

SRL IMMO JPL
CHAUSSÉE D'ALSEMBERG , 530
B-1180 BRUXELLES
TÉL. 02/343.18.40
compta@immo-jpl.be
Num. IPI : 501312

FAIT LE : 03/11/2025
PÉRIODE : du 01/07/2025 au 30/09/2025 (T4)

0109 - 109-ACP VOLDERS 37-39 (0884.455.995)

RUE JEAN VOLDERS 37-39
1060 BRUXELLES

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
3 G	APPARTEMENT	92 / 92 jours
CA 03	CAVE	92 / 92 jours
CA 26	CAVE	92 / 92 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
0001 - Quotités (10000)	753.00 / 10000.00	1 583,87	119,29	112,18
6130010 - Honoraires syndic occupants	753.00 / 10000.00	1 489,68	112,18	112,18
6161200 - Frais administratifs propriétaires	753.00 / 10000.00	90,00	6,77	0,00
6500000 - Frais de banque propriétaires	753.00 / 10000.00	4,19	0,34	0,00
0002 - Quotités spéciales (7710)	753.00 / 7710.00	145,29	14,16	14,16
6101015 - Contrôle ascenseur	753.00 / 7710.00	178,49	17,41	17,41
6104020 - Travaux serrurerie et portes	753.00 / 7710.00	0,00	0,00	0,00
6105000 - Entretien des communs	753.00 / 7710.00	-33,20	-3,25	-3,25
Totaux généraux		1 729,16	133,45	126,34

Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Imputation des frais privatifs	-	91,43	0,00
Totaux généraux	1 613,00	91,43	0,00

Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	1 729,16	133,45	126,34
Charges privatives	1 613,00	91,43	0,00
Totaux généraux	3 342,16	224,88	126,34

Votre situation de compte au 03/11/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
Solde reporté au 01/07/2025			591,03	0,00
23/07/2025	FIN	597876215120	0,00	591,03
30/09/2025	VEN	Appel - Fonds réserve général - 2750? (09/2025)	207,09	0,00
30/09/2025	VEN	Appel - Fonds réserve ascenseur- 2500? (09/2025)	244,16	0,00
30/09/2025	VEN	Charges 3T25 (T4 2024)	224,88	0,00
Totaux			1 267,16	591,03
Solde débiteur au 03/11/2025				676,13

Veillez virer votre solde débiteur de **676,13 €** avant le 03/12/2025 sur le compte de la copropriété **BBRUBEBB - BE75363074312851** avec pour mention votre référence client +++597/8762/15120+++

BILAN COMPTABLE AU 30/09/2025 (T4)

FAIT LE : 03/11/2025
IMMEUBLE : 0109 - 109-ACP VOLDERS 37-39 (0884.455.995)
RUE JEAN VOLDERS 37-39
1060 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	6 072,96	1000000 - Fonds de roulement	6 500,00
4991011 - Sinistre 11 - Fuite décharge sdb 3D/2D/1D vers caves	2 505,80	1600000 - Fonds de réserve général	26 120,73
4999000 - Compte d'attente	660,00	1601000 - Fonds de réserve ascenseur	72 863,99
53000003 - Compte épargne - BE87 3634 7421 9094 - BE87363474219094	6 734,73	4168001 - Solde anciens propriétaires	1 250,43
55000003 - Compte vue - BE75 3630 7431 2851 - BE75363074312851	91 600,75	440 - Fournisseurs	839,09
Total actif	107 574,24	Total passif	107 574,24

**LISTE DES DÉPENSES
 DU 01/07/2025 AU 30/09/2025 (T4)**

FAIT LE : 03/11/2025
IMMEUBLE : 0109 - 109-ACP VOLDERS 37-39 (0884.455.995)
 RUE JEAN VOLDERS 37-39
 1060 BRUXELLES

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant
Cle : 0001 - Quotités (10000)					1 583,87
Nature : 0002 - Honoraires syndic occupants					1 489,68
22/08/2025	3T25	SRL Immo JPL	T4	0039	1 489,68
Nature : 0003 - Frais de banque propriétaires					4,19
01/07/2025	Int?r?ts-Frais au 01/07/25D?compte en annexe	-	T4	-	-2,80
31/07/2025	D?compte de frais n 292096137	-	T4	-	2,33
31/08/2025	D?compte de frais n 295079751	-	T4	-	2,33
30/09/2025	D?compte de frais n 298629651	-	T4	-	2,33
Nature : 0004 - Frais administratifs propriétaires					90,00
24/09/2025	gestion admin dossier porte d'entree	SRL Immo JPL	T4	0043	90,00
Cle : 0002 - Quotités spéciales (7710)					145,29
Nature : 0020 - Entretien des communs					-33,20
12/09/2025	3T25	Nettoyeur 109	T4	0041	41,80
30/09/2025	Forfait entretien et électricité communs 3T25	-	T4	-	-75,00
Nature : 0022 - Contrôle ascenseur					178,49
26/09/2025	inspection intermédiaire	SGS	T4	0044	178,49
Nature : 0027 - Travaux serrurerie et portes					0,00
17/09/2025	travaux porte d'entrée	ALTNOVA	T4	0042	4 914,42
17/09/2025	travaux porte d'entrée	-	T4	-	-4 914,42
Cle : Frais Privatifs					1 613,00
Nature : 0024 - Eau des communs => privatif Roman					195,00
25/07/2025	0 ENT	VIVAQUA	T4	0038	195,00
Dépenses sans nature					1 418,00
29/08/2025	ACP Volders -Roman citation 0 ENT f	NIMAL Frédéric	T4	0040	400,00
24/09/2025	rappel recommande 0 G ,	SRL Immo JPL	T4	0043	38,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Tri.	Ref. interne	Montant
24/09/2025	rappel 0 D I	SRL Immo JPL	T4	0043	15,00
24/09/2025	suivi dossier recouvrement 0 ENT F	SRL Immo JPL	T4	0043	90,00
30/09/2025	Forfait entretien et électricité communs 3T25 0 D M	-	T4	-	75,00
30/09/2025	4 clés 4 G	-	T4	-	91,43
30/09/2025	4 clés 3 G	-	T4	-	91,43
30/09/2025	4 clés 5 D	-	T4	-	91,43
30/09/2025	3 clés 2 G	-	T4	-	68,57
30/09/2025	4 clés 1 G	-	T4	-	91,43
30/09/2025	2 clés 5 G	-	T4	-	45,71
30/09/2025	3 clés 4 D	-	T4	-	68,57
30/09/2025	2 clés 3 D	-	T4	-	45,71
30/09/2025	1 clé 2 D C	-	T4	-	22,86
30/09/2025	2 clés 1 D	-	T4	-	45,71
30/09/2025	2 clés 0 G	-	T4	-	45,71
30/09/2025	2 clés 0 D	-	T4	-	45,72
30/09/2025	2 clés 0 EN	-	T4	-	45,72
Totaux généraux immeuble :					3 342,16

Loyers abusifs à Bruxelles : une nouvelle obligation pour les propriétaires depuis mai 2025

Depuis le **1er mai 2025**, la Région de Bruxelles-Capitale a rendu **obligatoire** le respect du dispositif encadrant les **loyers abusifs**. Cette mesure vise à renforcer la transparence et à maintenir un équilibre entre les droits des locataires et la rentabilité légitime des propriétaires.

Ce cadre s'appuie sur la **grille indicative des loyers**, un outil officiel qui détermine un loyer de référence en fonction de la localisation, de la superficie, du niveau de confort et de la performance énergétique du logement.

Quand un loyer est-il considéré comme abusif ?

Un loyer est présumé abusif s'il dépasse de **plus de 20 %** le montant de référence indiqué par la grille.

Le propriétaire peut toutefois justifier cet écart par des **caractéristiques exceptionnelles** du bien (équipements haut de gamme, situation privilégiée, rénovation récente, etc.).

Inversement, un loyer peut aussi être jugé abusif s'il se situe dans la moyenne, mais que le logement présente des **défauts de qualité substantiels** (absence de chauffage, de cuisine, problèmes d'isolation...).

Quels recours pour le locataire ?

En cas de désaccord, le locataire peut :

- Solliciter un **avis non contraignant** de la *Commission Paritaire Locative (CPL)*
- Ou saisir directement le **juge de paix**, qui peut **réviser le loyer**, parfois avec **effet rétroactif**.

En tant qu'Agents Immobiliers agréés IPI, nous accompagnons bien entendu nos clients pour fixer un **loyer juste, conforme à la réglementation** et cohérent avec le marché bruxellois.

Après vous, qui connaît le mieux votre appartement et votre immeuble sinon *Immo J.P.L.?*

L'association étroite entre *Immo JPL* et **POPSimmo** pour les Locations ou Ventes rencontre un **succès certain**.

Bon nombre de propriétaires parmi vous ont déjà choisi de **nous faire confiance** pour la vente ou la location de leur(s) appartement(s), et nous les remercions.

En tant que Syndic de l'immeuble, nous sommes à la source de tous renseignements et nous choisissons un candidat locataire **solvable** et entrant au mieux dans les **critères de votre immeuble**.

En cas de vente, le candidat acheteur reçoit une information complète sur la copropriété, ce qui le **rassure**.
De plus, Vous, les propriétaires, avez la certitude que l'acheteur ne se rétractera pas pour non connaissance de certaines décisions ou charges.

Nous serions ravis de vous aider lors de la **location** ou de la **vente** de votre appartement.
Nous nous occupons de tout. Contactez nous:

Immo JPL-POPSimmo - H. Poppinghuys : 0495/38.23.64. ou via mail : **hpo@popsimmo.be**.

Merci de votre confiance et au plaisir de vous rencontrer très bientôt.