



Explications des Décomptes Copropriétaires

Ce guide vous accompagne dans la lecture et la compréhension de votre décompte de charges de copropriété établi par **HAPPY SYNDIC**. Chaque rubrique est expliquée en détail pour vous permettre de vérifier votre situation et d'agir en conséquence.

CAS RÉEL

PÉRIODE 2025



Informations Générales du Décompte

① Période du décompte

Dates de début et de fin de la période comptabilisée. **Attention** : les versements effectués après le 31/12/2025 ne sont pas pris en compte.

② Identification de l'immeuble

N° d'immeuble chez HAPPY SYNDIC, nom de l'ACP, adresse et numéro BCE (Banque-Carrefour des Entreprises).

③ Lots concernés

Appartement, cave, parking ou garage. Si vous êtes multipropriétaire, **tous vos lots** apparaissent ici.

④ Prorata de durée

Calculé en jours de propriété effective. Ex : 180/365 jours si le bien a été vendu en cours d'année. Propriétaire toute l'année = **365/365 jours**.



Si vous avez effectué des versements **après le 31/12/2025**, vous pouvez déduire ces montants de votre solde final.



SRL HAPPY SYNDIC
COURS SAINT MICHEL, 93
1040 ETTERBEEK
TÉL. 027334800
hello@happysyndic.be
Num. IPI : 502,831 • 517,397

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

1. FAIT LE : 09/02/2026
2. PÉRIODE : du 01/01/2025 au 31/12/2025

Coordonnées du
copropriétaires

3. N° ACP dans notre système -
Nom de votre ACP- Adresse de
votre ACP et BEC de votre ACP

4. Lot(s) concerné(s) 5.

Référence	Nature de bien	Prorata
1D	APPARTEMENT	180 / 365 jours
1G	APPARTEMENT	189 / 365 jours
4	APPARTEMENT	189 / 365 jours
CAVE 1	CAVE	189 / 365 jours
CAVE 5	CAVE	180 / 365 jours
CAVE 7	CAVE	189 / 365 jours
G12	GARAGE	189 / 365 jours
G13	GARAGE	189 / 365 jours
G3	GARAGE	189 / 365 jours
G6	GARAGE	180 / 365 jours

6. Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs	7.	8. 160,00	9. 0,00	10. 32,15
0001 - Charges communes	394 / 1000	160,00	0,00	32,15
61036 - Autre entretien conduites d'eau		243,80	0,00	49,00
0001 - Charges communes	394 / 1000	243,80	0,00	49,00
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat		3 570,48	0,00	717,72
0001 - Charges communes	394 / 1000	3 570,48	0,00	717,72
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat		48,00	0,00	9,66
0001 - Charges communes	394 / 1000	48,00	0,00	9,66
6110 - Frais d'études et surveillance		834,00	167,62	0,00
0001 - Charges communes	394 / 1000	834,00	167,62	0,00
61201 - Eau parties communes		0,00	0,00	0,00
0001 - Charges communes	394 / 1000	0,00	0,00	0,00
61210 - Electricité parties communes		1 272,50	0,00	255,74
0001 - Charges communes	394 / 1000	1 272,50	0,00	255,74
6125 - Autres fournitures		212,24	0,00	42,66
0001 - Charges communes	394 / 1000	212,24	0,00	42,66
61300 - Honoraires syndics		891,00	0,00	179,07
0001 - Charges communes	394 / 1000	891,00	0,00	179,07
6140 - Assurance incendie		1 791,86	519,63	0,00
0001 - Charges communes	394 / 1000	1 791,86	519,63	0,00

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
6143 - Assurance volontaires		141,35	38,70	0,00
0001 - Charges communes	394 / 1000	141,35	38,70	0,00
61640 - Publication nomination syndic		184,00	36,96	0,00
0001 - Charges communes	394 / 1000	184,00	36,96	0,00
650 - Frais bancaires et charges des dettes		334,41	66,77	0,50
0001 - Charges communes	394 / 1000	334,41	66,77	0,50
61010 - Contrôle ascenseurs		310,92	0,00	75,98
0002 - Ascenseur	357 / 745	310,92	0,00	75,98
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs		1 881,16	0,00	459,81
0002 - Ascenseur	357 / 745	1 881,16	0,00	459,81
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien		1 396,44	0,00	341,31
0002 - Ascenseur	357 / 745	1 396,44	0,00	341,31
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs		284,14	0,00	69,48
0002 - Ascenseur	357 / 745	284,14	0,00	69,48
Totaux généraux		13 556,30	829,68	2 233,08

11. 12. 13.

14. Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privatifs	-	300,00	1 157,47
Totaux généraux	6 127,40	300,00	1 157,47

15. 16. 17.

18. Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	13 556,30	829,68	2 233,08
Charges privatives	6 127,40	300,00	1 157,47
Totaux généraux	19 683,70	1 129,68	3 390,55

Part totale	4 520,23
-------------	----------

19.

Charges Communes & Quotités

⑤ Charges communes

Les charges communes couvrent l'entretien, l'exploitation et la gestion des parties communes : ascenseur, électricité, nettoyage, syndic, assurance du bâtiment et réparations. Elles sont payées par les copropriétaires sous forme de **provisions mensuelles**.

⑥ Quotités (quote-parts)

Les quotités définissent la part de propriété de chaque copropriétaire sur les parties indivises, exprimée en **millièmes ou dix-millièmes**. Elles sont fixées dans l'**acte de base** selon la valeur relative du lot (superficie, affectation, situation).

⑦ Montant à répartir

Montant total payé par l'immeuble pour chaque poste de charge. Exemple : **160 €** pour les frais d'entretien et petites réparations.

⑧ Part du propriétaire

Non récupérable : toiture, façade, ascenseur, syndic, assurance.

Récupérable (occupant) : électricité communes, nettoyage, eau, chauffage collectif.

Récapitulatif des Charges

⑨ Total frais immeuble

Somme totale des frais de l'immeuble à répartir entre tous les copropriétaires selon leurs quotités respectives.

⑩ Total part propriétaire

Frais liés exclusivement au propriétaire : conservation, entretien structurel et rénovation du bâtiment. **Non récupérables** auprès du locataire.

⑪ Total part occupant

Frais liés aux occupants ou locataires : dépenses de consommation et d'entretien courant. **Récupérables** via provisions sur charges auprès du locataire.





Frais Privatifs

⑫ Définition des frais privatifs

Les frais privatifs sont les dépenses incombant **exclusivement** au propriétaire ou locataire d'un lot. Ils couvrent la consommation individuelle (eau, gaz, électricité) et l'entretien intérieur de l'appartement. Contrairement aux charges communes, ils ne sont **pas répartis selon les tantièmes**.

⑬ Total frais privatifs immeuble

Ce montant est réparti directement aux propriétaires concernés — sans quotité — selon leur consommation réelle. Exemple : **consommation d'eau froide** par appartement, souvent accompagnée d'un tableau de relevés de compteurs.

⑭ & ⑮ Répartition

Part propriétaire : frais privatifs non récupérables.

Part occupant : frais privatifs récupérables auprès du locataire.

Totaux & Solde du Décompte

①⑥

Total général

Addition des charges communes et des charges privatives.

①⑦

Part totale

Montant combiné charges communes + privatives pour le propriétaire et l'occupant.

①⑧

Charges appelées

Montant des charges appelées par le syndic sur la période.

①⑨

Versements payés

Montant des versements effectivement payés par le propriétaire (extrait bancaire).

②① Total charges propriétaire

Total des charges du propriétaire pour toute la période.

②② Total versements

Total des versements effectués par le propriétaire durant la période.

②③ Solde & paiement

Si le solde est **positif**, un paiement est dû. Utilisez impérativement votre **référence de paiement** pour chaque versement afin d'assurer l'imputation automatique.



⚠ Rappel : Les versements effectués après le 31/12/2025 ne sont pas comptabilisés dans ce décompte. Vous pouvez les déduire du montant dû.

Votre situation de compte au 09/02/2026

Date	Code journal	Libellé 20	21	Débit	22	Crédit
26/06/2025	OD	Transfert de fonds de roulement - M [REDACTED]		1 182,00		0,00
07/07/2025	FIN	Extrait bancaire 18		0,00		450,00
11/09/2025	FIN	Extrait bancaire 24		0,00		36,00
22/12/2025	VEN	Transfert fonds de roulement M [REDACTED] - [REDACTED] 12/2025)		0,00		336,00
22/12/2025	VEN	Transfert fonds de roulement M [REDACTED] - [REDACTED] 12/2025)		0,00		6,00
22/12/2025	VEN	Transfert fonds de roulement M [REDACTED] - [REDACTED] 12/2025)		0,00		24,00
24/12/2025	FIN	Extrait bancaire 31		0,00		696,00
24/12/2025	FIN	Extrait bancaire 31		0,00		696,00
31/12/2025	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges		3 062,76		0,00

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
31/12/2025	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	1 457,47	0,00
[REDACTED]	VEN	Appel de provisions - Janvier 2026 (01/2026)	408,00	0,00
[REDACTED]	VEN	Appel de provisions - [REDACTED]	408,00	0,00
Totaux			23 6 518,23	24 2 244,00
Solde débiteur au 09/02/2026				4 274,23

25 Veuillez virer votre solde débiteur de **4 274,23 €** avant le 11/03/2026 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE75068909008851** avec pour mention votre référence client +++684/1467/77762+++

RAPPEL : Les versement effectués après la période (ici 31/12/2025) ne sont pas comptabilisés dans ce décompte.

Balance des Tiers

La balance des tiers offre une vue d'ensemble de la situation financière de **tous les copropriétaires** pour la période comptabilisée.



① Période comptabilisée

La plage de dates couverte par la balance.



② Liste des copropriétaires

Tous les copropriétaires de l'immeuble sont listés individuellement.



③ Débit

Toutes les charges appelées par le syndic pour l'ensemble des copropriétaires.



④ Crédit

Versements effectués par les copropriétaires à l'ACP.



⑤ Solde débiteur

Charges **impayées** par les propriétaires.



⑥ Solde créditeur

Charges **trop payées** par les copropriétaires.



SRL HAPPY SYNDIC
COURS SAINT MICHEL, 93
1040 ETTERBEEK
TÉL. 027334800
hello@happysyndic.be
Num. IPJ : 502.831 - 517.397

BALANCE DES TIERS
DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

FAIT LE : 09/02/2026

IMMEUBLE :

TIERS :

N° ACP dans notre système -
Nom de votre ACP- Adresse de
votre ACP et BEC de votre ACP

Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	25 496,04	20 692,05	7 137,71	2 333,72
4100055 - Copropriétaires C0055 -	4 299,12	3 710,56	588,56	0,00
4100056 - Copropriétaires C0056 -	5 702,23	2 244,00	3 458,23	0,00
4100057 - Copropriétaires C0057 -	3 607,45	2 775,56	831,89	0,00
4100058 - Copropriétaires C0058 -	394,91	139,93	254,98	0,00
4100059 - Copropriétaires C0059 -	2 149,68	1 768,72	380,96	0,00
4100060 - Copropriétaires C0060 -	2 105,00	1 764,32	320,68	0,00
4100061 - Copropriétaires C0061 -	3 015,56	2 822,19	193,37	0,00
4100062 - Copropriétaires C0062 -	551,99	209,89	342,10	0,00
4100063 - Copropriétaires C0063 -	247,45	69,96	177,49	0,00
4100064 - Copropriétaires C0064 -	247,45	69,96	177,49	0,00
4100065 - Copropriétaires C0065 -	2 763,24	5 096,96	0,00	2 333,72
4100095 - Copropriétaires C0095 -	385,95	0,00	385,95	0,00
4100098 - Copropriétaires C0098 -	26,01	0,00	26,01	0,00
Totaux :	25 496,04	20 692,05	7 137,71	2 333,72

3

4.

5.

6

Bilan Comptable — L'Actif

L'**Actif** représente tout ce que la copropriété possède : liquidités disponibles, créances et stocks. En résumé : « *Où est l'argent en ce moment ?* »

410 — Copropriétaires

Solde des comptes individuels débiteurs : sommes dues à la copropriété (appels de fonds impayés, régularisations, travaux votés non versés).

490 — Charges à reporter

Charges comptabilisées durant l'exercice mais concernant des travaux pluriannuels. Une partie est « stockée » à l'actif pour être étalée sur les exercices futurs.

4991 — Arrondis débiteurs

Petits écarts d'arrondis (ex : 0,01 €) lors des calculs de répartition, utilisés pour équilibrer la balance.

5611 — Compte vue roulement

Argent disponible sur le compte bancaire dédié au fonds de roulement — réserve collective pour payer les fournisseurs sans découvert.

Bilan Comptable — Le Passif

Le **Passif** représente tout ce que la copropriété doit et l'origine des ressources. En résumé : « *D'où vient l'argent ?* »

100 — Fonds de roulement

Avance de trésorerie permanente versée par les copropriétaires. **Dette** de la copropriété envers les propriétaires, remboursable en cas de vente.

160 — Fonds de réserve

Sommes accumulées pour financer les dépenses importantes non périodiques (toiture, ascenseur). Généralement **acquises à la copropriété** lors d'une vente.

440 — Fournisseurs

Montants dus aux prestataires pour des factures reçues mais **non encore payées** à la date de clôture.

493 / 499 / 4995

Produits à reporter : recettes de l'exercice actuel rattachées à l'exercice suivant. **Divers** : compte d'attente temporaire. **Charges à régulariser** : ajustements de fin d'exercice.



SRL HAPPY SYNDIC
COURS SAINT MICHEL, 93
1040 ETTERBEEK
TÉL. 027334800
hello@happysyndic.be
Num. IPI : 502.631 - 517.397

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2025

FAIT LE : 09/02/2026

IMMEUBLE :

N° ACP dans notre système -
Nom de votre ACP- Adresse de
votre ACP et BEC de votre ACP

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	4 803,99	100 - Fonds de roulement général	3 000,00
490 - Charges à reporter	3 107,85	160 - Fonds de réserve général	264,22
4991 - Arrondis débiteurs	0,02	440 - Fournisseurs	5 571,37
5511 - Compte vue Roulement - BE75068909008651	3 258,35	493 - Produits à reporter	297,00
		499 - Divers	311,62
		4995 - Charges et produits à régulariser	1 703,18
		5501 - Compte vue réserve - BE86068909008750	22,62
Total actif	11 170,01	Total passif	11 170,01

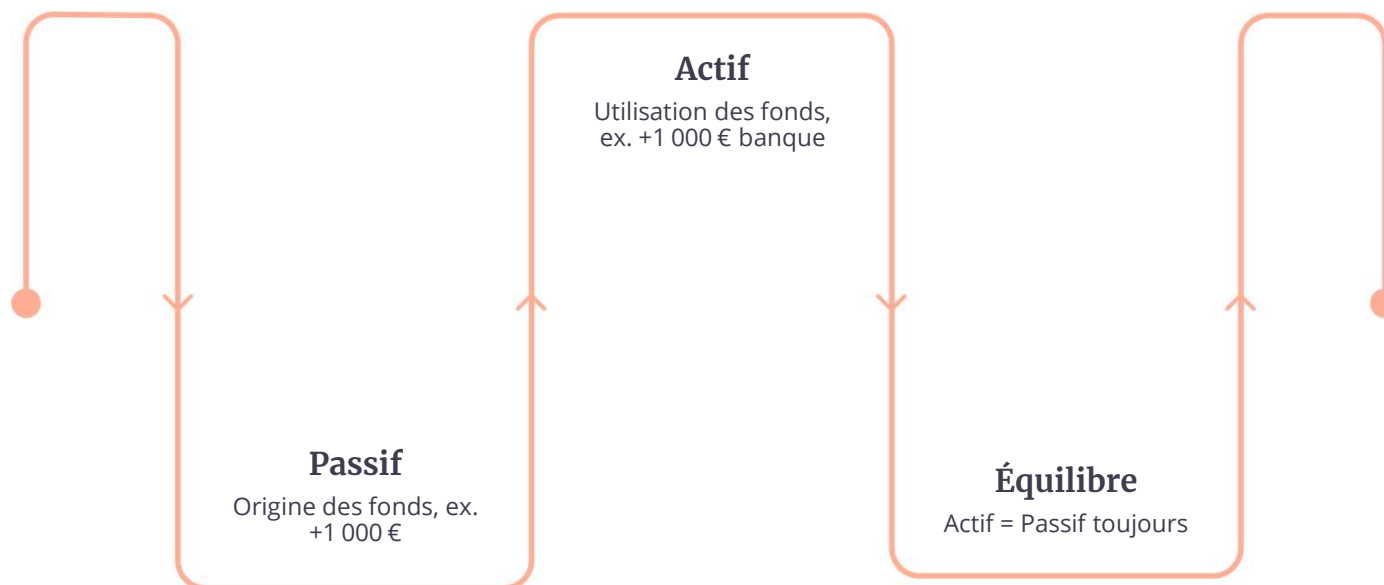
1

2

3

4

Le Principe d'Équilibre Obligatoire



L'équilibre du bilan repose sur le **principe de la partie double** : chaque opération a une source (Passif) et une destination (Actif). Exemple : la copropriété reçoit 1 000 € d'un copropriétaire → le Passif (fonds de roulement) augmente de 1 000 € et l'Actif (compte en banque) augmente de 1 000 €.

Actif = Passif

Le bilan est une **photo à un instant T**. Le Passif explique *qui* a fourni les ressources. L'Actif explique *comment* elles sont utilisées.

Un écart = une anomalie

Si Actif $\neq$ Passif, cela signifierait que de l'argent est apparu sans source ou a disparu sans trace — ce qui est comptablement impossible.