Extincteurs d'incendie	60,20€	570 / 10000	3,43€	(P): 0,00€ (O): 3,43€
Total 'Protection anti-incendie'	60,20€		3,43€	(P): 0,00€ (O): 3,43€
Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	6832,88€	1 / 20	341,64€	(P): 0,00€ (O): 341,64€
Total 'Syndic'	6832,88€		341,64€	(P): 0,00€ (O): 341,64€
Totaux	60042,59€		4197,06€	(P): 104,51€ (O): 4092,55€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	60042,59€
Total décompté par la société externe	38287,24€
Votre quote-part dans ce décompte	4197,06€
Solde antérieur	360,67€
Fonds de réserve 01 - Général	712,50€
Total dû	5270,23€
Versements	-3862,50€
Résultat en faveur de la copropriété	1407,73€

Le résultat pour votre lot après le décompte de l'exercice est de : **1407,73€ en faveur de la copropriété.**

Si le solde de votre décompte est en faveur de la copropriété, veuillez régler le montant sur le compte **BE94 0011 0310 4814** endéans les 15 jours.

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01/04/22	Report Décompte 21-22	360,67€		360,67€	
05/04/22	Appel provisionnel avril 2022 (C2)	181,00€		541,67€	
12/04/22	Versement (C2)		200,00€	341,67€	2022-037-084
05/05/22	Appel provisionnel mai 2022 (C2)	181,00€		522,67€	
20/05/22	Versement (C2)		200,00€	322,67€	2022-055-117
05/06/22	Appel provisionnel juin 2022 (C2)	181,00€		503,67€	
28/06/22	Versement (C2)		350,00€	153,67€	2022-071-142
05/07/22	Appel provisionnel juillet 2022 (C2)	181,00€		334,67€	
05/07/22	Versement (C2)		350,00€	-15,33€	2022-074-149
18/07/22	Versement (C2)		712,50€	-727,83€	2022-003-003

Immobilière Frédéric Renier
Frédéric Renier
Av Edmond Leburton, 96/2 4300 WAREMME
Tel: 019/332580 Fax: 019/332581 Courrier: info@renierimmo.be



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremme
BCE 0827.858.673

05/08/22	Appel provisionnel août 2022 (C2)	282,00€		-445,83€	
05/08/22	Fonds de réserve 2022/2023 (C2)	712,50€		266,67€	
05/08/22	Versement (C2)		300,00€	-33,33€	2022-088-196
05/09/22	Appel provisionnel septembre 2022 (C2)	282,00€		248,67€	
06/09/22	Versement (C2)		250,00€	-1,33€	2022-101-222
05/10/22	Appel provisionnel octobre 2022 (C2)	282,00€		280,67€	
06/10/22	Versement (C2)		250,00€	30,67€	2022-112-243
05/11/22	Appel provisionnel novembre 2022 (C2)	282,00€		312,67€	
07/11/22	Versement (C2)		250,00€	62,67€	2022-124-269
05/12/22	Appel provisionnel décembre 2022 (C2)	282,00€		344,67€	
06/12/22	Versement (C2)		250,00€	94,67€	2022-137-297
05/01/23	Appel provisionnel janvier 2023 (C2)	282,00€		376,67€	
06/01/23	Versement (C2)		250,00€	126,67€	2023-006-010
05/02/23	Appel provisionnel février 2023 (C2)	282,00€		408,67€	
06/02/23	Versement (C2)		250,00€	158,67€	2023-019-033
05/03/23	Appel provisionnel mars 2023 (C2)	282,00€		440,67€	
06/03/23	Versement (C2)		250,00€	190,67€	2023-028-053
31/03/23	Décompte 01/04/2022 - 31/03/2023 (C2)	1217,06€		1407,73€	
		5270,23€	3862,50€	1407,73€	

Je reste à votre entière disposition et vous prie de croire en ma sincère considération.

Fait à WAREMME le 05/06/2023

Le syndic.
Frédéric Renier

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT					
Immeuble:	HUBERT KRAINS RES.	Pl. Rongvaux, 1A			
	CODE: 01956	4300	WAREMME		
Période:	01/04/22	→ 31/03/23	Date d'édition:	01/06/2023	
Appartement:	2C/0007	Propriétaire:			
		Occupant:			

Libellés	IMMEUBLE		PRIX UNITAIRE (A) : (B) = (C)	APPARTEMENT	
	EURO (A)	QUANTITE (B)		QUANTITE (D)	EURO (D) x (C) = (E)
FRAIS FIXES	10.327,01	10.000,0000	1,03270104	570,0000	588,64
FRAIS CHAUFFAGE	15.490,52	665.438,4100	0,02327867	20.313,7300	472,88
EAU CHAUDE HL	8.047,44	3.385,0000	2,37738215	660,0000	1.569,07
EAU FROIDE HL	3.312,44	5.737,0000	0,57738215	681,0000	393,20
FRAIS DE RELEVÉ REPARTITEUR	854,20	94,0000	9,08710000	3,0000	27,26
FRAIS DE RELEVÉ EAU CHAUDE	105,80	20,0000	5,28770000	1,0000	5,29
FRAIS DE RELEVÉ EAU FROIDE	105,80	20,0000	5,28770000	1,0000	5,29
FRAIS DIVERS AQUATEL	44,00	2,0000	0	0,0000	0,00
A PAYER					3.061,63

RELEVÉS DES COMPTEURS								
Type	N°	Pièce	Em. Cal. Surf. (F)	Ancien Index (G)	Nouvel Index (H)	Consommation (H) - (G) = (I)	Observation	Total/Types (F) x (I)
CHAUFF	21928407	LIVING	36,23	1.157,00	1.581,00	424,00		15.361,5200
CHAUFF	21928408	CHAMBRE	23,70	192,00	205,00	13,00		308,1000
CHAUFF	21928409	CHAMBRE	22,01	516,00	727,00	211,00		4.644,1100
TOTAL UNITES CHAUFFAGE								20.313,7300
EAU CH			HL	3.781,00	4.441,00	660,00		660,0000
TOTAL VOLUME EAU CHAUDE(HL)								660,0000
EAU FR			HL	7.260,00	7.941,00	681,00		681,0000
TOTAL VOLUME EAU FROIDE								681,0000



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremme
BCE 0827.858.673

A la bonne attention de
Monsieur / Madame

Objet : Votre décompte de charges
pour la période 01/04/2023-31/03/2024.

Vos lots : C2 Période : 01/04/2023-31/03/2024				
Charge	A répartir	Quotités	Quote-Part	Propriétaire / Occupant
Rubrique 'Ascenseurs'				
Contrôle ascenseurs	727,19€	445 / 10000	32,36€	(P): 0,00€ (O): 32,36€
<i>Visite du 09/05/23</i>	179,20€			
<i>Visite du 03/08/23</i>	179,20€			
<i>Visite du 31/10/23</i>	179,20€			
<i>Visite du 11/01/24</i>	189,59€			
Contrat d'entretien ascenseurs	2915,39€	445 / 10000	129,74€	(P): 0,00€ (O): 129,74€
<i>Entretien 01/04/23-30/06/23</i>	718,43€			
<i>Entretien 01/07/23-30/09/23</i>	718,43€			
<i>Entretien 01/10/23-31/12/23</i>	718,43€			
<i>Entretien 01/01/24-31/03/24</i>	760,10€			
Total 'Ascenseurs'	3642,58€		162,10€	(P): 0,00€ (O): 162,10€
Rubrique 'Assurances'				
Assurance incendie	1943,74€	570 / 10000	110,79€	(P): 110,79€ (O): 0,00€
<i>Prime 19/03/23-19/03/24</i>	1943,74€			
Total 'Assurances'	1943,74€		110,79€	(P): 110,79€ (O): 0,00€
Rubrique 'Banque'				
Frais bancaires et charges des dettes	512,86€	570 / 10000	29,23€	(P): 0,00€ (O): 29,23€
<i>Redevance trimestrielle</i>	11,25€			
<i>Frais de port</i>	109,90€			
<i>Redevance trimestrielle</i>	11,25€			
<i>Frais de port</i>	109,90€			
<i>Frais de port</i>	122,46€			
<i>Redevance trimestrielle</i>	11,25€			
<i>Redevance trimestrielle</i>	11,25€			
<i>Frais de port</i>	125,60€			
Total 'Banque'	512,86€		29,23€	(P): 0,00€ (O): 29,23€
Rubrique 'Consommations individuelles eau et chauffage'				
Décomptes consommations individuelles	28880,93€		2736,01€	(P): 0,00€ (O): 2736,01€
Total 'Consommations individuelles eau et chauffage'	28880,93€		2736,01€	(P): 0,00€

Immobilière Frédéric Renier
Frédéric Renier
Av Edmond Leburton, 96/2 4300 WAREMME
Tel: 019/332580 Fax: 019/332581 Courrier: info@renierimmo.be

228€ / mois
eau et chauffage.



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremme
BCE 0827.858.673

				(O): 2736,01€
Rubrique 'Electricité'				
Electricité parties communes	1143,67€	570 / 10000	65,19€	(P): 0,00€ (O): 65,19€
<i>Acompte 06-07-08/2023</i>	352,23€			
<i>Acompte 09-10-11/2023</i>	352,23€			
<i>Acompte 12/2023-01-02/2024</i>	352,23€			
<i>Acompte 03-04-05/2024</i>	352,23€			
<i>Régularisation 28/04/23-04/04/24</i>	-265,25€			
Electricité ascenseurs	637,79€	445 / 10000	28,38€	(P): 0,00€ (O): 28,38€
<i>Acompte 06-07-08/2023</i>	189,33€			
<i>Acompte 09-10-11/2023</i>	189,33€			
<i>Acompte 12/2023-01-02/2024</i>	189,33€			
<i>Acompte 03-04-05/2024</i>	189,33€			
<i>Régularisation 28/04/23-04/04/24</i>	-119,53€			
Total 'Electricité'	1781,46€		93,57€	(P): 0,00€ (O): 93,57€
Rubrique 'Frais administratifs propriétaires'				
Frais administratifs propriétaires	86,89€	570 / 10000	4,95€	(P): 4,95€ (O): 0,00€
<i>Impression décomptes AQUATEL</i>	2,64€			
<i>Convocation AG du 22/06/23</i>	49,11€			
<i>Rapport AG du 22/06/23</i>	35,14€			
Total 'Frais administratifs propriétaires'	86,89€		4,95€	(P): 4,95€ (O): 0,00€
Rubrique 'Nettoyage'				
Entretien communs	6317,42€	570 / 10000	360,09€	(P): 0,00€ (O): 360,09€
<i>Nettoyage 04/2023+luminaire</i>	481,75€			
<i>Nettoyage 05/2023</i>	591,57€			
<i>Nettoyage 06/2023+plate-forme</i>	545,86€			
<i>Nettoyage 07/2023</i>	473,26€			
<i>Nettoyage 08/2023</i>	591,57€			
<i>Nettoyage 09/2023</i>	532,41€			
<i>Nettoyage 10/2023</i>	532,41€			
<i>Nettoyage 11/2023</i>	505,89€			
<i>Nettoyage 12/2023</i>	504,07€			
<i>Nettoyage 01/2024+ampoules</i>	612,11€			
<i>Nettoyage 02/2024</i>	473,26€			
<i>Nettoyage 03/2024</i>	473,26€			
Total 'Nettoyage'	6317,42€		360,09€	(P): 0,00€ (O): 360,09€
Rubrique 'Protection anti-incendie'				
Extincteurs d'incendie	72,24€	570 / 10000	4,12€	(P): 0,00€ (O): 4,12€
<i>Entretien annuel 2023</i>	72,24€			
Total 'Protection anti-incendie'	72,24€		4,12€	(P): 0,00€ (O): 4,12€
Rubrique 'Sanitaires et chauffage'				
Débouchage canalisations	423,50€	570 / 10000	24,14€	(P): 0,00€ (O): 24,14€
<i>Débouchage (16/11/23)</i>	242,00€			
<i>Débouchage (04/03/24)</i>	181,50€			
Total 'Sanitaires et chauffage'	423,50€		24,14€	(P): 0,00€ (O): 24,14€



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremme
BCE 0827.858.673

Rubrique 'Syndic'				
Honoraires syndics	6611,58€	1 / 20	330,58€	(P): 0,00€ (O): 330,58€
Gestion 04/2023	524,99€			
Gestion 05/2023	524,99€			
Gestion 06/2023	556,16€			
Gestion 07/2023	556,16€			
Gestion 08/2023	556,16€			
Gestion 09/2023	556,16€			
Gestion 10/2023	556,16€			
Gestion 11/2023	556,16€			
Gestion 12/2023	556,16€			
Gestion 01/2024	556,16€			
Gestion 02/2024	556,16€			
Gestion 03/2024	556,16€			
Total 'Syndic'	6611,58€		330,58€	(P): 0,00€ (O): 330,58€
Rubrique 'Travaux divers'				
Travaux divers propriétaires	2044,49€	570 / 10000	116,54€	(P): 116,54€ (O): 0,00€
Pose film sablé sur la porte d'entrée	83,49€			
Travaux étanchéité (4ème étage)	1537,00€			
Rénovation plafond cuisine (A3)	424,00€			
Total 'Travaux divers'	2044,49€		116,54€	(P): 116,54€ (O): 0,00€
Rubrique 'Pas de rubrique'				
Frais généraux occupants	217,98€	570 / 10000	12,43€	(P): 0,00€ (O): 12,43€
Remplacement lampe automatique	151,73€			
Dépannage parlophonie	66,25€			
Total 'Pas de rubrique'	217,98€		12,43€	(P): 0,00€ (O): 12,43€
Totaux	52535,67€		3984,55€	(P): 232,28€ (O): 3752,26€

Résumé de votre décompte	
Total des factures participant au décompte	52535,67€
Total décompté par la société externe	28880,93€
Votre quote-part dans ce décompte	3984,55€
Solde antérieur	1407,73€
Fonds de réserve 01 - Général	712,50€
Total dû	6104,78€
Versements	-5943,23€
Résultat en faveur de la copropriété	161,55€

3,12€/mois
↳ consommation prise en eau et chauffage: 2,98€
3,12 - 2,98 = 84€ pour les communs.
⚠ La locataire consommait beaucoup d'eau, les charges peuvent donc diminuer.

Le résultat pour votre lot après le décompte de l'exercice est de : **161,55€ en faveur de la copropriété.**

Si le solde de votre décompte est en faveur de la copropriété, veuillez régler le montant sur

Immobilière Frédéric Renier
Frédéric Renier
Av Edmond Leburton, 96/2 4300 WAREMME
Tel: 019/332580 Fax: 019/332581 Courrier: info@renierimmo.be



H. KRAINS
Place E. Rongvaux, 1 A
4300 Waremme
BCE 0827.858.673

le compte BE94 0011 0310 4814 endéans les 15 jours.

Date	Infos	Débit	Crédit	Solde	Extrait
01/04/23	Report Décompte 2022-2023 (C2)	1407,73€		1407,73€	
05/04/23	Appel provisionnel avril 2023 (C2)	282,00€		1689,73€	
06/04/23	Versement (C2)		250,00€	1439,73€	2023-040-075
05/05/23	Appel provisionnel mai 2023 (C2)	282,00€		1721,73€	
08/05/23	Versement (C2)		250,00€	1471,73€	2023-051-101
05/06/23	Appel provisionnel juin 2023 (C2)	282,00€		1753,73€	
06/06/23	Versement (C2)		250,00€	1503,73€	2023-061-125
03/07/23	Versement (C2)		1407,73€	96,00€	2023-073-153
05/07/23	Appel provisionnel juillet 2023 (C2)	282,00€		378,00€	
06/07/23	Versement (C2)		325,00€	53,00€	2023-076-161
10/07/23	Versement (C2)		148,00€	-95,00€	2023-018-021
05/08/23	Appel provisionnel août 2023 (C2)	287,00€		192,00€	
05/08/23	Complément provisions svt budget 23-24 (C2)	148,00€		340,00€	
05/08/23	Fonds de réserve 23-24 svt AG du 22/06/23 (C2)	712,50€		1052,50€	
07/08/23	Versement (C2)		325,00€	727,50€	2023-088-190
05/09/23	Appel provisionnel septembre 2023 (C2)	287,00€		1014,50€	
06/09/23	Versement (C2)		325,00€	689,50€	2023-101-219
05/10/23	Appel provisionnel octobre 2023 (C2)	287,00€		976,50€	
06/10/23	Versement (C2)		325,00€	651,50€	2023-114-241
05/11/23	Appel provisionnel novembre 2023 (C2)	287,00€		938,50€	
06/11/23	Versement (C2)		325,00€	613,50€	2023-127-265
05/12/23	Appel provisionnel décembre 2023 (C2)	287,00€		900,50€	
06/12/23	Versement (C2)		325,00€	575,50€	2023-141-293
05/01/24	Appel provisionnel janvier 2024 (C2)	287,00€		862,50€	
08/01/24	Versement (C2)		325,00€	537,50€	2024-005-012
05/02/24	Appel provisionnel février 2024 (C2)	287,00€		824,50€	
06/02/24	Versement (C2)		325,00€	499,50€	2024-015-039
05/03/24	Appel provisionnel mars 2024 (C2)	287,00€		786,50€	
06/03/24	Versement (C2)		325,00€	461,50€	2024-027-065
25/03/24	Versement (C2)		712,50€	-251,00€	2024-009-010
31/03/24	Décompte 01/04/2023 - 31/03/2024 (C2)	412,55€		161,55€	
		6104,78€	5943,23€	161,55€	

Je reste à votre entière disposition et vous prie de croire en ma sincère considération.

Fait à WAREMME le 07/06/2024

Le syndic.
Frédéric Renier

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT					
Immeuble:	HUBERT KRAINS RES.	Pl. Rongvaux, 1A			
	CODE: 01956	4300	WAREMME		
Période:	01/04/23	→ 31/03/24	Date d'édition:	05/06/2024	
Appartement:	2C/0007	Propriétaire:			
		Occupant:			

Libellés	IMMEUBLE		PRIX UNITAIRE (A) : (B) = (C)	APPARTEMENT	
	EURO (A)	QUANTITE (B)		QUANTITE (D)	EURO (D) x (C) = (E)
FRAIS FIXES	7.651,77	10.000,0000	0,76517696	570,0000	436,15
FRAIS CHAUFFAGE	11.477,65	580.638,9500	0,01976728	28.461,1600	562,60
EAU CHAUDE HL	6.444,94	3.121,0000	2,06502333	659,0000	1.360,85
EAU FROIDE HL	2.235,83	4.808,0000	0,46502333	727,0000	338,07
FRAIS DE RELEVÉ REPARTITEUR	856,33	93,0000	9,20810000	3,0000	27,62
FRAIS DE RELEVÉ EAU CHAUDE	107,20	20,0000	5,36030000	1,0000	5,36
FRAIS DE RELEVÉ EAU FROIDE	107,20	20,0000	5,36030000	1,0000	5,36
FRAIS DIVERS AQUATEL	0,00	0,0000	0	0,0000	0,00
A PAYER					2.736,01

113€/mois
on eau.
chaude.

RELEVÉS DES COMPTEURS								
Type	N°	Pièce	Em. Cal. Surf. (F)	Ancien Index (G)	Nouvel index (H)	Consommation (H) - (G) = (I)	Observation	Total/Types (F) x (I)
CHAUFF	21928407	LIVING	36,23	1.581,00	2.044,00	463,00		16.774,4900
CHAUFF	21928408	CHAMBRE	23,70	205,00	413,00	208,00		4.929,6000
CHAUFF	21928409	CHAMBRE	22,01	727,00	1.034,00	307,00		6.757,0700
TOTAL UNITES CHAUFFAGE								28.461,1600
EAU CH			HL	4.441,00	5.100,00	659,00		659,0000
TOTAL VOLUME EAU CHAUDE(HL)								659,0000
EAU FR			HL	7.941,00	8.668,00	727,00		727,0000
TOTAL VOLUME EAU FROIDE								727,0000

(c) 2024 SyndicAssist, le 06 juin 2024 10:20, Licence d'utilisation accordée à Bureau Immobilier Frédéric Renier

Bilan comptable ' ACP RES. H: KRAINS (BCE 0827 858 673)' (01/04/2023-31/03/2024)

Compte	Actif	Montant	Compte	Passif	Montant
	Classe 3			Classe 1	
32	Stock clés	295,36		Résultat	0,01
	Total Classe 3	295,36	1601	Fonds de réserve 01 - Général	
				- Ouverture	49.326,28
	Classe 4			- Appels	12.500,00
4101	Copropriétaires débiteurs	8.683,61		- Utilisation/Apport	17,36
4164	Erreur de paiement	1,00		Fonds de réserve 01 - Général	61.843,64
440	Fournisseurs	11.398,68		Total Classe 1	61.843,65
490	Charges à reporter	2.095,96			
	Total Classe 4	22.179,25		Classe 4	
			4101	Copropriétaires créditeurs	11.963,34
	Classe 5		498001	Différence au bilan d'ouverture	150,26
550	BE81 0340 0317 7814 (Compte épargne réserve)	35.313,20	499	Compte d'attente	7.420,00
551	BE94 0011 0310 4814 (Compte courant)	23.589,44		Total Classe 4	19.533,60
	Total Classe 5	58.902,64			
	Total	81.377,25		Total	81.377,25

(c) 2024 SyndicAssist, le 06 juin 2024 10:20, Licence d'utilisation accordée à Bureau Immobilier Frédéric Renier

