

A4I srl
Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bte 00/1
1090 BRUXELLES
Tél. : 02 460 11 35
Fax : 02 452 36 68
Numéro BCE : 0458.280.854
N° I.P.I. : 105.252 & 512.167

BRUXELLES, le 05 mai 2022

ACP SBS-Lofts (N. Entr. : 0892 808 289)
Boulevard Jamar, 19
1060 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 05 Mai 2022

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	31	sur 117	26.50 %	3150.00
Copropriétaires représentés	25	sur 117	21.37 %	2215.00
Copropriétaires absents	61	sur 117	52.14 %	4635.00
Totaux	117	sur 117	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		56	47.86 %	
AG valide en quotités		5365.00	53.65 %	

Le 05 mai 2022 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. S'agissant d'une seconde convocation d'Assemblée Générale Ordinaire, il n'y a pas de quorum à respecter. Les membres peuvent donc débattre de l'ordre du jour.

1. Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Assemblée Générale. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

2. Désignation du bureau et du secrétaire

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire" ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

Statuts p 65 - composition du bureau : "Le bureau est composé d'un président et de deux scrutateurs ou assesseurs".

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Monsieur GOETYNCK est élu Président de l'Assemblée Générale et Monsieur DEFAUW et Monsieur DURAND sont désignés comme Assesseurs.

Le syndic est confirmé dans son rôle de secrétaire.

3. Rapport annuel d'activités

Art 577 -8/1 §4 du code civil : " Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission".

Voir en annexe le rapport d'activités rédigé par le Conseil de Copropriété (voir annexe 1).

4. Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.89 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic

Le relevé détaillé de tous les contrats en cours sera repris au Procès-Verbal.

Après analyse des contrats avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché.

Ci-dessous, la liste détaillée des prestataires de service de la copropriété :

- **Conciergerie** : Madame PINTO (durée indéterminée) :
 - **Evacuation des encombrants stockés dans les parkings** : Dès que Madame PINTO constate des encombrants, elle transmet au syndic une photo avec le numéro de parking. Un mail « type » est ensuite directement envoyé aux personnes concernées avec suivi par Madame PINTO. Si nécessaire, Madame PINTO évacue et les frais d'évacuation sont portés en compte du copropriétaire concerné.
- **Ascenseurs et monte-charges** :
 - **Entretien** : ETK n°462030905 + avenant (durée : 20 ans ; date anniversaire : 1 février 2017 ; renon : préavis de 3 mois). Nettoyage trémie de l'ascenseur patio et rotonde compris (vitres intérieures, poussières gaines, vitres ascenseurs intérieures et extérieures – un fois par an).
 - **Contrat S.E.C.T.** : (service externe de contrôle technique) KONHEF (durée : 1 an ; date anniversaire : 26 novembre ; renon : préavis de 3 mois). 2 contrôles semestriels par an.
- **Installations de chauffage** : suite aux nombreux problèmes rencontrés avec TEM, la copropriété leur a donné renon. VEOLIA a été chargé de l'entretien annuel. Un membre du Conseil de Copropriété, compétent dans ce domaine, est disponible pour les dépannages simples et/ou urgents.
- **Adoucisseur** : ENRODYNAMICS (durée : 1 an ; date anniversaire : 1er janvier ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 3 mois – par recommandé). Entretien en avril, chaque année.
- **Détection de présence gaz et vanne de sécurité en chaufferie** (1 centrale de détection et d'alerte gaz méthane, 2 batteries de secours, 1 détecteur, 1 sirène & bouton d'arrêt + détection de CO dans les parkings : 2 centrales gaz CO Octopus, 4 batteries de secours, 10 détecteurs de gaz & 2 sirènes) : DALEMANS (durée : 1 an ; date anniversaire : 1er janvier ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 3 mois – par recommandé).
- **Approvisionnement en sel** (adoucisseur / sel déneigement) : ZOUTMAN. Pas de contrat. Madame Pinto commande en fonction du niveau de stock. SOFT-SEL@ PLUSS, sel en pastilles rondes.
- **Entretien des moteurs d'extraction** : FILTER&CO durée : 1 an ; date anniversaire : 1er janvier ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 1 mois – par courrier simple). Un registre des interventions sur les moteurs d'extraction est tenu à jour par le syndic. Entretien annuel 1 fois par an.
- **Assurances**
 - Assurance incendie : AXA Belgium : 817.124.295 (durée : 1 an ; date anniversaire : 01/01/2021; renon : préavis de 3 mois). Franchise x 5 pour la garantie dégâts des eaux uniquement. Franchise contractuelle 264,77 € ; franchise dégâts des eaux : 1.323.85 € (indice 10/2020).
 - Assurance Accidents de travail conciergerie : AG Insurance 97217866 (durée 1 an ; date anniversaire 01/01/2022 ; renon ; préavis de 3 mois) > à changer vers AXA 01/01/2022
 - Assurance R.C. ACP et conciergerie : AXA Belgium 730.539.738 (durée : 1 an ; date anniversaire : 01/01/2021 ; renon : préavis de 3 mois).
 - Assurance R.C. Conseil de copropriété et commissaire aux comptes : AXA Belgium 730.539.321 (durée : 1 ans ; date anniversaire : 11/12/2020 ; renon : préavis de 3 mois).
 - Assurance Protection Juridique copropriété : à valider en AG.
 - Assurance Formule 24 conciergerie : AG 66387683 (durée 1 an ; date anniversaire 31/12/2021 ; renon préavis de 3 mois) > à réillier 01/01/2022.
 - Courtier : NV Zakenkantoor LM.
- **Entretien du réseau d'égouttage (suspendus et enterrés) et vérification visuelle état des fosses « pompes relevage »** : DMO ; 1 passage par an (durée : 1 an ; date anniversaire : 26 novembre ; renon : préavis de 1 mois par recommandé).
- **Caméras** : C&CURE (Anciennement INFINIT) - durée : 1 an ; date anniversaire : 03/03/2021 ; renon : préavis de 3 mois) - Une visite de maintenance par an : test de l'installation, contrôle & réglage éventuel – montant non-indexé : 129€ HTVA).
- **Reproduction de clés** : CLABOTS. Après accord du syndic, les copropriétaires peuvent aller chercher directement, et à leur frais, les clés reproduites chez CLABOTS.
- **Inspection des dispositifs de secours et d'incendie** : SAFE&SOUND (durée 1 an ; date anniversaire 6/03/2018, renouvelable par tacite reconduction ; renon : à tout moment, sans indemnités et sans préavis). Vérification annuelle et entretien de la centrale d'alerte incendie, 22 dévidoirs muraux, 22 hydrants muraux, 44 scellés, 136 luminaires d'éclairage de secours et des extincteurs.
- **Taille du lierre** – PRO-ARBO : deux tailles par an - une taille en début de saison et une taille en fin de saison. Une période minimum de 4 mois sera prévue entre les deux tailles.
- **Traitement de lutte contre les rongeurs** : DEMIR-CLEANING : 4 fois par an. (Durée 1 an ; date anniversaire le 06/03, renouvelable par tacite reconduction ; renon : par recommandé, 3 mois avant l'échéance). Dates de passage en 2022 : 28/03/2022, 27/06/2022, 26/09/2022 & 26/12/2022.
- **Gestion des bornes de recharge** : EZ-CO (durée : 10 ans ; date anniversaire : 16/07/2020 ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 6 mois – par recommandé après les 10 ans).
- **Maintenance de la cogénération** : COGENGREEN (durée : 10 ans ; date anniversaire : 16/07/2020 ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 6 mois – par recommandé après les 10 ans).
- **Syndic** : A4i (durée 3 ans + 1 an prolongé suite au covid jusqu'au 31/08/2022 ; renon : 6 mois – par recommandé)

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Propriétaires en défaut de paiement (dossiers suivis par l'avocat de la copropriété) :

- Loft 5.04 (15 422,45 €) : loft vendu en vente forcée par la copropriété. Répartition entre créanciers à réaliser par le notaire.
 - Loft 1.05A (2.344,13 €) : plan d'apurement respecté.
 - Loft 0.12 (5.250,22 €) + P-1/21 (710,30 €) : audience prévue le 17 mai.
- Tout renseignement relatif à ces dossiers peut être obtenu auprès de l'avocat désigné par la copropriété, Maître Q. WILLEMART, bureau d'avocats VANCUSTEM.

Chantier STRABAG :

- Le 15/10/2018, l'Assemblée Générale a mandaté le bureau d'avocats ALPHA JURIS, le syndic et le Conseil de Copropriété pour toute décision relative à ce dossier, tant pour le suivi de la convention de transaction de décembre 2011 et des remarques de réception provisoire que pour les désordres de type infiltrations et stabilité, qui ne faisait pas partie de la réception provisoire car constatés par la suite.
- La copropriété a décidé de faire appel au bureau d'expertise ACOBEX afin de défendre ses intérêts dans ce dossier et négocier au mieux et à la baisse la somme due à la société STRABAG.
- Le dossier ACOBEX est consultable sur le site www.A4i.be, dans l'espace personnel de chaque copropriétaire.
- Maître VRANCKX, l'avocat défendant la copropriété dans ce dossier, a été invitée début avril 2020 à transmettre l'ensemble des griefs relevés par la copropriété (vices cachés, etc...) à la société STRABAG en vue de clôturer les négociations avec cette dernière.
- Le 17 juin 2020, ALPHA JURIS a introduit une action en vue de protéger la copropriété afin d'éviter que la garantie décennale n'arrive à échéance et sur base du rapport d'ACOBEX.
- Le 25 septembre 2020, un calendrier de procédure a été établi par le tribunal. Les dernières conclusions doivent parvenir au tribunal le 04/12/2021. Une audience est fixée le 10/12/2021.
- Le Tribunal a souhaité que deux audiences soient consacrées au dossier, au vu du nombre de parties intervenantes, et du volume des dossiers et des écrits. La cause est fixée pour être plaidée aux audiences des 15.05.2023 et 22.05.2023.

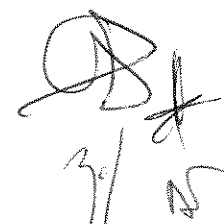
Mandat à ALPHA JURIS et au syndic, assistés par le Conseil de Copropriété, pour le suivi et toute décision relative à ce(s) litige(s).

Etat des procédures judiciaires en cours	Oui	4 954.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

6. Ratification de l'introduction de la procédure introduite par ALPHA JURIS à l'encontre de la société STRABAG

Cette ratification a été demandée par ALHA JURIS et concerne les nouveaux problèmes d'infiltrations et de stabilité ainsi que l'ensemble du litige avec la société STRABAG.

Ratification de l'introduction de la procédure introduite par ALPHA JURIS à l'encontre de la société STRABAG	Oui	4 954.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			



7. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes désigné par l'Assemblée Générale.

Le Conseil de Copropriété a constaté des anomalies dans les répartitions des consommations individuelles d'eau froide, d'eau chaude et de chauffage et avait recommandé, en 2021, de réaliser des investigations complémentaires avec TECHEM en vue de résoudre ces anomalies.

3 réunions de travail ont été organisées avec la société TECHEM, qui est également passée 2 fois dans la copropriété : une fois afin de vérifier le bon fonctionnement des compteurs qui posaient problème, une fois pour révéifier des installations privatives.

Suite à ces différentes vérifications, TECHEM assure que tout les compteurs fonctionnent maintenant correctement et qu'ils sont donc maintenant parfaitement fiables.

Le principal souci était lié à un manque d'antennes réceptrices de sorte que TECHEM ne captait pas l'index des compteurs communiqué par le compteur via radiofréquence. Un relevé manuel était donc nécessaire. Plusieurs antennes de réception ont été placées de manière complémentaire afin de résoudre ces désordres.

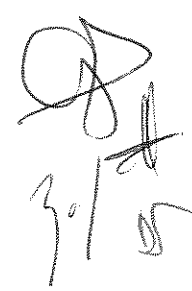
Par ailleurs, certains appartements n'étaient pas munis de clapet-antiretour (privatifs) de sorte que trop d'eau était comptabilisée alors qu'elle n'était pas consommée. La copropriété a invité les propriétaires à équiper leur appartement de clapets-anti-retour et, après le placement de ces clapets par les copropriétaires, TECHEM a estimé leur consommation effective d'eau pour 2019 et 2020 sur base des consommations réelles constatées en 2021 ; (appartement 7.02, 7.04, 7.05).

De plus, dans un appartement, deux compteurs avaient été placés en cascade sur le conduit d'eau froide et d'eau chaude de sorte que le copropriétaire payait deux fois la consommation d'eau (appartement 0.9). Dans un autre, le plombier avait oublié de refermer le robinet et l'eau a coulé pendant une semaine, avant que la copropriétaire ne rentre chez elle et constate le soucis. Un arrangement à l'amiable a été trouvé entre TECHEM, son plombier et la copropriétaire (appartement 0.10).

Enfin, certains appartements n'étaient pas encore équipés de compteurs de passage ou, chez certains, les compteurs ne fonctionnaient pas et ont dû être remplacés. TECHEM a donc calculé des forfaits pour ces appartements. Actuellement, quelques appartements restent encore à équiper. Ceux-ci sont soit Inoccupés (pas de forfait), soit occupés (et il se verront comptabiliser par TECHEM un forfait conséquent). (Appartements concernés : 2.9, 3.3, 4.4 ; 4.9 ; 5.4, 5.8, 5.11, 5.12, 6.6 & 7.03).

Un recalcul complet des consommations 2019 et 2020 a donc été effectué par TECHEM et la copropriété devra se prononcer sur la manière de prendre en charge la différence (cf. point ci-après).

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020	Oui	4 202.00	89.69 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	483.00	10.31 %	
	Voix exprimées	4 685.00	-	
	Abstention / Absents	5 315.00	-	
NON	SIMBA LUMETA Michèle, TAHA BOUAMRI Mustapha, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			



8. Affectation de la différence dans le calcul de répartition des consommations individuelles de la société TECHEM en fonds de réserve bât. A

Cf. annexe 2 - recalcul de la société TECHEM.

Affectation de la différence dans le calcul de répartition des consommations individuelles de la société TECHEM en fonds de réserve bât. A	Oui	4 862.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 862.00	-	
	Abstention / Absents	5 138.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			

9. Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020

Voir annexe 3.

Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020	Oui	4 137.00	89.55 %	Majorité absolue
	Non	483.00	10.45 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 620.00	-	
	Abstention / Absents	5 380.00	-	
NON	SIMBA LUMETA Michèle, TAHA BOUAMRI Mustapha, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			

10. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020	Oui	4 620.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 620.00	-	
	Abstention / Absents	5 380.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			

11. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020

Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020	Oui	4 137.00	89.55 %	Majorité absolue
	Non	483.00	10.45 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 620.00	-	
	Abstention / Absents	5 380.00	-	
NON	SIMBA LUMETA Michèle, TAHA BOUAMRI Mustapha, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			

12. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	4 176.00	84.30 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	778.00	15.70 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie , SIMBA LUMETA Michèle, ABOU ABOUD Elias, TAHA BOUAMRI Mustapha, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

13. Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

Cf. annexe 3.

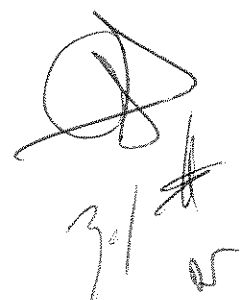
Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	4 176.00	88.62 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	536.00	11.38 %	
	Voix exprimées	4 712.00	-	
	Abstention / Absents	5 288.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie , SIMBA LUMETA Michèle, TAHA BOUAMRI Mustapha, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale			

14. Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	4 414.00	98.81 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.19 %	
	Voix exprimées	4 467.00	-	
	Abstention / Absents	5 533.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie			

15. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	4 712.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 712.00	-	
	Abstention / Absents	5 288.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale			



16. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021

Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021	Oui	4 229.00	89.75 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	483.00	10.25 %	
	Voix exprimées	4 712.00	-	
	Abstention / Absents	5 288.00	-	
NON	SIMBA LUMETA Michèle, TAHA BOUAMRI Mustapha, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale			

17. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme VAN MOLLE

Art 577 -8/1 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions" ;

Art 577 -8/1 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable".

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme VAN MOLLE	Oui	4 901.00	98.93 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.07 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

18. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr D'HOLLANDER

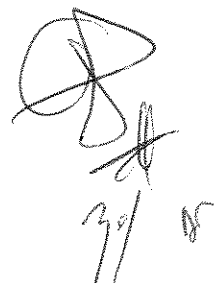
Monsieur D'HOLLANDER ne représente pas sa candidature.

19. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DURAND

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DURAND	Oui	4 822.00	98.91 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.09 %	
	Voix exprimées	4 875.00	-	
	Abstention / Absents	5 125.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , VAN DE KERKHOVE Jo			

20. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GOETYNCK

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GOETYNCK	Oui	4 901.00	98.93 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.07 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			



21. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MICHIELS

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MICHIELS	Oui	4 385.00	93.64 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	298.00	6.36 %	
	Voix exprimées	4 683.00	-	
	Abstention / Absents	5 317.00	-	
NON	RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane Nadia , COPPIN Stéphanie , DEPASSE - TRAN , LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ZUNINO Clément, D'HOLLANDER Stijn, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			

22. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LIMBOURG

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LIMBOURG	Oui	4 901.00	98.93 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.07 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

23. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr VANDENBEMPT

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr VANDENBEMPT	Oui	4 901.00	98.93 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.07 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

24. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ZUNINO

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ZUNINO	Oui	4 940.00	98.94 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.06 %	
	Voix exprimées	4 993.00	-	
	Abstention / Absents	5 007.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , VAN DE KERKHOVE Jo			

Handwritten signature and initials, possibly 'Zunino' and 'J. Van de Kerckhove'.

25. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations Vote 1 - mission

Art 577-8/2 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôle les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur".

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
- examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
- examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
- examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
- vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022. Vote 1 - mission.

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations Vote 1 - mission	Oui	4 875.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 875.00	-	
	Abstention / Absents	5 125.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , VAN DE KERKHOVE Jo			

26. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations : vote 2 - candidature de Monsieur VAN DE KERKHOEVE

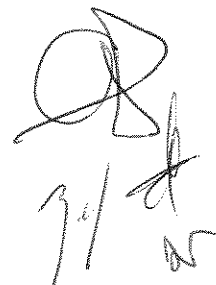
Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations : vote 2 - candidature de Monsieur VAN DE KERKHOEVE	Oui	4 875.00	98.41 %	Majorité absolue
	Non	79.00	1.59 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	VAN DE KERKHOVE Jo			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

27. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations : vote 3 - candidature de Monsieur MONTOYA

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations : vote 3 - candidature de Monsieur MONTOYA	Oui	4 954.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

28. Décision AG 2020 - placement cogénération, panneaux photovoltaïques, bornes de recharge et travaux de renouvellement de l'étanchéité de la toiture: point d'information

29. Décision AG 2020 - bâtiment B : problèmes acoustiques - point d'information



30. Décision AG 2020 - placement éclairages LED dans les parties communes (couloirs des caves et garages) - Point d'information

Vu les nombreux travaux et projets gérés bénévolement par Monsieur Limbourg actuellement (réglage cogénération et chaufferie, mise en conformité des installations électriques, raccordement du bâtiment B à l'électricité auto-produite,), A4i, en accord avec le Conseil de Copropriété, a décidé de postposer ce projet de quelques mois.

31. Mesures conservatoires prévisibles 2021 - ratification de la décision de réfection de l'étanchéité autour de l'ascenseur arrière et création d'un sterfput

L'ascenseur arrière a connu à nouveau de nombreuses pannes en 2021.

Pour rappel, cet ascenseur, conçu pour un placement à l'intérieur, a été placé à l'extérieur et il n'est donc pas adapté aux intempéries. Ceci a fait l'objet de contestation et la copropriété a obtenu à l'époque de la société THYSSEN un contrat Omnium durant 20 ans.

Par ailleurs, des infiltrations ont été constatées et signalées à STRABAG déjà en 2010, et ce problème fait partie du litige judiciaire en cours. Plusieurs interventions ont été réalisées par STRABAG, notamment le placement d'une toiture afin de récupérer les eaux, mais, force est de constater que les problèmes s'aggravent et que STRABAG n'entend plus intervenir avant la clôture du litige judiciaire. Ce qui risque de prendre énormément de temps.

L'ascenseur est donc dans un état déplorable et THYSSEN menace de ne plus faire fonctionner le contrat Omnium tant que la copropriété ne stoppe pas définitivement les infiltrations.

Le Conseil de Copropriété et A4i ont décidé de procéder à la réparation de l'étanchéité autour de l'ascenseur, ainsi qu'à la création d'un sterfput, afin de résoudre définitivement les problèmes d'infiltration, et sans attendre la clôture du litige judiciaire avec la société STABAG. L'avocate de la copropriété a été contactée afin de voir dans quelles mesures une intervention risquait de diminuer le montant éventuellement récupérable à la fin de litige. Elle conseille de faire appel à une expertise judiciaire ou, à défaut, de faire constater par un expert indépendant et un huissier l'état actuel de l'étanchéité et de demander à ces deux intervenants de suivre les travaux jusqu'à leur terme. Vu les coûts importants et la lenteur (à comptabiliser en années), le Conseil de Copropriété souhaite faire réaliser ces travaux plus rapidement dans le but de limiter les coûts et résoudre ces désordres au plus vite, sans attendre le règlement éventuel du litige judiciaire.

Devis Pro-toitures : 2.612 € HTVA.

Proposition de ratification de cette décision et de prise en charges par le fonds de réserve du bâtiment A.

Mesures conservatoires prévisibles 2021 - ratification de la décision de réfection de l'étanchéité autour de l'ascenseur arrière et création d'un sterfput	Oui	3 878.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 878.00	-	
	Abstention / Absents	4 259.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			

32. Budget prévisionnel charges courantes 2022

Art 577-8 § 18° "Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association des Copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets.". Voir annexe 4.

Approbation du budget prévisionnel, distribué, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges.

Budget prévisionnel charges courantes 2022	Oui	4 954.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

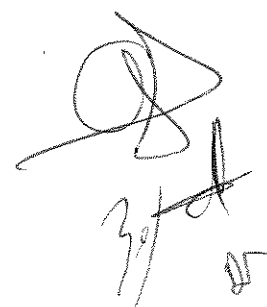
33. Travaux / Projets 2022 - proposition 1 : souscription à une assurance protection juridique pour la copropriété - Point demandé par le CCP

Voir en annexe "5" l'offre de la société D.A.S. ainsi que la fiche technique explicative. Prime annuelle : 1.747.02 €. Une seconde offre, de la société ARAG, a été obtenue par le syndic, celle-ci couvrant également le recourt contre les copropriétaires en défaut de paiement. Prime annuelle : 1.856.28 €.

Vu l'historique des frais d'avocats, d'experts et de justice dépensés par la copropriété au cours des dernières années, le Conseil de Copropriété suggère de souscrire à une assurance protection juridique, qui couvrira dans le futur la copropriété dans tout recours contre elle ou à l'encontre d'un de ces fournisseurs ou copropriétaires.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété et de Mr MONTROYA, qui possède des connaissances en la matière, pour analyser les différentes offres de contrat d'assurance protection juridique reçues, éventuellement renégocier la teneur de ces derniers avec le courtier et de souscrire au nom de l'ACP dans une enveloppe budgétaire estimée à 1.856,28 € .

Travaux / Projets 2022 - proposition 1 : souscription à une assurance protection juridique pour la copropriété - Point demandé par le CCP	Oui	4 592.00	92.69 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	362.00	7.31 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON	BREZILLON Carole , DEUTSCHMANN ou VANHEE Moritz ou Laura, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			



34. Travaux / Projets 2022 - proposition 2 : aménagement du local d'entretien de la concierge - Point demandé par le CCP

Le local situé à côté du local vélos au niveau 0 a été reconverti en local d'entretien pour Madame Pinto.

Proposition d'aménagement de ce local : mise à niveau du sol (actuellement en pente) et acquisition d'armoires afin de permettre d'optimiser l'usage de ce local et de faciliter le travail de la concierge.

Budget estimatif : maximum 2500 €. Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour commander ces travaux, dans le respect de l'enveloppe budgétaire définie. Financement via le fonds de réserve général.

Travaux / Projets 2022 - proposition 2 : aménagement du local d'entretien de la concierge - Point demandé par le CCP	Oui	4 944.00	98.94 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.06 %	
	Voix exprimées	4 997.00	-	
	Abstention / Absents	5 003.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , PÊTRE Julien			

35. Travaux / Projets 2022 - proposition 3 : remise en peinture des deux cages d'ascenseurs du bâtiment arrière - Point demandé par le CCP

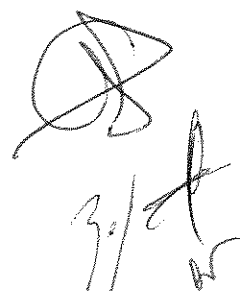
Le Conseil de Copropriété constate que les deux cages d'ascenseurs du bâtiment arrière n'ont jamais été remises en peinture et que leur aspect extérieur se détériore de plus en plus, impactant négativement l'esthétique de l'ensemble de la copropriété. Le Conseil souhaite remettre en peinture les parties orange. Enveloppe budgétaire estimée à 11.000 € sur base du devis Paradis Décors en annexe "6".

Il s'agit de mesures conservatoires car les bétons s'abîment à cause des Intempéries. La peinture, outre l'aspect esthétique, sert également de protection pour les bétons. Ceci est particulièrement le cas pour l'ascenseur arrière.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum une autre société afin de commander et suivre ces travaux, dans l'enveloppe budgétaire définie. Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.

Vote selon la clé "Charges Communes Particulières A".

Travaux / Projets 2022 - proposition 3 : remise en peinture des deux cages d'ascenseurs du bâtiment arrière - Point demandé par le CCP	Oui	3 968.00	98.68 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.32 %	
	Voix exprimées	4 021.00	-	
	Abstention / Absents	4 116.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			



36. Travaux / Projets 2022 - proposition 4 : placement d'une prise électrique à chaque étage dans les parties communes du bâtiment A afin de faciliter le travail de la concierge - Point demandé par le CCP

La concierge utilise de multiples rallonges électriques afin d'utiliser entre autre le karcher sur les coursives. L'utilisation de multiples rallonges diminue l'intensité du courant ce qui a endommagé le moteur du karcher et risque d'endommager les autres équipements électriques utilisés pour entretenir les parties communes.

Proposition d'installer une prise de courant sécurisée par un verrou dans le placard technique de chaque étage du bâtiment A. Enveloppe budgétaire estimée à 1750 €. Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété en vue de commander et suivre ces travaux. Vote à la majorité des 2/3. Financement via le fonds de réserve du bâtiment A. Vote selon la clé "charges communes particulières bâtiment A".

Travaux / Projets 2022 - proposition 4 : placement d'une prise électrique à chaque étage dans les parties communes du bâtiment A afin de faciliter le travail de la concierge - Point demandé par le CCP	Oui	4 045.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 045.00	-	
	Abstention / Absents	4 092.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	COPPIN Stéphanie , CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia			

37. Travaux / projets 2022 - proposition 5 : remise en peinture des murs du patio du bâtiment B avant pose de la toiture plate - Point demandé par le CCP

L'entrepreneur qui réalisera les travaux d'isolation acoustique du bâtiment B, en posant une toiture plate (couverture du patio) a fait savoir à la copropriété qu'il serait préférable de repeindre les murs donnant sur ce patio avant de placer la toiture parce que le placement d'un échafaudage sera beaucoup plus compliqué lorsque la toiture aura été construite.


Proposition de réaliser ces travaux de peinture et de les financer via le fonds de réserve du bâtiment B et/ ou, via les charges courantes si le fonds de réserve du bâtiment B n'est pas assez élevé.

Deux devis reçus HTVA : 9.450 € - Paradis Décors (annexe 7) & 24.765,22€ - Pro-Toitures. L'idée est d'évidemment de demander à la société Paradis Décors de réaliser ces travaux.

Remarque importante : un supplément de minimum 5000 € sera à prévoir dans l'éventualité où les copropriétaires souhaitent faire cette remise en peinture après la pose de la toiture plate.

Vote à la majorité des 2/3 selon la clé "Charges Communes Particulières B".

Travaux / projets 2022 - proposition 5 : remise en peinture des murs du patio du bâtiment B avant pose de la toiture plate - Point demandé par le CCP	Oui	392.00	85.22 %	Majorité des 2/3
	Non	68.00	14.78 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	460.00	-	
	Abstention / Absents	229.00	-	
NON	SCHELDEMAN-KROSENBRINK			
ABSTENTIONS	-			



38. Travaux /Projets 2022 - proposition 6 : nettoyage annuel des locaux vélos + évacuation des vélos ventouses - Point demandé par le CCP

Le Conseil de Copropriété souhaite organiser le nettoyage des deux locaux vélos une fois par an, idéalement en mai / juin de chaque année. La procédure proposée serait la suivante :

- à un jour fixé par le Conseil de Copropriété, il sera demandé aux propriétaires de vélos de stocker exceptionnellement ceux-ci en dehors du local vélos, afin de pouvoir le nettoyer ;
- Ce jour sera communiqué 2 semaines à l'avance ;
- Si des vélos sont encore stockés dans le local le jour du nettoyage, ceux-ci seront évacués par la concierge et la copropriété ne pourra en être tenue pour responsable d'éventuels dégâts aux vélos et/ou aux cadenas ;
- Par local vélos, un jour spécifique sera attribué.

Travaux /Projets 2022 - proposition 6 : nettoyage annuel des locaux vélos + évacuation des vélos ventouses - Point demandé par le CCP	Oui	4 551.00	94.95 %	Majorité absolue
	Non	242.00	5.05 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 793.00	-	
	Abstention / Absents	5 207.00	-	
NON	ABOU ABOUD Elias, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , SCHWEITZER Thierry, PÊTRE Julien, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			

39. Travaux / projets 2022 - proposition 7 : placement de parkings vélos sur les coursives - Point demandé par le CCP

Notre nouveau permis d'environnement impose un minimum de 60 emplacements vélos. Or, le local vélos au niveau 0 comporte 16 emplacements et le nouveau local vélos au niveau -1 comporte 24 emplacements.

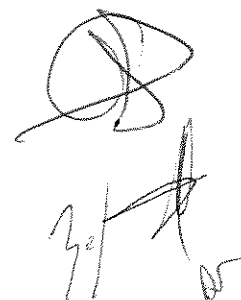
Nous devons donc encore aménager minimum 20 emplacements vélos sécurisés. Le Conseil de Copropriété propose dès lors d'installer sur les paliers couverts du bâtiment arrière, du niveau 0 au niveau 6, à droite de l'entrée des lofts 0.1 à 6.1, deux arceaux vélos (« U » inversés) permettant le stationnement de 4 vélos par niveau soit 28 emplacements supplémentaires. Le coût des travaux est estimé à 150 € par arceau (fourniture et placement). Dès lors, il est proposé :

1. d'adapter le ROI pour permettre le transport de vélos dans les ascenseurs;
2. de donner mandat au syndic assisté du Conseil de Copropriété de commander et de suivre les travaux de placement des arceaux vélos sur les paliers dans une enveloppe budgétaire maximale de 2100 €;
3. de financer ces travaux par le fonds de réserve du bâtiment A.

Ces nouveaux emplacements seront uniquement réservés aux occupants qui utilisent l'ascenseur "rotonde".

Vote à la majorité des 2/3 selon la clé "Charges Communes Particulières A".

Travaux / projets 2022 - proposition 7 : placement de parkings vélos sur les coursives - Point demandé par le CCP	Oui	3 230.00	83.94 %	Majorité des 2/3
	Non	618.00	16.06 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 848.00	-	
	Abstention / Absents	4 289.00	-	
NON	GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , DEFAUW Benoît , ABOU ABOUD Elias, SCHWEITZER Thierry, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale			
ABSTENTIONS	REHRL Jochen , CHASSEUR-PROER Briglîte , BACHAMMAR Safia , DEBARBIEUX Guy			



40. Travaux / projets 2022 - proposition 8 : placement d'un adoucisseur d'eau sur l'eau froide - Point demandé par le CCP

Pourquoi installer un adoucisseur sur le circuit d'eau froide ?

Actuellement, il y a uniquement un adoucisseur sur le circuit d'eau chaude sanitaire afin de préserver le chauffe-eau.

Cependant, lorsque vous utilisez de l'eau chaude pour un bain, une douche ou la vaisselle celle-ci est mélangée avec de l'eau froide qui est chargée en calcaire, ce qui occasionne des dépôts de calcaire mais cela peut aussi endommager vos robinetteries en particulier les mitigeurs thermostatiques. En installant un adoucisseur sur l'eau froide cela permettra de préserver vos robinetteries, votre lave-linge, votre lave-vaisselle, votre machine à café, votre bouilloire électrique, ... contre les dégâts causés par le calcaire. De plus, votre peau sera moins desséchée et vous pourrez utiliser moins de savon dans votre lave-linge. Il est donc recommandé d'installer cet adoucisseur complémentaire.

Cf. annexe 8. Vote à la majorité des 2/3. Proposition de financement via le fonds de réserve du bâtiment A.

Travaux / projets 2022 - proposition 8 : placement d'un adoucisseur d'eau sur l'eau froide - Point demandé par le CCP	Oui	4 111.00	93.11 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	304.00	6.89 %	
	Voix exprimées	4 415.00	-	
	Abstention / Absents	4 896.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie , GROSSIELS - BLANCHART , BREZILLON Carole			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , VAN DE KERKHOVE Jo			

41. Travaux / Projets 2022 - proposition 9 : placement d'une caméra complémentaire dans le local vélos - Point demandé par le CCP

Plusieurs vols de vélos ont été constatés dans le nouveau local. Différentes mesures de renforcement de la sécurité ont déjà été prises : adaptation de la grille, placement d'une grille fixe au-dessus de la grille coulissante & sécurisation de la serrure.

Proposition de placer une caméra complémentaire dans le local vélos, à des fins principalement dissuasives. La caméra serait placée à l'intérieur du local vélos et filmerait la grille d'entrée.

Montant : 860 € HTVA - cf. devis en annexe "9". Vote à la majorité des 2/3. Proposition de financement via le fonds de réserve général.

Travaux / Projets 2022 - proposition 9 : placement d'une caméra complémentaire dans le local vélos - Point demandé par le CCP	Oui	3 254.00	69.71 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	1 414.00	30.29 %	
	Voix exprimées	4 668.00	-	
	Abstention / Absents	5 332.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie , GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , DE CLERCK Jasmine , SIMBA LUMETA Michèle, SCHWEITZER Thierry, TAHA BOUAMRI Mustapha, ROMANO Pasquale, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena, VANDERHEIDEN Ruben, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie, SCHNACKERS Ludivine			
ABSTENTIONS	REHRL Jochen , CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , VAN DE KERKHOVE Jo, PÉTRE Julien			


42. Travaux / Projets 2022 - proposition 10 : placement de vitrophanies sur les vitres des 2 ascenseurs du bâtiment A

Proposition de placer des vitrophanies (cf. photo en annexe 10) sur les vitres des 2 ascenseurs du bâtiment arrière pour inciter les occupants à respecter la quiétude des lieux.

Il faut prévoir une enveloppe de +/- 450 € pour les 2 ascenseurs. Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.

Vote à la majorité des 2/3. Uniquement pour les propriétaires du bâtiment arrière.

Travaux / Projets 2022 - proposition 10 : placement de vitrophanies sur les vitres des 2 ascenseurs du bâtiment A	Oui	3 122.00	79.62 %	Majorité des 2/3
	Non	799.00	20.38 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 921.00	-	
	Abstention / Absents	4 216.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie , ROUFOSSE Céline , GROSSIELS - BLANCHART , MOUBAX Inès , DEFAUW Benoît , SIMBA LUMETA Michèle, VAN DE KERKHOVE Jo, SCHWIMMER Lise, PÊTRE Julien, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis			
ABSTENTIONS	GUERARD Bertrand , CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			


30/05

43. Travaux / projets 2022 - proposition 11 : placement de bacs à plantes pour empêcher tout parking sauvage dans l'ilot central - Point demandé par Mme SIMBA

Cf. annexe 11. Vote à la majorité des 2/3.

Avis du Conseil de Copropriété :

"Le conseil de copropriété prend bonne note des propositions qui ont été faites pour empêcher le stationnement dans la cour.

Cette problématique avait été prise en compte lors de l'aménagement du jardin au pied de l'arbre, le but de ce jardin était de :

- Permettre la mise en place du compost
- Recréer une zone perméable en pleine terre aménagée en jardin
- Limiter les possibilités de stationnement dans la cour

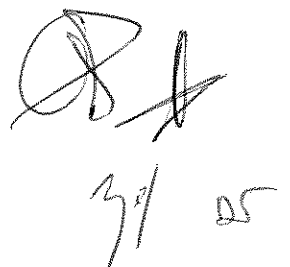
Les limites du jardin tiennent compte de l'aire de manoeuvre des camions de pompiers, il n'est donc pas possible d'étendre le jardin ni de placer des bacs à plantes ou des potelets car cela serait contraire aux prescriptions du SIAMU.

De plus, cette zone pavée permet aussi le placement de lits extérieurs et l'accès au patio en cas de déménagements ou de livraisons de meubles. Ces déménagements sont parfois planifiés en soirée ou le week-end, en dehors des heures de travail de la concierge.

Enfin, cette zone pavée permet aussi le stationnement de courte durée lorsqu'un corps de métier doit intervenir soit pour la copropriété, soit pour un des copropriétaires, ce qui est bien pratique surtout durant le chantier du Métro puisqu'il n'y a aucune possibilité de stationnement sur l'espace public à proximité de notre immeuble.

Par ailleurs, si des personnes utilisent la cour comme zone de stationnement de longue durée ou de manière répétée, ces personnes sont identifiées par la concierge qui les invite à évacuer leur véhicule, à s'arranger avec le propriétaire d'un emplacement de parking ou à chercher une place en voirie ou dans un parking public.

Travaux / projets 2022 - proposition 11 : placement de bacs à plantes pour empêcher tout parking sauvage dans l'ilot central - Point demandé par Mme SIMBA	Oui	674.00	15.58 %	Majorité des 2/3
	Non	3 652.00	84.42 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	4 326.00	-	
	Abstention / Absents	5 674.00	-	
NON	MURGER Sylvain , LIMBOURG Benjamin , COULON Odile , LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane Nadia , COPPIN Stéphanie , DEPASSE - TRAN , MORELLI Laure , SINAPI Valérie , ROUFOSSE Céline , GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , DE CLERCK Jasmine , MICHIELS Bernard , VANDENBEMPT Filip , REHRL Jochen , SCHÖBEL Norbert , MOUBAX Inès , KUNITANI Pascal , GOETYNCK Michaël , SCHELDAMAN-KROSENBRINK , DEFAUW Benoît , KECK-ANTOINE Klaus, ZUNINO Clément, JUNNE Dominique, PIDEECO bvba, DE VREESE Piet, VAN DE KERKHOVE Jo, LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, VAN MOLLE Inge, MOREAU ou VAN LAER Jeremy ou Valérie, D'HOLLANDER Stijn, SCHWIMMER Lise, CHENAL Alain, PÊTRE Julien, CAMARCIO LEMES Leonardo, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena, VANDERHEIDEN Ruben, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie, SCHNACKERS Ludivine			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BREZILLON Carole , BACHAMMAR Safia , DEUTSCHMANN ou VANHEE Moritz ou Laura, ABOU ABOUD Elias, TAHA BOJAMRI Mustapha, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			



44. Travaux / projets 2022 - proposition 12 : remplacement des deux grilles d'entrée - Point demandé par le CCP

Les grilles actuelles sont très lourdes et l'ouverture et la fermeture des grilles est très lente. La protection contre l'intrusion est par conséquent très faible.

Par ailleurs, les grilles, de par leur poids et leur prise au vent, se dérèglent régulièrement. Par conséquent, il est fréquent que la grille à rue ne se ferme pas totalement ou qu'elle se ferme violemment.

De plus, la fermeture des grilles est une source de nuisances sonores.

Il est également à noter que les grilles ne disposent d'aucun système de sécurité qui interrompe leur mouvement lorsqu'elles rencontrent un obstacle de sorte que, en cas d'accident, la copropriété sera tenue pour responsable. Le syndic et le Conseil de Copropriété déclinent toute responsabilité en cas d'accident.

Malgré de nombreuses demandes, aucune société n'accepte d'intervenir sur ces grilles (réparations et/ou contrat d'entretien) si on ne remet pas d'abord ces grilles aux normes. Cependant, on sait que, si on intègre un système de sécurité qui interrompt le mouvement des grilles si elles rencontrent un obstacle, les bras et les moteurs seront davantage sollicités et cela augmentera le risque de pannes.

Sachant que les moteurs ne sont pas des moteurs standard et que les pièces de rechange ne sont donc pas de stock, en cas de panne, la grille restera bloquée en position ouverte durant plusieurs semaines en attendant que les pièces commandées soient livrées. Si une des grilles reste ouverte pendant des semaines, nous serons contraints de faire appel à une société de gardiennage pour garantir la sécurité comme cela a été le cas il y a trois ans.

Actuellement, les grilles sont bloquées fermées en cas de panne de courant. Cela est source de désagréments mais constitue aussi un risque de ralentir l'intervention des pompiers le cas échéant.

Pour l'ensemble de ces raisons, le remplacement de ces grilles a été étudié par le syndic et le Conseil de Copropriété. Une société a accepté de remettre offre. Offre de la société KONE. Cf. annexe "12".

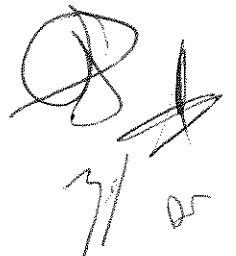
Proposition d'accord de principe sur remplacer les grilles existantes par des speed gates, conformément à l'offre de la société KONE et mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété afin d'organiser un appel d'offres de prix auprès de minimum 1 société complémentaire.

Financement et décision finale à discuter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Le syndic et le Conseil informe l'Association des Copropriétés que, en cas d'accident sur les portes actuelles, elle sera seule responsable.

Vote à la majorité des 2/3.

Travaux / projets 2022 - proposition 12 : remplacement des deux grilles d'entrée - Point demandé par le CCP	Oui	1 399.00	29.17 %	Majorité des 2/3 La résolution est rejetée.
	Non	3 397.00	70.83 %	
	Voix exprimées	4 796.00	-	
	Abstention / Absents	5 204.00	-	
NON	MURGER Sylvain , LIMBOURG Benjamin , COULON Odile , LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, FLUMERI Chantal , RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane Nadia , DEPASSE - TRAN , MORELLI Laure , SINAPI Valérie , ROUFOSSE Céline , GROSSIELS - BLANCHART , DE CLERCK Jasmine , MICHIELS Bernard , IMMO JAMAR-MIDI, VANDENBEMPT Filip , KUNITANI Pascal , GOETYNCK Michaël, SCHELDEMAN-KROSENBRINK , DEFAUW Benoît , DEBARBIEUX Guy , KECK-ANTOINE Klaus, ABOU ABOUD Elias, ZUNINO Clément, JUNNE Dominique, PIDEECO bvba, DE VREESE Piet, VAN DE KERKHOVE Jo, LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, VAN MOLLE Inge, VAN STEENBERGEN Stijn, MOREAU ou VAN LAER Jeremy ou Valérie, D'HOLLANDER Stijn, ROMANO Pasquale, CHENAL Alain, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon, VANDERHEIDEN Ruben, SCHNACKERS Ludivine			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , SIMBA LUMETA Michèle, CAMARCIO LEMES Leonardo, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie			



45. Planification et financement travaux 2023-2028 - point d'information - Point demandé par le CCP

Art 577-8 § 18° " Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

Point d'information sur l'état d'avancement des projets étudiés actuellement par le Conseil de Copropriété et A4I qui pourraient être soumis au vote lors de futures Assemblées Générales.

- Nouveau revêtement de sol sur les coursives afin de supprimer les infiltrations ;
- Remise en peinture des parties communes ;
- Intrusions sous l'escalier du bâtiment B : fermeture par une porte et une cloison latérale;
- Réparation ou remplacement, à terme, des ascenseurs ;
- Remplacement de l'étanchéité des toitures sous les terrasses du 7ème étage;
- Remplacement des éclairages dans les parkings et les parties communes au -1 et -2 ;
- Rénovation des deux chambres de visite des égouts.

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier ces différents projets / améliorations.

Planification et financement travaux 2023-2028 - point d'information - Point demandé par le CCP	Oui	5 019.00	98.96 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.04 %	
	Voix exprimées	5 072.00	-	
	Abstention / Absents	4 928.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia			

46. Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 577-5 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'Association des Copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Compte tenu de l'âge du bâtiment, le Conseil de Copropriété propose de maintenir les appels de fonds de réserve à hauteur de:

- appel de Fonds de réserve Général de 2000€ / trimestre; (Soit 0,2€ par quotité, exprimé en 10.000 ou une moyenne de 6 € / par appartement / par mois).
- appel de Fonds de réserve par bâtiment : A : 8137 € B: 689 € Parking: 1174 € / trimestre. (Soit 1€ par quotité exprimé en 10.000 ou une moyenne de 31€ / par appartement / par mois).

Organisation du (des) Fonds de Réserve	Oui	4 954.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 954.00	-	
	Abstention / Absents	5 046.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia			

47. Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : validation du texte adapté

Les statuts de la copropriété ainsi que le ROI ont été mis en conformité par rapport à la nouvelle loi de 2018 avec l'aide de Madame Doffagne, consultante juridique et médiatrice agréée.

Le texte adapté est consultable sur le site www.A4i.be. Il est également envoyé par courriel en annexe du présent ordre du jour et sera envoyé par la poste, en version papier, sur demande des copropriétaires intéressés .

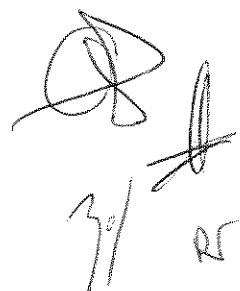
Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : validation du texte adapté	Oui	4 880.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 880.00	-	
	Abstention / Absents	5 120.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , SCHNACKERS Ludivine			

48. Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : enregistrement via notaire

En vue de garantir l'opposabilité au tiers de ces nouveaux statuts, il est fortement recommandé de faire enregistrer ces derniers par un notaire. Enveloppe budgétaire estimée : 1000 €.

Proposition de financement via le fonds de réserve et mandat au syndic, dans le but de représenter l'ensemble des copropriétaires en vue de signer l'acte authentique devant le notaire.

Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : enregistrement via notaire	Oui	4 827.00	98.91 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	53.00	1.09 %	
	Voix exprimées	4 880.00	-	
	Abstention / Absents	5 120.00	-	
NON	COPPIN Stéphanie			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , SCHNACKERS Ludivine			



Handwritten signature and initials, possibly '30/25'.

49. Renouvellement du mandat de syndic

Proposition de renouvellement du contrat selon les mêmes conditions et pour une même période et mandat au Conseil de Copropriété afin de signer le nouveau contrat A4i. (cf. annexe 13).

A4i informe les copropriétaires qu'il va mettre en place une communication des documents officiels de la copropriété en version FR ou NL. Donc, chaque copropriétaire aura la possibilité, dans le futur, de choisir entre des documents en français ou en néerlandais. Ceci concerne uniquement les documents officiels (décompte, compte copropriétaire, convocation d'AG, procuration, ...). Ceci permettra de diminuer sensiblement les frais administratifs. A4i précise que ce système sera opérationnel en 2023 et qu'une période temporaire d'essai est à prévoir pour vérifier l'ensemble des traductions.

A4i informe également l'ensemble des copropriétaires qu'être convoqué à l'Assemblée Générale par e-mail ne coûte rien à la copropriété mais que, légalement, chaque copropriétaire doit en faire la demande par écrit et le syndic doit conserver cette demande. Par défaut, la loi impose une convocation par recommandé. Actuellement, il y a encore 21 copropriétaires qui demandent d'être convoqué par recommandé et 39 qui demandent une convocation par courrier normal. Ceci engendre des frais administratifs conséquents. A4i a déjà lancé une campagne en vue de réduire ce nombre et donc diminuer les frais administratifs de convocation.

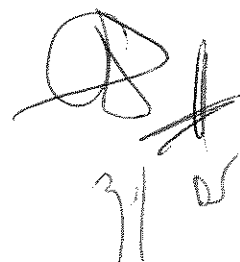
Enfin, A4i rappelle que le syndic est tenu d'informer l'ensemble des copropriétaires une fois par an, lors de l'Assemblée Générale et qu'il n'a pas d'obligation légale de répondre à toutes les questions posées par des copropriétaires durant l'année. Le Conseil de Copropriété a attiré l'attention du syndic sur le fait qu'il facturait à la copropriété des prestations complémentaires pour des questions soit intempestives, soit d'ordre privatif. A4i facturera donc dorénavant ces réponses directement en frais privatifs aux personnes qui lui adressent des demandes spécifiques.

Renouvellement du mandat de syndic	Oui	4 723.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 723.00	-	
	Abstention / Absents	5 277.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	COPPIN Stéphanie , CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia , SIMBA LUMETA Michèle, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis			

50. Fixation d'une enveloppe budgétaire à disposition du syndic, en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires

Proposition d'une enveloppe budgétaire de 4.000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété. Cette enveloppe ne pourra pas être utilisée qu'avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Fixation d'une enveloppe budgétaire à disposition du syndic, en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires	Oui	4 109.00	85.00 %	Majorité absolue
	Non	725.00	15.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 834.00	-	
	Abstention / Absents	5 166.00	-	
NON	SIMBA LUMETA Michèle, ABOU ABOUD Elias, TAHA BOUAMRI Mustapha, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CUENCA TORE Fransisco Javier			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			



51. ROI - proposition 1 : procédure de communication des index et de revente des certificats verts - Point demandé par le CCP

Le Conseil de Copropriété suggère d'ajouter la procédure suivante au Règlement d'Ordre Intérieur en vue de préciser comment seront communiqués les index et comment sera organisée la revente des certificats verts générés par la cogénération et les panneaux photovoltaïques :

- Les index seront communiqués au syndic de manière mensuelle par un membre du Conseil de Copropriété désigné en son sein. A défaut de transmission des index par ce dernier, les informations seront demandées à la concierge ;
- Le syndic encodera ces index sur le site dédié à cet effet ;
- L'ensemble des certificats verts seront revendus par le syndic et cela endéans les 6 mois après obtention de ces certificats ;
- Le syndic demandera une offre à la société fournissant l'électricité à la copropriété ;
- Le syndic consultera la société EZ-Co (service gratuit) qui conseillera ce dernier sur l'opportunité de vendre à un acquéreur plus attractif que la société fournissant l'électricité à la copropriété ;
- Dans l'éventualité où EZ-co ne fournirait plus ce service à titre gratuit, le syndic fera un appel d'offres auprès des acquéreurs et choisira le prix le plus offrant ;
- La recommandation sera transmise au Conseil de Copropriété pour validation par minimum 50% de ces membres ;
- La copropriété autorise le syndic à signer en son nom l'offre et à procéder à la vente ;
- Les frais du syndic seront comptabilisés en prestations complémentaires propriétaires.

ROI - proposition 1 : procédure de communication des index et de revente des certificats verts - Point demandé par le CCP	Oui	4 889.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 889.00	-	
	Abstention / Absents	5 111.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	ROUFOSSE Céline , GROSSIELS - BLANCHART , CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia			

52. ROI - proposition 2 : suppression de l'interdiction d'utiliser les ascenseurs pour transporter les vélos - point demandé par Isa Loan - Tran

Proposition de supprimer l'interdiction d'utiliser les ascenseurs pour transporter les vélos afin de permettre à ceux qui le souhaitent de conserver leur vélo dans leur loft.

ROI - proposition 2 : suppression de l'interdiction d'utiliser les ascenseurs pour transporter les vélos - point demandé par Isa Loan - Tran	Oui	4 297.00	86.98 %	Majorité absolue
	Non	643.00	13.02 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	4 940.00	-	
	Abstention / Absents	5 060.00	-	
NON	GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , ABOU ABOUD Elias, SCHWEITZER Thierry, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale, SCHNACKERS Ludivine			
ABSTENTIONS	REHRL Jochen , CHASSEUR-PROER Brigitte , BACHAMMAR Safia			

Handwritten signature and date '3/1'.

53. ROI - proposition 3 : proposition de modèles pour tente solaire, persiennes, etc... - Point demandé par le Conseil de Copropriété

La proposition soumise au vote est la suivante :

"Le principe du placement de protections solaires extérieures est accepté par l'AG sous réserve du respect des conditions ci-dessous.

Des stores bannes à bras articulés peuvent être placés au-dessus des fenêtres des lofts du 7e étage, côté terrasses, ainsi qu'au-dessus des fenêtres des terrasses suspendues du loft 6.01 et du loft 7.06 sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Caisson fermé en alu thermolaqué de teinte gris clair identique à la teinte des châssis (RAL exact encore à préciser) ;
- Toile de teinte gris foncé (Orchestra Ardoise 8203)
- Pas de bordure flottante
- Anémomètre commandant la fermeture automatique en cas de grand vent

Des screens pare-soleil peuvent être placés devant toutes les fenêtres sous réserve du respect des conditions suivantes

- Caisson et rails de guidage en alu thermolaqué de teinte gris clair identique à la teinte des châssis (RAL exact encore à préciser)
- Toile de teinte gris anthracite en fil de polyester limitant le passage du soleil (chaleur et UV) tout en gardant une visibilité vers l'extérieur
- Placement dans l'ouverture de fenêtre contre le châssis

Des screens pare-soleil peuvent être placés pour protéger les terrasses « rentrantes » sous réserve du respect des conditions suivantes

- Caisson fixé derrière le bardage de façade en alu thermolaqué de teinte gris clair identique à la teinte des châssis
- Absence de rail de guidage - possibilité de guidage par fil d'acier
- Toile de teinte gris anthracite en fil de polyester limitant le passage du soleil (chaleur et UV) tout en gardant une visibilité vers l'extérieur
- Toile descendant le long du garde-corps (côté intérieur de la terrasse)
- Anémomètre commandant la fermeture automatique en cas de grand vent

Avant de placer une protection solaire, le copropriétaire concerné devra soumettre au syndic les plans et fiches techniques de son projet

Le projet ne pourra être exécuté qu'après avoir été approuvé par le Conseil de Copropriété.

Les screens et stores bannes seront entretenus en bon père de famille par le propriétaire du lot concerné.

Les stores bannes ne seront ouverts que s'il y a du soleil, la toile sera nettoyée ou remplacée si elle est souillée.

La Copropriété se réserve le droit de faire enlever aux frais du copropriétaire concerné toute protection solaire qui ne serait pas conforme à ces prescriptions ou qui ne serait pas correctement entretenue moyennant mise en demeure préalable.

ROI - proposition 3 : proposition de modèles pour tente solaire, persiennes, etc... - Point demandé par le Conseil de Copropriété	Oui	4 111.00	92.07 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	354.00	7.93 %	
	Voix exprimées	4 465.00	-	
	Abstention / Absents	5 535.00	-	
NON	ABOU ABOUD Elias, SCHWEITZER Thierry, VAN STEENBERGEN Stijn, ROMANO Pasquale			
ABSTENTIONS	GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , VAN DE KERKHOVE Jo, PÊTRE Julien, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			

54. ROI - proposition 4 : précision quant aux statuts des séparations entre terrasses

Les statuts de la copropriété manquent de précision quant aux statuts des séparations entre les terrasses. Le Conseil de Copropriété propose de clarifier ce point de la manière suivante :

"Précision quant au statut des séparations entre terrasses :

Il faudrait d'abord distinguer :

- Les séparations entre terrasses réalisées en caillebotis métalliques du niveau 0 au niveau 6
- Les séparations entre terrasses réalisées en palissades de bois entre les terrasses du niveau 7
- Les séparations réalisées en palissades de bois entre les terrasses privatives et les coursives au 7e étage

D'une manière générale, nous devons veiller à ce que l'aspect extérieur de notre immeuble reste qualitatif et suffisamment uniforme et nous devons aussi veiller à éviter les litiges entre voisins ou entre la copropriété et certains copropriétaires.

Il est donc préférable de préciser les caractéristiques esthétiques de ces séparations entre terrasses pour éviter d'avoir tout et n'importe quoi mais il faut aussi en préciser le statut pour savoir qui doit en assurer l'entretien et les réparations éventuelles voire même le remplacement.

En ce qui concerne les séparations en caillebotis :

- Celles-ci peuvent être enlevées moyennant l'accord des propriétaires des terrasses situées de part et d'autre de la séparation
- Celles-ci peuvent être complétées uniquement par un écran en bois ou un écran végétal moyennant l'accord des propriétaires des terrasses situées de part et d'autre de la séparation
- L'entretien de ces séparations est à charge des copropriétaires concernés

En ce qui concerne les séparations en bois entre les terrasses du 7e étage :


- Celles-ci peuvent être enlevées moyennant l'accord des propriétaires des terrasses situées de part et d'autre de la séparation
- L'entretien, les réparations voire le remplacement de ces séparations est à charge des co-propriétaires des fonds contigus
- Toute modification de l'aspect de ces séparations devra se faire dans le respect de l'esthétique générale de l'immeuble et être approuvée par l'AG.

En ce qui concerne les séparations en bois entre les terrasses privatives et les coursives au 7e étage :

- L'entretien, les réparations voire le remplacement de ces séparations est à charge des co-propriétaires des fonds contigus
- Toute modification de l'aspect de ces palissades en bois devra faire l'objet d'un projet d'ensemble pour les 4 terrasses concernées afin de garantir la cohérence esthétique du patio et être approuvée par l'AG

Vote à la majorité des 4/5. Aucun frais complémentaire ne serait lié à ce projet de précisions car l'enregistrement de cette disposition se ferait en même temps que l'enregistrement du Règlement de Copropriété, qui vient juste d'être mis en conformité avec la nouvelle loi.

ROI - proposition 4 : précision quant aux statuts des séparations entre terrasses	Oui	4 111.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	4 111.00	-	
	Abstention / Absents	5 889.00	-	
NON				



ABSTENTIONS	GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , ABOU ABOUD Elias , SCHWEITZER Thierry , VAN DE KERKHOVE Jo , VAN STEENBERGEN Stijn , ROMANO Pasquale , PÊTRE Julien , GRANT - FEEHAN Matthew - Elena
-------------	---

55. ROI - proposition 5 : bornes de recharge - obligatoire de passer par le système collectif mis en place par la copropriété

La proposition soumise au vote est la suite : "Les copropriétaires qui souhaitent installer une borne de recharge sur leur emplacement de parking sont invités à passer par le système collectif mis en place par la copropriété, pour des raisons de sécurité, d'efficacité et de gestion énergétique. Le placement d'une borne individuelle privative, raccordée à un compteur privatif, n'est donc pas autorisé par la copropriété".

ROI - proposition 5 : bornes de recharge - obligatoire de passer par le système collectif mis en place par la copropriété	Oui	4 517.00	97.20 %	Majorité absolue
	Non	130.00	2.80 %	
	Voix exprimées	4 647.00	-	
	Abstention / Absents	5 353.00	-	
NON	GROSSIELS - BLANCHART			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , SCHWEITZER Thierry , PÊTRE Julien , GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			

56. Demande de suppression exceptionnelle des indemnités de retard - Point demandé par Madame VAN LAER

Demande d'annulation exceptionnelle des indemnités de retard qui ont été réclamées en application des décisions prises par l'Assemblée Générale. Le courriel de rappel gratuit envoyé par la copropriété s'est retrouvé dans les spams et donc Madame Van Laer n'en a pas eu connaissance à temps. Montant : 90,40€ actuellement en réserve produits divers au profit de la copropriété. Madame Van Laer a payé l'ensemble de sa dette, y compris les indemnités de retard, dans l'attente de la décision de l'Assemblée Générale.

Demande de suppression exceptionnelle des indemnités de retard - Point demandé par Madame VAN LAER	Oui	730.00	16.09 %	Majorité absolue
	Non	3 808.00	83.91 %	
	Voix exprimées	4 538.00	-	
	Abstention / Absents	5 462.00	-	
NON	MURGER Sylvain , LIMBOURG Benjamin , COULON Odile , LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas , FLUMERI Chantal , RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane Nadia , COPPIN Stéphanie , DEPASSE - TRAN , MORELLI Laure , SINAPI Valérie , ROUFOSSE Céline , GUERARD Bertrand , DE CLERCK Jasmine , MICHIELS Bernard , IMMO JAMAR-MIDI , VANDENBEMPT Filip , REHRL Jochen , SCHÖBEL Norbert , BREZILLON Carole , KUNITANI Pascal , GOETYNCK Michaël , SCHELDEMAN-KROSENBRINK , DEFAUW Benoît , DEBARBIEUX Guy , DEUTSCHMANN ou VANHEE Moritz ou Laura , ABOU ABOUD Elias , ZUNINO Clément , SCHWEITZER Thierry , JUNNE Dominique , PIDEECO bvba , DE VREESE Piet , VAN DE KERKHOVE Jo , LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle , VAN MOLLE Inge , VAN STEENBERGEN Stijn , D'HOLLANDER Stijn , ROMANO Pasquale , CHENAL Alain , PÊTRE Julien , VANDERHEIDEN Ruben , SCHNACKERS Ludivine			
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , SIMBA LUMETA Michèle , SCHWIMMER Lise , CAMARCIO LEMES Leonardo , CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis , GRANT - FEEHAN Matthew - Elena			

57. Demande d'enquête sur la répartition des consommations individuelles de TECHEM - Point demandé par Mme BACHAMMAR

Mme BACHAMMAR ne souhaite pas maintenir ce point à l'ordre du jour.

58. Demande de mise à disposition de divers documents - Point demandé par Mme BACHAMMAR

Point demandé par e-mail le 01/04/2021 : "Demande de mise à disposition du relevé annuel des compteurs de passage d'eau et de gaz ainsi que des compteurs généraux de l'immeuble établis par TECHEM et VIVAQUA. Demande de mise à disposition du contrat de location établi entre l'ACP et TECHEM Caloribel".

A4i précise que le contrat TECHEM est disponible sur le site www.A4i.be, dans votre espace personnel. Il n'est donc pas nécessaire de demander sa mise à disposition étant donné que c'est déjà le cas. La seconde demande formulée par Madame Bachammar manque de précision. A4i a demandé plus d'explication à Madame Bachammar par courriel en date du 01/04/2021 : "E st-ce que vous souhaitez votre relevé ou le relevé de l'ensemble des copropriétaires, données qui sont normalement confidentielles?".

Aucune réponse n'a été formulée par Madame Bachammar à cette question. Madame Bachammar précise en séance qu'elle souhaite son relevé individuel. A4i lui confirme que ce relevé est systématiquement envoyé avec le décompte annuel. En cas de non réception, une copie peut être envoyée par le syndic.

Demande de mise à disposition de divers documents - Point demandé par Mme BACHAMMAR	Oui	546.00	18.19 %	Majorité absolue
	Non	2 456.00	81.81 %	
	Voix exprimées	3 002.00	-	
	Abstention / Absents	6 998.00	-	
NON	MURGER Sylvain , LIMBOURG Benjamin , LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, FLUMERI Chantal , MORELLI Laure , DE CLERCK Jasmine , MICHIELS Bernard , IMMO JAMAR-MIDI, VANDENBEMPT Filip , SCHÖBEL Norbert , BREZILLON Carole , KUNITANI Pascal , GOETYNCK Michaël, SCHELDEMAN-KROSENBRINK , DEBARBIEUX Guy , DEUTSCHMANN ou VANHEE Moritz ou Laura, KECK-ANTOINE Klaus, ZUNINO Clément, PIDEECO bvba, DE VREESE Piet, VAN DE KERKHOVE Jo, LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, MOREAU ou VAN LAER Jeremy ou Valérie, CHENAL Alain, PÊTRE Julien, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon			
ABSTENTIONS	RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane Nadia , DEPASSE - TRAN , GUERARD Bertrand , GROSSIELS - BLANCHART , CHASSEUR-PROER Brigitte , MOUBAX Inès , BACHAMMAR Safia , DEFAUW Benoît , SIMBA LUMETA Michèle, ABOU ABOUD Elias, SCHWEITZER Thierry, JUNNE Dominique, VAN MOLLE Inge, VAN STEENBERGEN Stijn, D'HOLLANDER Stijn, ROMANO Pasquale, SCHWIMMER Lise, CAMARCIO LEMES Leonardo, CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, GRANT - FEEHAN Matthew - Elena, VANDERHEIDEN Ruben, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie, SCHNACKERS Ludvine			


59. Panneaux photovoltaïques - demande de rectification - Point demandé par Mme BACHAMMAR

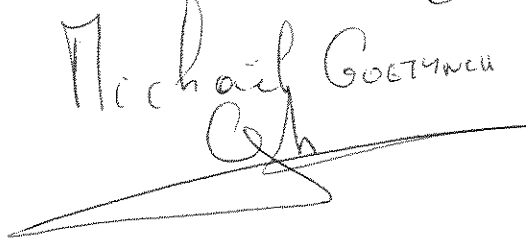
Mme BACHAMMAR ne souhaite pas maintenir ce point à l'ordre du jour.


60. Demande relative aux nuisances subies suite à l'abandon du chantier de toiture, demande d'expertise des dommages et indemnisation - Point demandé par Mme BACHAMMAR


Mme BACHAMMAR ne souhaite pas maintenir ce point à l'ordre du jour et transmettra à A4i la copie des différents documents relatifs à ce dossier.

61. Divers

Nicolas DURAND


Michael GOETYNCK


BENOIT DEFAUW




ACP - SYNDIC
Denis JEENART


Relevé des présences


Copropriété : 1902 - ACP SBS-Lofts (N°. Ent. : 0892 808 289)
Exercice : 2021

Lieu : BRUXELLES
Date : 05/05/2022
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
19020014 ABECASIS Georges	75.0000	Absent
19020114 ABOU ABOUD Elias	65.0000	Procuration
19020030 AMATLLER - LELEU G.	74.0000	Absent
19020135 Anker Advies Bureau bvba & POLET Frank	65.0000	Absent
19020101 BACHAMMAR Safia	137.0000	Présent
19020064 BODSON-de GHELDERE V.	77.0000	Absent
19020029 BRAHIMI - VERSTAPPEN Louiza - Mathieu	99.0000	Absent
19020168 BRAULT - VIARD Philippe - Brigitte	120.0000	Absent
19020084 BREZILLON Carole	121.0000	Procuration
19020152 BUI Bich Phuong	60.0000	Absent
19020158 CAMARCIO LEMES Leonardo	69.0000	Procuration
19020159 CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis	75.0000	Présent
19020115 CASSANHO JUNIOR ou MENGELS Joao ou Ellen	92.0000	Absent
19020079 CHASSEUR-PROER Brigitte	156.0000	Procuration
19020148 CHENAL Alain	92.0000	Procuration
19020045 COPPIN Stéphanie	53.0000	Procuration
19020034 COULON Odile	53.0000	Procuration
19020161 CUENCA TORE Fransisco Javier	67.0000	Présent
19020140 D'HOLLANDER Stijn	76.0000	Procuration
19020166 DARDENNE - NEF Benoît - Amélie	125.0000	Présent
19020080 DAUTREPPE-RODRIGUEZ VILLAGOMEZ Pierre-Emmanuel	120.0000	Absent
19020062 DE CLERCK Jasmine	65.0000	Procuration
19020147 DE LANDSHEERE Jonathan	75.0000	Absent
19020043 DE LOECKER Jelle	65.0000	Absent
19020065 DE MIDDELEER - ARGYROPOULOS Joëlle	10.0000	Absent
19020123 DE VREESE Piet	113.0000	Procuration
19020103 DEBARBIEUX Guy	143.0000	Présent
19020102 DEFAUW Benoît	169.0000	Présent
19020046 DEPASSE - TRAN	85.0000	Présent
19020110 DEUTSCHMANN ou VANHEE Moritz ou Laura	121.0000	Présent
19020077 DOYEN-JAUMOTTE J-Y. - Gaëlle	150.0000	Absent
19020085 FIERENS Mark	84.0000	Absent
19020041 FLUMERI Chantal	67.0000	Présent
19020011 FRANCOTTE Olivier	68.0000	Absent
19020129 GLORIEUX - NG YUEN Maxime ou Vin	15.0000	Absent
19020089 GOETYNCK Michaël	99.0000	Présent
19020037 GOFFAUX Pierre-Yves	67.0000	Absent
19020019 GRANDJEAN Sang	57.0000	Absent
19020163 GRANT - FEEHAN Matthew - Elena	120.0000	Présent
19020061 GROSSIELS - BLANCHART	130.0000	Présent
19020060 GUERARD Bertrand	85.0000	Présent



 AR

19020020 HERINCKX Christophe	65.0000	Absent
19020120 HERING Maxime	60.0000	Absent
19020093 HOPSTER Rutger	65.0000	Absent
19020149 HUFKENS - DE HONDT	57.0000	Absent
19020137 IMMO B.H.	16.0000	Absent
19020164 Indivision HOBIN	58.0000	Absent
19020118 JUNNE Dominique	150.0000	Présent
19020111 KECK-ANTOINE Klaus	123.0000	Présent
19020072 KRUIJFF - BASARAN David	143.0000	Absent
19020086 KUNITANI Pascal	90.0000	Présent
19020040 LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas	99.0000	Présent
19020036 LESCEU Fabrice	62.0000	Absent
19020162 LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon	92.0000	Présent
19020033 LIMBOURG Benjamin	68.0000	Procuration
19020131 LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle	57.0000	Procuration
19020031 LODRANT Martina	67.0000	Absent
19020126 LUPANT Jean-François	90.0000	Absent
19020139 MACHIELS-GEENS Stein ou Klaas	90.0000	Absent
19020075 MAHIN Thomas	145.0000	Absent
19020113 MARTINELLI Canio ou Margherita	67.0000	Absent
19020063 MICHIELS Bernard	65.0000	Présent
19020136 MOREAU ou VAN LAER Jeremy ou Valérie	73.0000	Procuration
19020050 MORELLI Laure	65.0000	Procuration
19020083 MOUBAX Inès	118.0000	Procuration
19020009 MURGER Sylvain	68.0000	Procuration
19020025 NISEN Mathieu	62.0000	Absent
19020127 OMBELET ou MICHALEK Pieter-Jan	85.0000	Absent
19020157 PÊTRE Julien	75.0000	Présent
19020156 PIRARD - FRISO Béatrice - Yuri	85.0000	Absent
19020074 REHRL Jochen	132.0000	Présent
19020108 ROBBERECHTS Katrien	102.0000	Absent
19020141 ROMANO Pasquale	90.0000	Présent
19020057 ROUFOSSE Céline	53.0000	Présent
19020154 ROUX - ROCILLO Eric - Eloïsa	61.0000	Absent
19020044 RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane Nadia	68.0000	Procuration
19020091 SCHEDEMAN-KROSENBRINK	68.0000	Procuration
19020167 SCHNACKERS Ludivine	74.0000	Présent
19020117 SCHWEITZER Thierry	112.0000	Présent
19020146 SCHWIMMER Lise	70.0000	Procuration
19020082 SCHÖBEL Norbert	130.0000	Présent
19020107 SIMBA LUMETA Michèle	82.0000	Procuration
19020143 SIMILLION Els	8.0000	Absent
19020056 SINAPI Valérie	68.0000	Présent
19020042 SPADA Antonio	67.0000	Absent
19020155 STEEGMANS Helene	70.0000	Absent
19020124 TAHA BOUAMRI Mustapha	120.0000	Procuration
19020007 TEJJINI Touraya	90.0000	Absent
19020144 TÜRK Monika & Helmut	57.0000	Absent


19020128 VAN DE KERKHOVE Jo	79.0000	Présent
19020058 VAN DYCK Michel	85.0000	Absent
19020132 VAN MOLLE Inge	143.0000	Présent
19020133 VAN STEENBERGEN Stijn	87.0000	Procuration
19020073 VANDENBEMPT Filip	118.0000	Procuration
19020023 VANDENBULCKE Björn	61.0000	Absent
19020165 VANDERHEIDEN Ruben	77.0000	Présent
19020069 VANDERNOOT Nicolas	10.0000	Absent
19020005 VANDERNOOT-FERRARI	62.0000	Absent
19020151 VOYER Benjamin Gilles	10.0000	Absent
19020096 WEBER Matthias	8.0000	Absent
19020095 WEGRIA Guillaume	65.0000	Absent
19020116 ZUNINO Clément	75.0000	Présent
19020130 ÖZHELVACI ou BÖHM Orkun ou Magdalena	85.0000	Absent
19020150 ACOUSTIC TECHNOLOGIES sa	211.0000	Absent
19020081 BE DIGITAL sprl	74.0000	Absent
19020090 DEHOUT sprl	97.0000	Absent
19020070 IMMO JAMAR-MIDI	270.0000	Procuration
19020138 IMMO SRS	20.0000	Absent
19020145 IMOFIN INVEST	130.0000	Absent
19020125 MAGELLAN Facilities Services	10.0000	Absent
19020122 PIDEECO bvba	20.0000	Procuration
19020160 RH BRUSSELS INVEST	54.0000	Absent
19020142 RKIAMED sprl	10.0000	Absent
19020003 SAELENS INVEST	141.0000	Absent
19020121 SCOM Belgium sprl	175.0000	Absent
19020119 SECURIMED s.a.	34.0000	Absent
19020071 SOLVIUS GROUP sprl	248.0000	Absent
Total Copropriété :	10 000.0000	117
Présents :	3 150.0000	31
Procurations :	2 215.0000	25
Absents :	4 515.0000	60
Total pour le quorum :	5 365.0000 (53.65 %)	56 (47.86 %)



 3/1

ANNEXE 1

⑧ 3/1/05

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "SBS Lofts"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICES 2020-2021

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 16/07/2020, le Conseil de Copropriété s'est réuni officiellement à 6 reprises : les 27/08/2020, 11/12/2020, 02/03/2021, 01/06/2021, 25/11/2021 et 07/03/2022. Des échanges hebdomadaires ont également eu lieu par courriel avec le syndic ainsi que de nombreuses réunions sur place.

Vu la situation sanitaire, la copropriété n'a pas pu se réunir en Assemblée Générale en 2021. La copropriété a organisé une consultation écrite, mais, faute du quorum suffisant, cette dernière n'a pas été validée.

Lors des réunions du Conseil, le Conseil de Copropriété a systématiquement passé en revue :

- Les contrats et prestations des différents prestataires de services récurrents de la copropriété,
- L'état des comptes en banque de la copropriété et l'évolution des fonds de réserve ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours.

De plus, de nombreux points, travaux et activités ont été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété en 2020 :

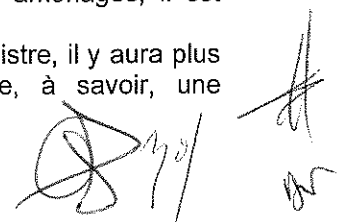
1. Ascenseurs :

Problème de collaboration avec l'ascensoriste :

- I. Rappel : contrat omnium signé pour 20 ans suite aux malfaçons constatées.
- II. Une réunion sur site a été organisée avec le fournisseur, le syndic et le Conseil en vue de faire le point sur les différents projets en cours et améliorer la relation fournisseur / client et les services de Thyssen.

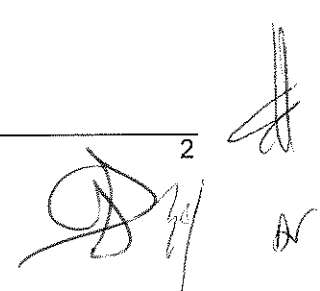
2. Assurances :

- a. Proposition de changement de contrat – étude réalisée par Monsieur De Vreese, copropriétaire, et qui travaille dans le domaine.
- b. Le Conseil de Copropriété et A4i décident de suivre la recommandation de Mr De Vreese : oui pour le changement vers Axa, oui pour une nouvelle analyse du capital assuré et oui également pour le changement de courtier.
- c. Situation actuelle :
 - I. Assureur : AG
 - II. Prime annuelle : 14.332,77€
 - III. Capital assuré : 21.482,23 €
 - IV. Franchise contractuelle en dégâts des eaux : 1250€.
- d. Réévaluation du capital assuré réalisée par Axa en octobre 2020 : 33.590.000 €
 - I. +33% donc la copropriété était sous assurée ;
 - II. Après recherche, il appert que le capital assuré initialement était basé sur une estimation de l'architecte et ne comprenait pas les aménagements (estimation « casco »), ni la présence de la polyclinique.
 - III. Donc, après 10 ans, et vu que la plupart des lofts ont été aménagés, il est indispensable de revoir le capital a assuré.
 - IV. Si la copropriété ne revoyait pas ce capital, en cas de gros sinistre, il y aura plus que probablement l'application de la règle proportionnelle, à savoir, une



indemnisation proportionnelle au capital assuré donc -33% d'indemnisation en moins.

- e. Prime chez AG avec capital revu à la hausse estimée à 19.061 € ou alors 16 999,33 € si 75% en premier risque.
 - f. Nouvelle offre AXA :
 - I. Assurance en 1^{er} risque à 75% soit 25.500.000€
 - II. Trois options :
 - 1. Buildimo : 14.167,80€ - +/- idem couverture actuelle AG
 - 2. Buildimax : 16.233,94€ + option pertes indirectes de 5% = 700€
 - 3. Buildimax all risk : 17.045,64€, y compris vandalisme, tag, etc....
 - III. Une réunion a été organisée avec A4i, le courtier et Monsieur De Vreese. Recommandation de souscrire à l'option Buildimax all risk : bien meilleure couverture moyennant une augmentation de prime très limitée par rapport à actuellement.
 - IV. Le Conseil de Copropriété décide de suivre cette recommandation.
3. Bornes de recharges :
Mise en fonctionnement – 07/20. Suivi des plaintes et résolution des problèmes en collaboration avec le syndic
4. Chaufferie & ventilations :
 - a. Détartrage du ballon et remplacement vannes défectueuses par SV Chauffage 07/20
 - b. Modification du régulateur de la cogénération et du ballon d'eau chaude par Mr Limbourg – 08/20.
 - c. Remplacement de la porte « coupe-feu » de la chaufferie car celle-ci n'était pas conforme (cette porte n'était pas adaptée aux conditions climatiques extérieures de sorte qu'elle était déformée à différents endroits, notamment dans le bas suite à la présence d'eau dans la rotonde et elle n'était donc plus RF – à joindre au dossier STRABAG). Visite sur place organisée avec la société Safe&Sound et Michaël Goetynck. Pour éviter les problèmes dans le futur, il y a lieu de placer un seuil de porte de minimum 5 cm et d'installer une porte-coupe-feu adaptée aux conditions climatiques extérieures – soit une porte métallique. Devis reçu pour un montant de 2.991,25 € HTVA. (Joint au dossier STRABAG). Par ailleurs, la grille de ventilation existante n'était pas coupe-feu, il a été nécessaire de la démonter et de la remplacer par une grille foisonnante RF60. Devis 1.444 € HTVA (à joindre au dossier STRABAG). Prise en charge par le fonds de réserve Bâti. A. Le Conseil de Copropriété a décidé de commander ces travaux à la société Safe&Sound.
Les travaux ont été réalisés par Safe&Sound mais ils se sont trompés de dimension de porte et, lors du montage, des poussières importantes ont été projetées dans la chaufferie, nécessitant l'intervention d'une société en vue de nettoyer en profondeur la chaufferie, aux frais de Safe&Sound, qui a accepté.
A4i a fait venir les pompiers afin de se voir confirmer la nécessité de placer une grille RF au niveau de la ventilation. Ce placement a été fortement recommandé par les pompiers. La nouvelle porte, aux bonnes dimensions, a finalement été placée par Safe&Sound en décembre.
5. Extractions :
 - a. Remplacement extracteur du bâtiment B :
 - I. Devis TEM – réparation de la tourelle – 1559,13 €
 - II. Devis TEM – réparation de la tourelle + régulateur de vitesse – 2458,01 €
 - b. Différents problèmes d'extraction constatés dans le bâtiment B, suite à un défaut d'entretien de TEM.
 - c. La copropriété a finalement fait appel à la société Filter&co. Ces derniers ont réalisé un audit approfondi sur l'état des extracteurs (vérification + nettoyage et suggestion de remplacement quand nécessaire).
 - d. Les extracteurs défectueux ont été remplacés.



6. Egouts :
DMO : curage générale des égouts - 8/04/2020.
7. Jardins et extérieurs :
 - a. Taille du lierre – PRO-ARBO - 02/06/2020 et 06/11/2020
 - b. Remplacement des plantes dans les 10 jardinières des coursives et au pied de l'arbre dans la cour par Monsieur Goetynck.
8. Parlophone :
 - a. Remplacement de l'écran du parlophone à rue - 02/20.
 - b. Recherche panne. Démontage portier à rue et remplacement du micro 12/11/2020.
9. Panneaux photovoltaïques et cogénération :
 - a. Mise en fonctionnement : 07/20.
10. Pompes de relevage :
 - a. TEM : nettoyage de la fosse des pompes de relevage suite à des remontées d'eau en chaufferie - 13/03/2020.
11. Toitures :
Suivi des travaux de rénovation des toitures et des corniches du bâtiment arrière
12. Autres :
 - a. Remplacement de la batterie de la balayeuse – 06/20 – Benjamin Limbourg.
 - b. Machine autolaveuse en panne. Devis de réparation trop élevé. Test sur place, en présence de la concierge, de différentes machines. Décision de remplacer l'autolaveuse par un modèle plus maniable et plus approprié au nettoyage des coursives. Modèle livré début juin avec formation pour la concierge.
 - c. A4i a demandé à Clabots une vérification et un réglage complet de portes des parties communes + devis de réparation si nécessaire. Travaux effectués en Novembre 2020.
 - d. Permis d'environnement : avis de réception de dossier incomplet reçu en date du 04/08/2020. Dossier régularisé le 01/10/2020. Confirmation en décembre 2020 que le permis était accordé pour 15 ans supplémentaires.
 - e. Resserrage RF d'un pied de colonne par la société Lica en novembre 2020.
 - f. Différentes infractions au ROI ont été constatées en 2020, principalement l'organisation de travaux en dehors des heures et des jours autorisés par la copropriété. Les copropriétaires responsables ont systématiquement fait l'objet d'une notification écrite de la part du syndic en leur demandant de stopper immédiatement ces agissements et de respecter à l'avenir les décisions de l'Assemblée Générale.

En 2021, de nombreux points, travaux et activités ont « également été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété :

13. Ascenseurs :
 - a. Une réunion de conciliation a été organisée le 17/01 entre A4i et TKE (anciennement Thyssen) en présence de Mr Goetynck. A4i a confirmé contester la facture de réparation de l'ascenseur arrière compte tenu du contrat Omnium qui lie la copropriété et TKE. Un compte rendu détaillé de la réunion a été envoyé au Conseil de Copropriété pour information. TKE a finalement accepté de prendre en charge la facture.
 - b. Nettoyage des vitres intérieures des cages ascenseurs. Après de nombreux rappels, les vitres ont finalement été nettoyées, mais pas correctement : facture contestée.
 - c. Absence de communication bidirectionnelle dans les ascenseurs : Elle fonctionne dans l'ascenseur arrière et l'ascenseur avant mais pas dans l'ascenseur rotonde. Pour l'ascenseur rotonde, TKE a fait une offre (via système de carte SIM) – à prendre en charge par eux dans le cadre du contrat Omnium. Les travaux ont été réalisés par TKE.
 - d. Problème d'étanchéité des joints de vitres de la trémie : Offre de la société Klinkup reçue. A4i, assisté du Conseil de Copropriété, décide de commander ces travaux. Travaux réalisés le 4 novembre 2021.

14. Caméras :

Il a été constaté fin 2020 que plusieurs caméras ne fonctionnaient plus. L'origine de la panne a été identifiée et les caméras ont été remises en service en février 2021.

15. Chaufferie & ventilations :

- a. Des soucis importants de régulation entre cogénération et les chaudières ont été constatés, principalement au niveau de l'eau chaude sanitaire. Ceci a nécessité plusieurs interventions, l'acquisition d'un équipement de régulation et de nombreux réglages. Ces désordres sont maintenant résolus.
- b. Les travaux de modification hydraulique commandés auprès de Véolia ont été terminés.
- c. Le bâtiment avant a été branché sur l'électricité autoproduite et le compteur du bâtiment avant a été fermé par A4i.
- d. La maintenance des chaudières a été confiée à la société Véolia. (pas de contrat Omnium 24h/24 – uniquement les entretiens et dépannages en vue de limiter les frais et compte tenu du fait que la copropriété dispose de deux chaudières et d'une cogénération).
- e. Passage au gaz riche – nécessité de transmettre le relevé des index le 01/06/2021. Les index ont été encodés par A4i.

16. Concierge :

Vacances annuelles du 06/8 au 24/08/21. Organisation du remplacement.

17. Détection gaz :

- a. Maintenance annuelle réalisée par la société DALEMANS le 21/06/2021.
- b. Remplacement carte mère défectueuse - 07/2021

18. Extractions :

Entretien annuel des moteurs d'extraction réalisé par Filter&co en octobre 2021.

19. Egouts :

DMO : curage général des égouts - 13/04/2021.

20. Jardins et extérieurs :

- a. Mr Goetyncck a remplacé les fleurs dans les 10 jardinières au niveau des coursives en février 2021 et il a également planté le jardin au pied de l'arbre
- b. Projet compost :
 - I. Facture finale de Ferreira reçue mais contestée ;
 - II. Réception des bacs à compost réalisée fin juin. Livrés en kit ils ont finalement été montés par la société vu les retards.
 - III. Mise en place d'un Groupe « compost »
 - IV. Formation des copropriétaires : des moments collectifs de formation ont été organisés par le Groupe « Compost »
- c. Taille du lierre – PRO-ARBO - juin et novembre ; entretien du lierre par la société PRO-ARBO (1/2 – le 13/07/21) et (2/2 – le 24/11/2021).

21. Parlophone :

- a. Remplacement câblage arraché suite aux travaux d'électricité. Intervention Parle-au-phone - 06/2021.
- b. Dépannage du parlophone à rue le 23/09/2021 par la société Parle-au-phone.

22. Panneaux photovoltaïques et cogénération :

- a. Premiers certificats verts vendus à la société Mega pour 95 € / certificat vs. 65 € dans la simulation. Montant total HTVA : 51.585,00 € - 543 certificats
- b. Seconds certificats verts vendus à la société Engie pour 93 € / certificat. Montant total HTVA 24.412,50 € - 262 certificats.
- c. Remboursement du crédit estimé à 46.000 € sur 2021.
- d. Maintenance cogénération effectuée le 25/05/2021.

- e. Une réunion a été organisée entre A4i et le comptable de la copropriété début janvier afin d'analyser les résultats de l'opération, et réaliser les écritures comptables nécessaires pour clôturer 2021.
23. Pompes de relevage :
DMO a effectué une inspection visuelle de la fosse le 13/04/20221 et n'a rien trouvé d'anormal dans cette dernière.
24. Travaux Métro 3 :
Le Conseil de Copropriété craignait que, suite aux travaux de la STIB, la copropriété ne soit plus accessible en voiture. Un test a été effectué en présence d'A4i, de la STIB et Michaël Goetyneck en vue d'envisager les solutions possibles. Le test s'est avéré concluant et la copropriété a réservé son droit à une intervention ultérieure de la STIB en cas de problème.
25. TECHEM – relevé de consommations individuelles :
a. Le Conseil de Copropriété a réalisé une analyse détaillée et il semble qu'une vingtaine d'appartements doivent être contrôlés car un ou plusieurs compteurs de passage semblent indiquer des consommations anormales. A4i souligne qu'il s'agit de 20 compteurs de passage sur les 300 compteurs de passage installés.
b. Un recommandé a été envoyé à Techem expliquant la situation et leur demandant de prendre les mesures afin de tout d'abord vérifier les compteurs indiquant des consommations anormales et, dans un second temps, de corriger éventuellement la répartition des consommations individuelles de 2020 et 2019.
c. Une visite de contrôle a été organisée par Techem et l'ensemble des appartements posant problème ont été vérifiés. Plusieurs soucis ont été identifiés :
I. Le principal souci était lié à un manque d'antennes réceptrices de sorte que TECHEM ne captait pas l'index des compteurs communiqué par le compteur via radiofréquence. Un relevé manuel était donc nécessaire. Plusieurs antennes de réception ont été placées de manière complémentaire afin de résoudre ces désordres
II. Certains appartements n'étaient pas munis de clapet-antiretour (privatifs) – de sorte que trop d'eau était comptabilisée. La copropriété a invité les propriétaires à équiper ceux-ci de clapets-anti-retour ;
III. Certains appartements n'étaient pas encore équipés de compteurs de passage. Actuellement, quelques appartements restent encore à équiper. Ceux-ci sont soit innocupés (pas de forfait), soit occupés (et il se verront comptabiliser par TECHEM un forfait conséquent).
d. 3 réunions de travail ont été organisées entre A4i, le Conseil de Copropriété et TECHEM le 17 septembre, 22 octobre et le 21 février 2022 afin de suivre l'évolution du dossier et préparer les corrections sur 2019 & 2020.
26. Autres :
a. Fuite d'eau identifiée par les membres du conseil de copropriété dans le sol dans la cour. Réparation effectuée en mars 2021 par la société Ferreira
b. Plusieurs courriels ont été envoyés à la copropriété relatifs à des nuisances sonores générées par certains lofts. Les copropriétaires concernés en ont été avertis en leur demandant de faire respecter la quiétude dans la résidence et une occupation en bon père de famille.
c. Le système de fermeture de la petite grille piétonne a été remplacé par la société Ferreira en vue de faciliter son ouverture en cas de nécessité. En mars 2021.
d. Pose d'un nouveau numéro de rue réalisée en mai 2021. L'ancien avait été vandalisé et arraché.
e. Après plusieurs rappels, la copropriété a finalement été remboursée par l'assurance de la société QPower suite au percement accidentel de l'étanchéité du parking suite au placement d'un chemin de câble.
f. Vu que le stock de télécommandes des grilles était épuisé, la copropriété a recommandé à TKE un nouveau stock de 20 télécommandes. Ces derniers ont informé la copropriété

que le modèle de télécommande n'était plus en production et qu'il fallait placer une nouvelle antenne de réception, afin de faire fonctionner un nouveau type de télécommande. Avec l'accord du Conseil de Copropriété, le syndic a donc commandé ce système (361.30€). Une fois les télécommandes livrées, la concierge et le Conseil de Copropriété ont constaté que ces télécommandes étaient beaucoup moins sécurisées (et donc plus facilement copiables). Le syndic a contesté la facture auprès de TKE. Ces derniers ont alors fait part du fait qu'ils s'étaient trompés et que les télécommandes actuelles de la copropriété étaient encore commandables. Une contestation officielle a donc été envoyée à TKE et la copropriété a, après 6 mois, reçu la note de crédit ainsi qu'un stock de nouvelles télécommandes.

- g. La société Ferreira a fabriqué sur mesure en socle en acier pour faciliter la fermeture des grilles et a placé 4 nouveaux verrous, en remplacement des équipements qui étaient endommagés, ainsi que 2 cadenas en mars 2021.
- h. Le placard technique du 7^{ème} étage présentait un défaut d'étanchéité en cas de forte pluie. La société Ferreira a placé une remontée d'étanchéité afin que la pluie ne puisse tomber dans la gaine. Travaux réalisés en mars 2021.
- i. Traitement de lutte contre les rongeurs réalisé par la société DEMIR.
- j. Une lance incendie défectueuse a été remplacée par la société Safe&Sound le 08/03/2021 (niveau parking -1).
- k. Entretien annuel de l'adoucisseur réalisé par Eurodynamics en mars 2021.
- l. Nettoyage du local vélo organisé par la concierge en juin 21.
- m. A4i a sensibilisé les copropriétaires via un courrier concernant l'obligation de respecter les prescriptions prévues au permis d'exploitation des parkings, dans un souci de sécurité incendie et du respect des impositions prévues, en rappelant l'obligation d'évacuer les épaves, véhicules abandonnés, encombrants, etc
- n. Acquisition 'un nouveau Karcher pour la concierge.
- o. Réparation caméras défectueuse réalisée en novembre 2021.

Par ailleurs, différents points et activités ont été mis en route par le syndic avec la collaboration et sous le contrôle du Conseil de Copropriété. Travaux / projets à réaliser en 2022.

1. Ascenseurs (Thyssen) :

Problème d'étanchéité au niveau rez-de-chaussée de l'ascenseur arrière : Offre ProToitures reçue (2612 € HTVA). En attente réalisation des travaux.

2. Chaufferie et ventilations & extractions : Veolia a fait le réglage des brûleurs mais il reste un problème de cartes électroniques. Toujours en cours. Il sera nécessaire également de placer un nouveau circulateur.

3. Toiture et terrasses :

- a. Etanchéité toiture + remplacement corniches et planches de rive:
 - i. Travaux en cours sous la surveillance de l'architecte et presque terminés
 - ii. Pro Toitures doit encore remplacer quelque sous -faces des corniches et également quelques faces de rives en aluminium à placer, les échelles et les lignes de vie sont manquantes + Auvent vitré cassé doit être remplacé.
- b. Problème acoustique bâtiment B :
 - i. Proposition de postposer le démarrage du chantier toiture plate dans l'attente de l'AGO et d'une décision sur la proposition de repeindre les murs du patio avant la pose de la toiture plate. Point à voter en Assemblée Générale.

4. Permis d'environnement :

- a. Le permis est prolongé de 15 ans, moyennant la réalisation des travaux / projets ci-après
 - i. Contrôle des installations électriques avec attestation. Fait. Tout est en ordre.
 - ii. Preuve que toutes les portes coupe-feu sont sollicitées à la fermeture ; Fait. Tout est en ordre.
 - iii. Preuve évacuation matières inflammables du local chaufferie : Fait. Tout est en ordre.

- iv. Pose de panneaux stipulant l'interdiction de fumer et de laisser le moteur des véhicules tourner au sein du parking : en cours
- v. Pose de panneaux stipulant l'interdiction de stationnement des véhicules LPG : En cours.
- vi. Preuves de l'évacuation des différents objets et encombrants (meubles, vélos, ...) sur les emplacements de parking ; il y a toujours des encombrants. A4i doit systématiquement demander aux copropriétaires d'évacuer ces derniers.
- vii. Preuves de l'évacuation des voitures abandonnées ;
- viii. Preuves marquages au sol emplacements motos et zone de déchargement : En cours. PARADIS DECORS est venu pour remettre en peinture les places motos mais les places n'étaient pas libérées, malgré une communication de la copropriété. Ils n'ont pu faire les travaux. Nouvelle proposition de date : 18/04/2022. La copropriété devra faire évacuer les motos non-déplacées et décline toute responsabilité.
- ix. Transmission des attestations de reprises des déchets de la polyclinique – fait.
- x. Preuve mise en place emplacements de vélos. Fait. Via photos + explication du projet d'extension du nombre de place.

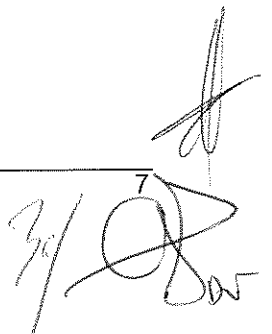
5. Autres :

- a. Remplacement porte placard hydrant arrachée suite à la tempête au 7^{ème} étage : en attente réalisation des travaux.
- b. Placement éclairage LED dans les parkings et couloirs des caves : nécessité de rédiger un descriptif des travaux qui sera soumis à appel d'offres par A4i. Projet ayant pris du retard vu les autres priorités et problèmes rencontrés dans la copropriété.

Enfin, différents projets / travaux sont à l'étude et seront proposés au vote lors des prochaines Assemblées Générales :

- Mise en peinture des cages d'ascenseur
- Placement de la fibre optique.
- Chambres de visite qui suintent au -2 : l'étanchéité serait à refaire.
- Remplacement des grilles
- Nouveau revêtement de sol sur les coursives : travaux à planifier dans le futur. Revêtement doit être anti-dérapant par temps humide. Réparation des fissures et nouveau revêtement de surface. Suite à la visite avec ACOBEX le 19/11/2019, il y a lieu d'attendre les conclusions de l'expertise et de définir les responsabilités de chacun dans le cadre de la négociation STRABAG avant que la copropriété n'entreprenne des travaux correctifs à ses frais.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE de la Résidence SBS LOFTS

3/7


MEDE-EIGENAARSVERENIGING 'SBS Lofts'

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

BOEKJAREN 2020-2021

Sinds de vorige gewone algemene vergadering van 16/07/2020 is de raad van mede-eigendom zes keer officieel bijeengekomen: op 27/08/2020, 11/12/2020, 02/03/2021, 01/06/2021, 25/11/2021 en 07/03/2022. Ook is er wekelijks informatieverkeer via e-mail met de syndicus, evenals talrijke vergaderingen ter plaatse.

Gezien de gezondheidssituatie heeft de mede-eigendom geen algemene vergadering kunnen houden in 2021. De mede-eigendom heeft een schriftelijke raadpleging georganiseerd, maar doordat het quorum niet gehaald werd, is deze niet geldig verklaard.

Tijdens de bijeenkomsten van de raad overliep de raad van mede-eigendom systematisch:

- de contracten en prestaties van de verschillende vaste dienstverleners van de mede-eigendom;
- de stand van de bankrekeningen van de mede-eigendom en de evolutie van de reservefondsen;
- de eigenaars-wanbetalers;
- de opvolging van de gerechtelijke geschillen;
- de lopende schadegevallen.

Voorts werden in 2020 heel wat punten, werken en activiteiten van dichtbij opgevolgd door de raad van mede-eigendom:

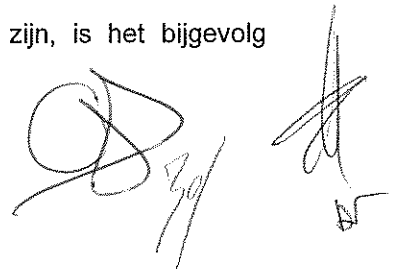
1. Liften:

Samenwerkingsprobleem met de liftmonteur:

- I. Herhaling: omniumcontract getekend voor twintig jaar na vaststelling van gebreken.
- II. Er werd een bijeenkomst ter plaatse geregeld met de leverancier, de syndicus en de raad om de balans op te maken van de verschillende lopende projecten en om de leverancier-/klantrelatie en de diensten van Thyssen te verbeteren.

2. Verzekeringen:

- a. Voorstel om van contract te veranderen – onderzoek door de heer De Vreese, mede-eigenaar die actief is in de sector.
- b. De raad van mede-eigendom en A4i beslissen om de aanbeveling van de heer De Vreese te volgen: ja voor de overstap naar AXA, ja voor een nieuwe analyse van het verzekerde kapitaal en eveneens ja voor een nieuwe makelaar.
- c. Huidige situatie:
 - I. Verzekeraar: AG
 - II. Jaarlijkse premie: € 14.332,77
 - III. Verzekerd kapitaal: € 21.482,23
 - IV. Contractuele franchise bij waterschade: € 1250.
- d. Herziening van het verzekerde kapitaal door AXA in oktober 2020: € 33.590,00
 - I. +33%, de mede-eigendom was dus onderverzekerd;
 - II. Na onderzoek blijkt dat het verzekerde kapitaal initieel gebaseerd was op een schatting van de architect en geen rekening hield met de afwerking ('casco' schatting), noch met de aanwezigheid van de polikliniek.
 - III. Na tien jaar, en aangezien de meeste lofts afgewerkt zijn, is het bijgevolg noodzakelijk om het verzekerde kapitaal te herzien.



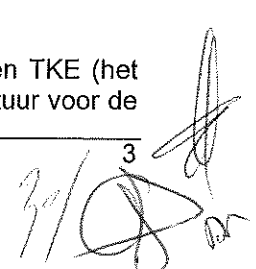
- IV. Als de mede-eigendom dit kapitaal niet herziet, zal bij een groot schadegeval hoogstwaarschijnlijk de evenredigheidsregel toegepast worden, dat wil zeggen een schadevergoeding die evenredig is aan het verzekerde kapitaal. Dat komt neer op 33% minder schadevergoeding.
- e. Premie bij AG met kapitaal naar boven bijgesteld tot naar schatting € 19.061 of € 16.999,33 indien 75% in eerste risico.
- f. Nieuwe offerte AXA:
- I. Verzekering in eerste risico voor 75%, oftewel € 25.500,00
 - II. Drie opties:
 1. Buildimo: € 14.167,80 - +/- zelfde dekking als nu bij AG
 2. Buildimax: € 16.233,94 + optie indirecte verliezen 5% = € 700
 3. Buildimax all risk: € 17.045,64, inclusief vandalisme, tags enz.
 - III. Een vergadering vond plaats met A4i, de makelaar en de heer De Vreese. Aanbeveling om voor de optie Buildimax all risk te kiezen: veel betere dekking voor een erg beperkte premieverhoging ten opzichte van nu.
 - IV. De raad van mede-eigendom beslist om deze aanbeveling te volgen.
3. Laadpalen:
Inbedrijfstelling – 07/20. Opvolging van de klachten en oplossing van de problemen in samenwerking met de syndicus
4. Verwarmingslokaal & verluchting:
- a. Verwijderen van ketelsteen uit de boiler en vervanging van defecte ventielen door SV Chauffage 07/20
 - b. Aanpassing van de regelaar van de warmte-krachtkoppeling en de boiler door de heer Limbourg – 08/20.
 - c. Vervanging van de brandwerende deur van het verwarmingslokaal, want die was niet conform (deze deur was niet aangepast aan de weersomstandigheden buiten, zodat ze op verschillende plaatsen vervormd was, voornamelijk onderaan, wegens de aanwezigheid van water in de ronde hal, zodat ze niet meer brandwerend was – toe te voegen aan het STRABAG-dossier). Er werd een bezoek ter plaatse georganiseerd met de firma Safe&Sound en Michaël Goetync. Om problemen in de toekomst te vermijden, moeten een deurdrempel van minimaal 5 cm en een brandwerende deur die bestand is tegen de weersomstandigheden buiten - namelijk een metalen deur - worden geplaatst. Bestek ontvangen voor een bedrag van € 2.991,25 excl. btw. (Toegevoegd aan het STRABAG-dossier). Voorts was het bestaande verluchttingsrooster niet brandwerend. Het moest gedemonteerd en vervangen worden door een brandwerend rooster met Rf 60. Bestek € 1.444 excl. btw (te voegen bij het dossier STRABAG). Tenlasteneming door het reservefonds van gebouw A. De raad van mede-eigendom besliste om de firma Safe&Sound de opdracht te geven voor deze werkzaamheden.
De werkzaamheden werden uitgevoerd door Safe&Sound, maar ze vergisten zich bij de afmeting van de deur en tijdens de montage kwamen er grote hoeveelheden stof in het verwarmingslokaal terecht. Daardoor moest er een bedrijf langskomen om het verwarmingslokaal grondig te reinigen op kosten van Safe&Sound, dat aanvaardde om te betalen.
A4i liet de brandweer komen om er zeker van te zijn dat er een Rf-rooster geplaatst moest worden ter hoogte van de verluchting. De brandweer raadde sterk aan om het te plaatsen.
De nieuwe deur, met de juiste afmetingen, werd uiteindelijk in december geplaatst door Safe&Sound.
5. Afzuiging:
- a. Vervanging afzuiginstallatie in gebouw B:
 - I. Bestek TEM – herstelling van de dakventilator – € 1559,13
 - II. Bestek TEM – herstelling van de dakventilator + snelheidsregelaar – € 2458,01
 - b. Er werden verschillende problemen met de afzuiging vastgesteld in gebouw B door een gebrek aan onderhoud van TEM.

- c. De mede-eigendom deed uiteindelijk een beroep op de firma Filter&co. Die stelde een grondig verslag op over de staat van de afzuiginstallaties (nakijken + reinigen en voorstel om ze te vervangen indien nodig).
 - d. De defecte afzuiginstallaties werden vervangen.
6. Riolering:
DMO: algemene ruiming van de riolen - 8/04/2020.
7. Tuinen en buitenkant:
a. Snoeien van de klimop – PRO-ARBO - 02/06/2020 en 06/11/2020
b. Vervanging van de planten in de tien bloembakken van de galerijen en aan de voet van de boom op het plein door de heer Goetync.
8. Parlofoon:
a. Vervanging van het scherm van de parlofoon aan de straatkant - 02/20.
b. Onderzoek storing. Demontering deuropener aan de straatkant en vervanging van de microfoon 12/11/2020.
9. Zonnepanelen en warmte-krachtkoppeling:
a. Inbedrijfstelling: 07/20.
10. Vuilwaterpompen:
a. TEM: reiniging van de put van de vuilwaterpompen naar aanleiding van opstijgend water in het verwarmingslokaal - 13/03/2020.
11. Daken:
Opvolging van de renovatiewerken aan de daken en de kroonlijsten van het achterste gebouw
12. Overige:
a. Vervanging van de batterij in de veegmachine – 06/20 – Benjamin Limbourg.
b. Schrobmachine defect. Bestek voor de herstelling te duur. Verschillende machines werden ter plaatse getest in het bijzijn van de conciërge. Beslissing om de schrobmachine te vervangen door een model dat gemakkelijker hanteerbaar en beter geschikt is voor het reinigen van de galerijen. Model werd begin juni geleverd en de conciërge kreeg een opleiding.
c. A4i vroeg aan Clabots om de deuren van de gemeenschappelijke gedeeltes na te kijken en volledig af te stellen + bestek voor herstelling indien nodig. Werken uitgevoerd in november 2020.
d. Milieuvergunning: ontvangstbewijs van onvolledig dossier ontvangen op 04/08/2020. Dossier geregulariseerd op 01/10/2020. Bevestiging in december 2020 dat de vergunning voor vijftien jaar extra werd verleend.
e. Brandwerende afdichting van de onderkant van een zuil door de firma Lica in november 2020.
f. Er werden verschillende inbreuken op het IR vastgesteld in 2020, voornamelijk de organisatie van werkzaamheden buiten de uren en dagen die toegestaan zijn door de mede-eigendom. De verantwoordelijke mede-eigenaars kregen systematisch een schriftelijke kennisgeving van de syndicus, met de vraag om onmiddellijk te stoppen met deze praktijken en in de toekomst de beslissingen van de algemene vergadering na te leven.

In 2021 werden heel wat punten, werken en activiteiten "ook van dichtbij opgevolgd door de raad van mede-eigendom":

13. Liften:
a. Er werd een bemiddelingsvergadering georganiseerd op 17/01 tussen A4i en TKE (het vroegere Thyssen) in het bijzijn van de heer Goetync. A4i bevestigde de factuur voor de

30/08/20
3
Dr



herstelling van de achterste lift te betwisten gezien het omniumcontract dat de mede-eigendom en TKE bindt. Er werd een gedetailleerd verslag van de vergadering naar de raad van mede-eigendom verstuurd ter informatie. TKE aanvaardde uiteindelijk om de factuur op zich te nemen.

- b. Reiniging van de ramen aan de binnenkant van de liftschachten. Na tal van herinneringen werden de ramen uiteindelijk gepoetst, maar niet goed: betwiste factuur.
- c. Ontbreken van tweerichtingscommunicatie in de liften: ze werkt in de achterste en de voorste lift, maar niet in de lift van de ronde hal. Voor de lift in de ronde hal deed TKE een voorstel (via simkaartsysteem) - op hun rekening in het kader van het omniumcontract. De werken werden uitgevoerd door TKE.
- d. Probleem met de dichtheid van de raamrubbers van de uitsparing: offerte van de firma Klinkup ontvangen. A4i beslist, bijgestaan door de raad van mede-eigendom, om de opdracht te geven voor deze werkzaamheden. Werken uitgevoerd op 4 november 2021.

14. Camera's:

Eind 2020 werd vastgesteld dat verschillende camera's niet meer werkten. De oorzaak van de storing werd achterhaald en de camera's werden weer in gebruik gesteld in februari 2021.

15. Verwarmingslokaal & verluchting:

- a. Er werden grote problemen met de regeling tussen de warmte-krachtkoppeling en de verwarmingsketels vastgesteld, voornamelijk voor het sanitaire warme water. Daarvoor moest meermaals iemand langskomen, regelapparatuur aangekocht en vaak afgesteld worden. Die storingen zijn nu verholpen.
- b. De werkzaamheden om het hydraulische systeem aan te passen, waartoe Véolia de opdracht had gekregen, werden afgerond.
- c. Het voorste gebouw werd aangesloten op zelf opgewekte elektriciteit en de meter van dit gebouw werd afgesloten door A4i.
- d. Het onderhoud van de verwarmingsketels werd toevertrouwd aan de firma Véolia. (geen 24/24-omniumcontract – enkel onderhoud en herstellingen om de kosten te beperken en gezien het feit dat de mede-eigendom beschikt over twee verwarmingsketels en een warmte-krachtkoppeling).
- e. Overschakeling naar rijk gas - de meterstanden moesten doorgegeven worden op 01/06/2021. De meterstanden werden ingegeven door A4i.

16. Conciërge:

Jaarlijkse vakantie van 06/8 t.e.m. 24/08/21. Regelen van vervanging.

17. Gasdetectie:

- a. Jaarlijks onderhoud uitgevoerd door de firma DALEMANS op 21/06/2021.
- b. Vervanging van het defecte moederbord - 07/2021

18. Afzuiging:

Jaarlijks onderhoud van de afzuigmotoren uitgevoerd door Filter&co in oktober 2021.

19. Riolering:

DMO: algemene ruiming van de riolen - 13/04/2021.

20. Tuinen en buitenkant:

- a. De heer Goetyncx verving de bloemen in de tien bloembakken op de galerijen in februari 2021. Hij beplante ook de tuin aan de voet van de boom.
- b. Compostproject:
 - I. Eindfactuur van Ferreira ontvangen, maar betwist.
 - II. Compostbakken eind juni ontvangen. Ze werden geleverd als zelfbouwpakket en uiteindelijk gemonteerd door de firma gezien de vertragingen.
 - III. Oprichting van een 'compost'-groep.
 - IV. Opleiding van de mede-eigenaars: er zijn collectieve opleidingsmomenten georganiseerd door de 'compost'-groep.

- c. Snoeien van de klimop – PRO-ARBO - juni en november: onderhoud van de klimop door de firma PRO-ARBO (1/2 – op 13/07/21) en (2/2 – op 24/11/2021).
21. Parlofoon:
- Vervanging van de losgetrokken kabels door de elektriciteitswerken. Interventie Parle-auphone - 06/2021.
 - Herstelling van de parlofoon aan de straatkant op 23/09/2021 door de firma Parle-auphone.
22. Zonnepanelen en warmte-krachtkoppeling:
- Eerste groenestroomcertificaten verkocht aan de firma Mega voor € 95 / certificaat vs. € 65 in de simulatie. Totaalbedrag excl. btw: € 51.585,00 - 543 certificaten
 - Tweede groenestroomcertificaten verkocht aan de firma Engie voor € 93 / certificaat. Totaalbedrag excl. btw € 24.412,50 - 262 certificaten
 - Terugbetaling van de lening geraamd op € 46.000 voor 2021.
 - Onderhoud warmte-krachtkoppeling uitgevoerd op 25/05/2021.
 - Er werd begin januari een vergadering georganiseerd tussen A4i en de boekhouder van de mede-eigendom om de resultaten van de onderneming te analyseren en de nodige boekhoudkundige geschriften op te stellen om 2021 af te sluiten.
23. Vuilwaterpompen:
DMO inspecteerde de put visueel op 13/04/2021 en vond er niets abnormaals in.
24. Werken Metro 3:
De raad van mede-eigendom vreesde dat de mede-eigendom niet meer bereikbaar zou zijn met de wagen door de werken van de MIVB. Er werd een test uitgevoerd in het bijzijn van A4i, de MIVB en Michaël Goetynck om de mogelijke oplossingen te bekijken. De test was succesvol en de mede-eigendom heeft zich het recht voorbehouden om de MIVB op een later tijdstip te doen tussenkomen bij problemen.
25. TECHEM – meteropneming van het individuele verbruik:
- De raad van mede-eigendom voerde een gedetailleerde analyse uit en het blijkt dat een twintigtal appartementen gecontroleerd moeten worden, omdat een of meer doorstroommeters een abnormaal verbruik lijken aan te geven. A4i benadrukt dat het gaat om twintig van de driehonderd geïnstalleerde doorstroommeters.
 - Er werd een aangetekende brief verstuurd naar Techem waarin de situatie uitgelegd werd en verzocht werd om maatregelen te treffen, om in eerste instantie de meters die een abnormaal verbruik aangaven, te controleren en vervolgens eventueel de verdeling van het individuele verbruik van 2020 en 2019 aan te passen.
 - Er werd een controlebezoek georganiseerd door Techem en alle appartementen waar zich het probleem voordeed, werden gecontroleerd. Er werden meerdere problemen vastgesteld:
 - Het grootste probleem had te maken met een tekort aan ontvangstantennes, zodat TECHEM de meterstand die de meter doorgaf, niet opving via radiofrequentie. De meterstand moest dus manueel afgelezen worden. Er werden verschillende ontvangstantennes geplaatst ter aanvulling om deze storingen te verhelpen.
 - Sommige appartementen beschikten niet over een terugslagklep (privé), zodat er te veel water aangerekend werd. De mede-eigendom verzocht de eigenaars om terugslagkleppen te plaatsen in deze appartementen;
 - Sommige appartementen waren nog niet uitgerust met doorstroommeters. Momenteel moeten er nog enkele appartementen uitgerust worden. Deze staan ofwel leeg (geen vast bedrag), ofwel zijn ze bewoond (en zullen dus een vast bedrag aangerekend krijgen door TECHEM).
 - Er werden drie werkvergaderingen georganiseerd tussen A4i, de raad van mede-eigendom en TECHEM op 17 september, 22 oktober en 21 februari 2022 om de evolutie van het dossier op te volgen en de correcties voor 2019 en 2020 voor te bereiden.

26. Overige:

- a. Er werd een waterlekkage vastgesteld door de leden van de raad van mede-eigendom in de bodem op het plein. Herstelling uitgevoerd in maart 2021 door de firma Ferreira.
- b. Er werden meerdere e-mails verstuurd naar de mede-eigendom met betrekking tot geluidshinder afkomstig van bepaalde lofts. De mede-eigenaars in kwestie werden verwittigd en verzocht om de rust in het gebouw te eerbiedigen en de woning te gebruiken als goede huisvader.
- c. Het sluitingssysteem van het voetgangershekje werd vervangen door de firma Ferreira om het indien nodig gemakkelijker te kunnen openen. In maart 2021.
- d. Nieuw huisnummer geplaatst in mei 2021. Het vorige was vernield en losgetrokken.
- e. Na meerdere herinneringen werd de mede-eigendom uiteindelijk vergoed door de verzekering van de firma QPower, nadat die per ongeluk de waterdichting van de parking hadden doorboord bij het plaatsen van een kabelgoot.
- f. Aangezien de voorraad afstandsbedieningen van de hekken op was, bestelde de mede-eigendom een nieuwe voorraad van twintig afstandsbedieningen bij TKE. TKE bracht de mede-eigendom op de hoogte van het feit dat dit model van afstandsbediening niet meer gemaakt werd en dat er een nieuwe ontvangstantenne geplaatst moest worden om een nieuw type afstandsbediening te doen werken. Met de toestemming van de raad van mede-eigendom bestelde de syndicus daarom dit systeem (€ 361,30). Zodra de afstandsbedieningen geleverd waren, stelden de conciërge en de raad van mede-eigendom vast dat deze veel minder beveiligd waren (en dus gemakkelijker na te maken). De syndicus betwistte de factuur bij TKE. TKE deelde vervolgens mee dat het zich vergist had en dat de huidige afstandsbedieningen van de mede-eigendom nog besteld konden worden. Er werd bijgevolg een officiële betwisting gestuurd naar TKE en de mede-eigendom ontving na zes maanden de creditnota en een voorraad nieuwe afstandsbedieningen.
- g. De firma Ferreira maakte in maart 2021 een stalen sokkel op maat om de hekken gemakkelijker te kunnen sluiten en plaatste vier nieuwe grendels ter vervanging van de beschadigde uitrusting, alsook twee hangsloten.
- h. De meterkast op de 7^e verdieping was niet waterdicht bij felle regen. De firma Ferreira plaatste een waterdichting, zodat de regen niet in de buis kan terechtkomen. Werken uitgevoerd in maart 2021.
- i. Knaagdierbestrijding uitgevoerd door de firma DEMIR.
- j. Er werd een defecte brandweerslang vervangen door de firma Safe&Sound op 08/03/2021 (verdieping parking -1).
- k. Jaarlijks onderhoud van de waterontharder uitgevoerd door Eurodynamics in maart 2021.
- l. Reiniging van het fietsenhok georganiseerd door de conciërge in juni 2021.
- m. A4i sensibiliseerde de mede-eigenaars per brief over de verplichting om de voorschriften in de exploitatievergunning van de parkings na te leven omwille van de brandveiligheid en de naleving van de voorziene heffingen. Daarbij werd gewezen op de verplichting om brokstukken, achtergelaten voertuigen, voertuigen die in de weg staan, enzovoort weg te halen.
- n. Aankoop van een nieuwe Kärcher voor de conciërge.
- o. Defecte camera's hersteld in november 2021.

Voorts werden door de syndicus verscheidene punten en activiteiten opgestart in samenwerking met en onder toezicht van de raad van mede-eigendom. Uit te voeren werken / projecten in 2022.

1. Liften (Thyssen):

Probleem met de waterdichtheid op de benedenverdieping van de achterste lift. Offerte ProToitures ontvangen (€ 2612 excl. btw). In afwachting van de uitvoering van de werkzaamheden.

2. Verwarmingslokaal en verluchting & afzuiging: Veolia stelde de branders af, maar er is nog altijd een probleem met de elektronische kaarten. Nog aan de gang. Er zal ook een nieuwe circulatiepomp geplaatst moeten worden.

3. Dak en terrassen:
 - a. Waterdichtheid dak + vervanging kroon- en daklijsten:
 - i. Werken aan de gang onder toezicht van de architect, bijna afgerond
 - ii. Pro Toitures moet nog enkele onderkanten van de kroonlijsten vervangen, alsook enkele daklijsten van aluminium plaatsen. De ladders en leeflijnen ontbreken + glas van het afdak gebroken, moet vervangen worden.
 - b. Akoestisch probleem gebouw B:
 - i. Voorstel om de werken aan het platte dak uit te stellen in afwachting van de gewone algemene vergadering en een beslissing over het voorstel om de muren van de binnenplaats opnieuw te schilderen vóór het plaatsen van het platte dak. Kwestie waarover gestemd moet worden tijdens de algemene vergadering.
4. Milieuvergunning:
 - a. De vergunning wordt met vijftien jaar verlengd, op voorwaarde dat de volgende werken / projecten verwezenlijkt worden:
 - i. Controle van de elektrische installaties met attest. Gedaan. Alles is in orde.
 - ii. Bewijs dat alle branddeuren zelfsluitend zijn. Gedaan. Alles is in orde.
 - iii. Bewijs dat de ontvlambare materialen uit het verwarmingslokaal gehaald werden Gedaan. Alles is in orde.
 - iv. Plaatsen van borden om aan te geven dat er een rookverbod geldt en dat het verboden is om de motoren van voertuigen te laten draaien in de parking. Aan de gang.
 - v. Plaatsen van borden om aan te geven dat het verboden is om LPG-voertuigen te parkeren. Aan de gang.
 - vi. Bewijzen dat de verschillende voorwerpen en het grofvuil (meubels, fietsen ...) op de parkeerplaatsen weggehaald zijn. Er staan nog steeds voorwerpen en grofvuil in de weg. A4i moet de mede-eigenaars systematisch verzoeken om deze weg te halen.
 - vii. Bewijzen dat de achtergelaten wagens weggehaald zijn.
 - viii. Bewijzen dat er markeringen op de grond zijn aangebracht voor parkeerplaatsen voor motors en een loszone. Aan de gang. PARADIS DECORS kwam langs om de motorparkeerplaatsen te verven, maar de plaatsen waren niet vrij, ondanks een mededeling van de mede-eigendom. Ze konden de werkzaamheden niet uitvoeren. Nieuwe voorgestelde datum: 18/04/2022. De mede-eigendom zal de niet verplaatste motors moeten laten weghalen en aanvaardt geen aansprakelijkheid.
 - ix. Doorgifte van de attesten voor de aanvaarding van het afval van de polikliniek. Gedaan.
 - x. Bewijs dat er parkeerplaatsen voor fietsen gemaakt zijn. Gedaan. Via foto's + uitleg over het plan om het aantal plaatsen uit te breiden.
5. Overige:
 - a. Vervanging deur van de kast met de brandkraan op de 7^e verdieping, die is losgekomen tijdens de storm. In afwachting van de uitvoering van de werkzaamheden.
 - b. Plaatsen van ledverlichting in de parkings en de gangen van de kelders. Hiervoor moet een beschrijving van de werken opgesteld worden, waarvoor A4i een aanbesteding zal uitschrijven. Dit project liep vertraging op gezien de andere prioriteiten en problemen in de mede-eigendom.

Tot slot liggen verscheidene projecten/werken ter studie. Ze zullen ter stemming worden voorgelegd tijdens volgende algemene vergaderingen:

- Schilderen van de liftschachten
- Plaatsen van optische vezel.
- Inspectieschachten die zweten op -2: de waterdichting moet opnieuw gedaan worden.
- Vervanging van de hekken
- Nieuwe vloerbekleding op de galerijen: werkzaamheden die in de toekomst gepland moeten worden. De bekleding moet slipvast zijn bij vochtig weer. Reparatie van scheurtjes en nieuwe

oppervlaktebekleding. Na het bezoek met ACOBEX op 19/11/2019 moet worden gewacht op de conclusies van de expertise en moet ieders aansprakelijkheid worden vastgelegd in het kader van de onderhandelingen met STRABAG, voordat de mede-eigendom corrigerende werken uitvoert op haar kosten.

VOOR DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM van residentie SBS LOFTS

ANNEXE 2

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner. There are three distinct marks: a large, stylized signature on the left, a smaller signature in the middle, and a set of initials on the right.

590	4.6	450	3870	1291,48	1330,62	39,14	590	4.6	490	558	3081	1345,53	1342,92	2,61	36,53
600	4.7	307	2066	949,33	1002,74	53,41	600	4.7	421	522	4185	1272,89	1265,76	7,13	46,28
610	4.8	57	970	306,4	317,52	11,12	610	4.8	50	128	1556	369,21	365,95	3,26	7,86
620	4.9	0	0	0	0	0	620	4.9	213	266	806	680,47	602,79	77,68	665,36
630	4.10	483	5300	1429,82	1474,81	44,99	630	4.10	453	617	6409	1514,08	1500,68	13,4	31,59
640	4.11	283	110	777,88	798,37	20,49	640	4.11	249	394	322	734,66	738,41	3,75	24,24
650	4.12	88	145	415,91	431,44	15,53	650	4.12	218	437	6678	1084,91	1067,97	16,94	90,36
660	5.1	337	3430	1277,27	1398,9	121,63	660	5.1	114	136	10366	1005,77	974,5	31,27	90,36
670	5.2	232	357	847,47	875,76	28,29	670	5.2	214	369	3522	842,64	835,33	7,31	20,98
680	5.3	297	462	987,66	1018,59	30,93	680	5.3	265	537	2690	960,88	957,72	3,16	27,77
690	5.4	0	0	0	0	0	690	5.4	0	0	0	130,29	51,53	78,76	152,50
700	5.5	84	-122	186,47	190,8	4,33	700	5.5	92	465	1502	601,73	600,98	0,75	3,58
710	5.58	197	172	578,63	595,06	16,43	710	5.58	186	211	1122	583,48	582,92	0,56	15,87
720	5.6	349	420	1009,82	1039,6	29,78	720	5.6	302	313	1277	834,61	835,17	0,56	30,34
730	5.7	73	-5	275,31	284,52	9,21	730	5.7	84	134	1700	426,48	422,92	3,56	5,65
740	6.2	218	136	724,74	749,3	24,56	740	6.2	343	4445	1035,84	1025,72	10,12	14,44	
750	6.3	79	288	554,45	576,48	22,03	750	6.3	318	868	868	465,75	466,02	0,27	22,30
760	6.4	230	347	725,85	746,88	21,03	760	6.4	227	445	411	741,93	745,52	3,59	24,82
770	6.5A	190	303	611,43	628,92	17,49	770	6.5A	204	348	85	625,62	629,51	3,89	21,88
780	6.5B	608	801	1695,3	1743,15	47,85	780	6.5B	277	457	2440	918,4	915,59	2,81	45,04
790	6.6	165	156	835,9	871,07	35,17	790	6.6	259	302	8087	693,03	1126,47	433,44	458,61
800	7.1	229	537	1290,06	1346,13	56,07	800	7.1	293	635	6869	1355,12	1339,93	15,19	40,88
810	7.2	584	923	2537,11	2097,2	0,00	810	7.2	584	1004	5518	1925,13	1956,32	68,7	406,72
820	7.3	325	921	1481,3	1596,8	55,50	820	7.3	338	947	4994	1530,81	1462,11	701,19	13,20
830	7.4	132	432	1575,1	876,8	0,00	830	7.4	132	432	4127	1568,05	865,86	0	1399,49
840	7.6	0	0	0	0	0	840	7.6	0	0	0	204,25	205,94	1,69	11,68
850	6.1	178	330	781,3	811,62	30,32	850	6.1	173	294	4901	869,49	857,53	11,86	18,46
860	6.7	40	260	161,68	167,96	6,28	860	6.7	72	157	2381	484,82	479,1	5,72	0,56
870	6.8	460	394	1249,54	1286,2	36,66	870	6.8	418	405	2860	1135,91	1132,45	3,46	33,20
880	6.9	232	259	786,48	810,49	24,01	880	6.9	355	366	1152	965,78	965,88	0,1	26,11
890	6.10	379	596	1165,81	1200,98	35,17	890	6.10	145	379	2050	684,99	682,49	2,5	32,67
900	6.11	326	258	862,93	886,46	23,53	900	6.11	107	120	306	377,24	378,39	1,15	24,68
910	6.12	241	380	906,65	940,63	31,98	910	6.12	254	486	3860	1005,6	998,52	7,08	24,90
920	6.13	152	255	606,37	631,6	23,23	920	6.13	92	278	3912	704,74	695,8	8,94	14,29
930	5.8	201	530	772,29	796,24	23,95	930	5.8	321	649	53	965,42	970,65	5,23	29,18
940	5.9	81	220	512,34	533,6	21,26	940	5.9	127	270	1982	621,35	618,63	2,72	18,54
950	5.11	276	641	1115,88	1154,79	38,91	950	5.10	384	573	3497	1224,25	1219,74	4,51	34,40
960	5.12	66	74	290,34	300,02	9,68	960	5.11	55	79	1512	293,18	342,83	49,65	59,33
970	5.12	261	380	943,41	976,11	32,70	970	5.12	251	428	3225	987,15	929,09	58,07	25,97
980	5.13	422	627	1461,53	1513,34	51,81	980	5.13	445	748	12420	1957,95	1926,19	31,76	20,05
990	4.13	792	639	1899,45	1950,55	52,10	990	4.13	573	707	1995	1598,47	1541,66	56,81	55,29
1000	0.3	370	510	1078,23	1106,94	28,71	1000	0.3	379	578	4656	1228,76	1218,35	10,41	18,30
1020	1.2	0	0	0	0	0	1020	1.2	0	1	0	80,03	79,9	0,13	0,13
1030	7.5	102	762	3062,62	906,69	0,00	1030	7.5	102	762	909	1021,57	812,33	209,24	2365,17
27619		38935	303797	96203,73	96075,8	4744,13	24587	40861	323569	91531,02	2274,53	91327,22	6852,02	2478,33	6683,75

30/

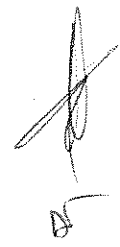
Ecritures comptables proposées afin de régulariser définitivement la situation (reco CCP & A4i)

<u>Lofts</u>	<u>Débit</u>	<u>Crédit</u>
2.9	2.553,06 €	
3.3	788,79 €	
4.4	157,37 €	
6.6	468,61 €	
0.9		1.631,73 €
4.9		683,36 €
5.4		152,50 €
7.2		406,72 €
7.3		13,20 €
7.4		1.399,49 €
7.5		2.365,17 €



Diff.

Total **3.967,83 €** **6.652,17 €** **2.684,34 €**
Vers fonds de réserve "A"

30





ANNEXE 3



3/1/15

ACP SBS-Lofts
Boulevard Jamar, 19
1060 BRUXELLES
N° ent. : 0892 808 289
Exercice : du 01/01/2020 au 31/12/2020

Bilan après répartition au 31/12/2020



ACTIF		PASSIF	
2300000 - Installations PV, étanchéité toiture et cogénération	309 709.24	1000000 - Fonds de roulement	59 928.93
3400000 - Stock de télécommandes	1 542.08	1500200 - Réserve produits divers	9 151.41
3400010 - Stock de cartes d'accès	170.04	1600000 - Fonds de réserve général	4 937.45
3400020 - Stock clé local vélo/poubelle	35.82	1600001 - Fonds de réserve bâtiment A	77 144.96
4000000 - Propriétaires	-2 966.60	1600002 - Fonds de réserve bâtiment B	6 545.50
5300000 - Compte épargne	166 084.53	1600003 - Fonds de réserve parking	11 153.00
<i>GKCCBEBB BE41 0882 8439 5810</i>	<i>166 084.53</i>	1600004 - Produits & charges certificats verts	-9 172.63
5500000 - Compte vue	147 458.41	1620001 - Provisions pour travaux - créance Strabag	91 777.43
<i>GEBABEBB BE58 0016 5014 2879</i>	<i>138 854.89</i>	1620007 - Provisions pour travaux - créance Montois	17 175.00
<i>GKCCBEBB BE80 0689 3560 8877</i>	<i>8 603.52</i>	4200000 - Crédit bancaire PV, étanchéité toiture et Cogénération	313 847.59
5700000 - Caisse concierge	500.00	4400000 - Fournisseurs	29 362.26
		4922000 - Frais privatifs à régulariser	347.61
		4999000 - Compte d'attente	8 684.01
		4999008 - Projet compost	1 651.00
622 533.52		622 533.52	



 31/12/20

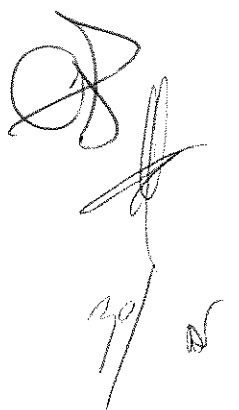
ACP SBS-Lofts
Boulevard Jamar, 19
1060 BRUXELLES
N° ent. : 0892 808 289
Exercice : du 01/01/2021 au 31/12/2021

Bilan après répartition au 31/12/2021

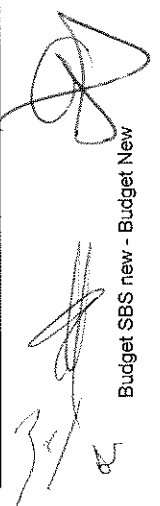
ACTIF		PASSIF	
2300000 - Installations PV, étanchéité toiture et cogénération	384 520.41	1000000 - Fonds de roulement	59 928.93
3400000 - Stock de télécommandes	1 512.87	1500200 - Réserve produits divers	12 071.76
3400010 - Stock de cartes d'accès	262.90	1600000 - Fonds de réserve général	12 937.45
3400020 - Stock clé local vélo/poubelle	25.25	1600001 - Fonds de réserve bâtiment A	108 861.92
4000000 - Propriétaires	-16 212.52	1600002 - Fonds de réserve bâtiment B	9 301.50
5300000 - Compte épargne	266 239.83	1600003 - Fonds de réserve parking	15 849.00
<i>GKCCBEBB BE41 0882 8439 5810</i>	<i>266 239.83</i>	1600004 - Produits & charges certificats verts	66 799.58
5500000 - Compte vue	150 819.87	1600005 - Réserve pour overhal de la cogénération	6 000.00
<i>GEBABEBB BE58 0016 5014 2879</i>	<i>85 737.69</i>	1620001 - Provisions pour travaux - créance Strabag	91 777.43
<i>GKCCBEBB BE80 0689 3560 8877</i>	<i>65 082.18</i>	1620007 - Provisions pour travaux - créance Montois	17 175.00
5700000 - Caisse concierge	500.00	4200000 - Crédit bancaire PV, étanchéité toiture et Cogénération	357 389.80
		4400000 - Fournisseurs	13 872.33
		4900000 - Charges à reporter	7 019.90
		4999000 - Compte d'attente	8 684.01
787 668.61		787 668.61	



 30/12



ANNEXE 4

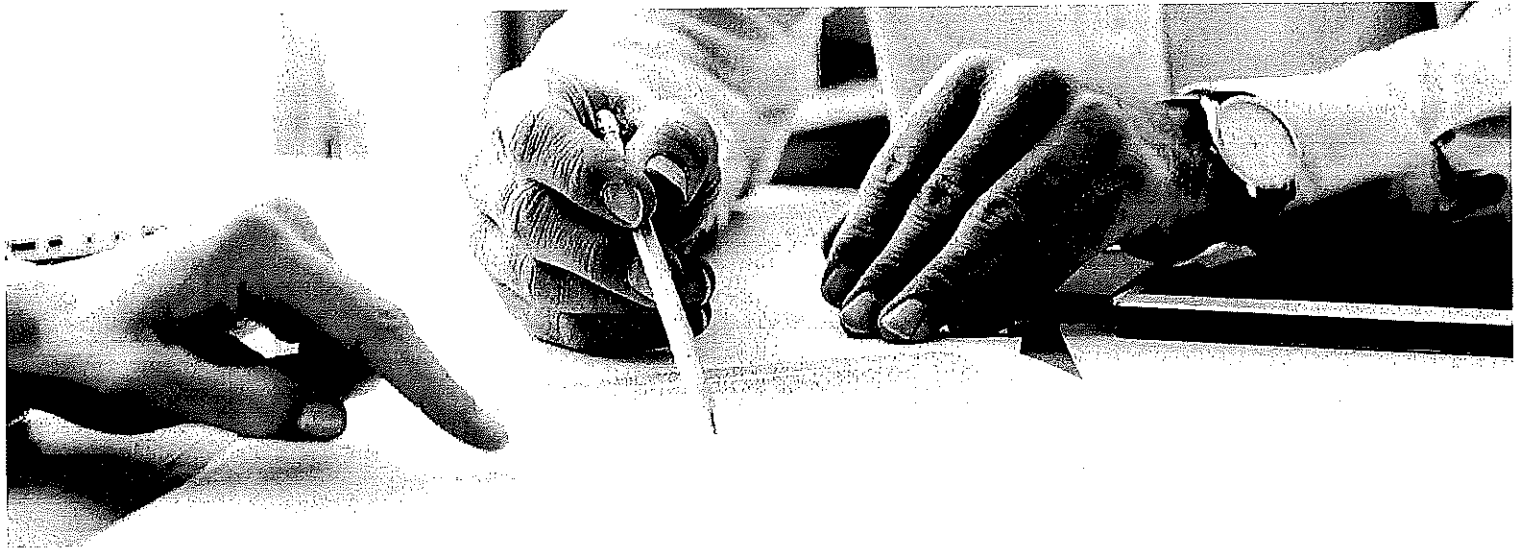

30/1/25

FRAIS REPARTIS		Budget 2021	Réel 2021	Budget 2022	Commentaires	Diff. vs BU
BUDGET ORDINAIRE						
6101100	Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 10.100	€ 11.897	€ 12.000	TKE (maintenance), Konthef (SECT), Proximus	1.797 €
6101130	Réparation ascenseur	€	€ 554	€ 1.000	Klinkup (réparation joints des vitres extérieures des ascenseurs)	554 €
6103100	Entretien installation chauffage	€ 5.000	€ 2.162	€ 5.000	Dalemans (entretien détection gaz & CO), Delgouffe (apoint de sel)	2.838 €
6103130	Réparation installation chauffage	€ 2.000	€	€ 2.500		2.000 €
6105000	Entretien des communs	€ 850	€ 872	€ 1.000	Pro-Atbro (entretien jardin) + eau des communs	22 €
6105300	Matériel et frais occupants	€ 4.000	€ 4.292	€ 4.000	Taxe exploitation parking, Bxl Prop. (conteneurs), produits et matériel de nettoyage, rempl. fleurs des jardinières, recherche de fuite et frais non couvert par assurance	292 €
6105330	Frais divers propriétaires	€ 600	€	€ 1.000		600 €
6109000	Entretien installation technique générale	€ 5.000	€ 6.314	€ 7.500	DMO (currage général des égouts), Parle-Au-Phone (réparation parlophonie), IQ System (intervention système surveillance), Eurodynamics (entretien et répar adoucisseur), Ferreira (répar diverses), Safe&Sound (dispositif secours incendie)	1.314 €
6109001	Entretien installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 2.000	€ 3.384	€ 2.500	Demir (traitement de lutte contre les rongeurs); Ferreira (réparation porte 7ème), Filter & Co (entretien extracteurs bloc A+parkings), Eco sa (débouchage avaloir 7ème), Clabots (réglage grille local vélo & remplacement cylindre)	1.384 €
6109002	Entretien installation technique Bâtiment avant (B)	€ 850	€ 233	€ 1.000	Filter & Co (entretien extracteur)	617 €
6109030	Réparation installation technique générale	€ 6.000	€ 10.444	€ 6.000	Dalemans(rempl carte mère centrale incendie), Ferreira (préparation espace compost & rempl. ferme porte grille côté rue)	4.444 €
6109031	Réparation installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 3.000	€ 509	€ 3.000	Milazzo (sécurisation loca vélos), Safe&Sound (réparation ventilation chauffefie)	2.491 €
6109032	Réparation installation technique Bâtiment avant (B)	€ 1.000	€ -	€ 1.000	Vivaqua (attention : manque la facture du 4ème trimestre 2021)	1.000 €
6120000	Consommation & redevance eau	€ 40.000	€ 31.417	€ 35.000		8.583 €
6121000	Electricité communs	€ 6.000	€ 4.330	€ -	Engie	1.670 €
6122000	Gaz de chauffage	€ 48.000	€ 46.917	€ 48.000	Engie	1.083 €
6122001	Caloribel - Chauffage, EC & EF	€ 8.500	€ 7.244	€ 9.000	Techem	1.256 €
6130000	Honoraires syndic	€ 35.000	€ 34.520	€ 36.000	A4i	480 €
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 3.000	€ 14.484	€ 15.000	Koan, Alpha Juris & Huissier Verrezen	11.484 €
6140000	Assurances	€ 16.500	€ 17.465	€ 18.500	AXA (RC CCP), AG Insurance (incendie - accidents de travail concierge)	865 €
6150000	Frais de conciergerie	€ 29.500	€ 27.297	€ 29.500	Pinto, Partena, Mensura et remplacement Mme Pinto durant ses congés, eau	2.203 €
6160300	Frais de gestion occupants	€ 4.500	€ 1.562	€ 3.500	Frais de copies, timbres, enveloppes et prest. compl. A4i	2.938 €
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 10.000	€ 5.514	€ 7.500	Frais de banque, Frais traduction PV AG & Convocation, frais de copies, timbres, enveloppes et prest. compl. A4i.	4.486 €
Total		€ 241.500	€ 231.389	€ 249.500		- €
BUDGET EXTRAORDINAIRE						
Total		€ 241.500	€ 231.389	€ 249.500	7243,74	- €
6130100	Avocat	€	€	€ 4.500	Sophie Doffagne (mise en conformité des statuts)	4.500 €
6130100	Mise en concordance acte de base	€ 4.500	€	€ 4.500		- €
6109030	Réparation installation technique générale	€	€	€ 7.000		- €
6109031	Réparation installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 15.000	€	€ 7.000		- €
Provisions pour mesures conservatoires non prévues		€ 19.500	€ -	€ 11.500		15.000 €
Total		€ 261.000	€ 231.389	€ 261.000		14.898 €
Total Général		€ 261.000	€ 231.389	€ 261.000		-29.611 €



ANNEXE 5



3/1/05



Une proposition de protection juridique sur mesure pour

ACP SBS Lofts

En collaboration avec

NV ZAKENKANT. LUCIEN MARTENS



ARAG SE - Branch Belgium - Votre assurance Protection Juridique
Place du Champ de Mars 5 - 1050 Bruxelles - T 02/643 12 11 F 02/643 13 01 - www.arag.be
BCE : 0846.419.822 IBAN : BE26 4354 1201 2129 BIC : KREDBEBB
ARAG SE - ARAG Platz 1 - 40472 Düsseldorf, Allemagne
RC Tribunal de première Instance de Düsseldorf, HRB 66846



Bruxelles, le 28/04/2022

Concerne : notre offre

Chère Madame, cher Monsieur,

Vous trouverez en annexe une offre pour une assurance protection juridique ARAG. Je tiens à vous remercier de la confiance témoignée à ARAG. Nous vous garantissons en tant qu'assureur indépendant, une assistance professionnelle en cas de litiges et de questions juridiques.

Notre vision

Depuis sa fondation en 1935 en Allemagne, ARAG est une société familiale. Cette situation est exceptionnelle. Active en Belgique depuis 1965, ARAG Belgium fait partie d'un groupe international fort. L'idée originale à la base de la fondation d'ARAG est simple : « toute personne doit avoir la possibilité de faire valoir ses droits quels que soient les moyens financiers dont elle dispose. Un principe qui constitue encore aujourd'hui la pierre angulaire de notre vision.

Vos intérêts sont notre préoccupation

Mieux vaut prévenir que guérir. Dès lors, en tant qu'assuré(e) d'ARAG, vous pouvez gratuitement faire appel à notre Legal Helpline. Une équipe de juristes spécialisés répond à toutes vos questions juridiques p.ex. à propos du contenu de votre contrat ou d'un problème juridique, Ainsi, nous pouvons vous aider préventivement et vous éviter la survenance d'un litige toujours désagréable.

À votre service

Vous pouvez toujours prendre contact avec ARAG. Vous trouverez les informations utiles pour ce faire dans l'offre. Si vous avez des questions concernant ARAG ou les garanties vous pouvez également contacter votre courtier d'assurances. Ensemble, nous formons une équipe forte pour vous offrir plus de sérénité.

Cordialement,

Mireille Urlus
CEO ARAG SE – Branch Belgium



**Vos coordonnées**

N° d'offre 13035849
Date 2022-04-28
Nom ACP SBS Lofts
Adresse Jamarlaan 19
1060 SINT-GILLIS
Numéro d'entreprise 000

Nos coordonnées

Nom Kelly De Waele
Tél. +32 (0)2 519 21 39
Email kelly.dewaele@arag.be

Produit : PJ CO-PROPRIETE BASE**€ 1696.37**

Réduction : 10%

Situation du risque

Adresse: Jamarlaan 19, 1060 SINT-GILLIS

Somme assurée : € 26926573.43

Activité(s) couverte(s) Nacebel:

68321 Administration de biens immobiliers résidentiels pour compte de tiers

Total (excl. taxes)	€ 1696.37
Taxes	€ 156.91
Frais de gestion	€ 3.00
Total	€ 1856.28

capital du bâtiment: 25 500.000 EUR - abex 858
= 26.926.573,43 EUR - abex 906

108 unités

Réduction commerciale 10%

La présente offre a une durée de validité de 3 mois prenant cours à la date de prise d'effet indiquée ci-dessus. Est joint au présent document les « informations générales » (AssurMIFID) concernant ARAG SE – Branch Belgium. Par la conclusion du contrat et le paiement de la prime, le candidat assuré confirme avoir reçu et pris connaissance de ces informations générales.

Conditions d'application:
GENERALES COMMUNES.pdf
COPROPRIETE IPID.pdf
COPROPRIETE.pdf

80
31 105

**CONDITIONS SPECIALES
PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE ETENDUE**



SOMMAIRE

Article 1	Qui est assuré et en quelle qualité?
Article 2	Quelles sont les matières et sommes assurées?
Article 3	Détail des matières assurées
Article 4	Quelle est l'étendue territoriale de notre garantie ?
Article 5	Quelles sont les exclusions générales ?
Article 6	Quels sont les délais d'attente ?
Article 7	Résumé du contrat et minima litigieux

Art. 1 Qui est assuré et en quelle qualité?

Est assurée dans le cadre du présent contrat de protection juridique la copropriété définie aux conditions particulières et les membres de son Conseil de copropriété dans l'exercice de leurs fonctions au sein du Conseil.

Art. 2 Quelles sont les matières et sommes assurées?

Matières assurées	Somme assurée (€)
Recours civil	62.500
Défense pénale	62.500
Défense civile	62.500
Litiges contractuels assurés:	
- Assistance « après incendie périls connexes »	62.500
- Assistance « autres contrats d'assurance »	20.000
- Contrats d'entretien	20.000
Droit du travail et Droit social	20.000
Assistance « recouvrement de charges »	20.000
Droit administratif	20.000
Droit fiscal	20.000
Insolvabilité des tiers	20.000
Assistance dédommagement	62.500
Cautiion pénale	20.000
Frais de recherche	1.500
Etat des lieux avant travaux	500

Art. 3 Détail des matières assurées

- 1) **Recours civil**
Les actions en dommages et intérêts menées par vous contre un ou des tiers et fondées sur une responsabilité civile extracontractuelle.
- 2) **Défense pénale**
Votre défense lorsque vous êtes poursuivi pour infractions aux lois, arrêtés, décrets et/ou règlements ainsi qu'un recours en grâce par cas d'assurance si vous avez été condamné à une privation de liberté.
La garantie est exclue pour les crimes et les crimes correctionnalisés et, pour toutes les autres infractions intentionnelles, la garantie ne vous sera accordée que pour autant que la décision judiciaire passée en force de chose jugée vous acquitte.
- 3) **Défense civile**
Votre défense contre des actions en dommages et intérêts menées par un ou des tiers contre vous et fondées sur une responsabilité civile extracontractuelle.
Nous ne vous défendons que :

**CONDITIONS SPECIALES
PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE ETENDUE**



- lorsque vos intérêts sont en opposition avec ceux de votre assureur responsabilité civile ou
- lorsqu'il n'existe pas sur le marché d'assurance responsabilité civile susceptible de vous couvrir dans le cadre de l'action en dommages et intérêts dont vous faites l'objet.

4) Litiges contractuels assurés

La sauvegarde des intérêts juridiques de l'assuré résultant de contrats soumis au droit des obligations conventionnelles.

Cette garantie est limitée :

- aux litiges qui opposent l'assuré aux assureurs incendie et risques connexes;
- aux litiges qui opposent l'assuré à d'autres assureurs de la copropriété;
- aux litiges en rapport avec des contrats d'entretien et avec des corps de métiers.

5) Droit du travail et droit social

La défense de vos intérêts juridiques lors de cas d'assurance qui sont, en droit belge, de la compétence des tribunaux du travail.

6) Assistance « recouvrement de charges »

La défense des intérêts juridiques de l'assuré en cas de litiges contractuels entre l'association des copropriétaires et les propriétaires des différents lots concernant la récupération des charges propres à la gestion de l'ensemble de l'immeuble désigné aux conditions particulières. Avant de faire appel à cette garantie, vous vous engagez à adresser au moins deux mises en demeure recommandées en vue de récupérer les charges impayées.

7) Droit administratif

La défense de vos intérêts juridiques lors de litiges vous opposant à une instance administrative sauf en matière fiscale.

8) Droit fiscal

Notre assistance juridique s'applique exclusivement :

- aux cas d'assurance vous opposant aux administrations fiscales belges en matière d'impôts directs dont vous êtes redevable en Belgique. Cette assistance juridique prend cours à partir du moment où un recours (administratif et/ou judiciaire) peut être introduit contre une décision vous concernant, c'est-à-dire après échec de toute tentative de règlement amiable.

Cette couverture est valable pour autant que le cas d'assurance concerne une année d'exercice qui suit l'année de souscription du contrat.

- aux cas d'assurance relatifs aux taxes fédérales, régionales, provinciales ou communales à l'exclusion de toutes taxes indirectes telles que notamment la TVA, les douanes et accises.

9) Insolvabilité des tiers

Notre garantie vous est acquise dans les cas où, du fait de l'insolvabilité du tiers responsable, vous ne parvenez pas à récupérer, même par exécution forcée, l'indemnité qui vous a été allouée par décision d'un tribunal européen ou d'un pays bordant la Mer Méditerranée suite à un cas d'assurance couvert dans la garantie «recours civil».

Cette garantie n'est pas acquise en cas de vol, tentative de vol, effraction ou vandalisme.

10) Assistance dédommagement

Si vous êtes victime d'un accident couvert par le présent contrat, nous vous avançons la franchise contractuelle ou légale laissée à charge d'un tiers clairement identifié dont l'entière responsabilité est établie à condition :

- a) que le tiers responsable soit couvert par une assurance responsabilité civile (telle que la R.C. familiale, exploitation ou immeuble) ou qu'un organisme public s'y substitue légalement et
- b) que l'assureur responsabilité civile ou l'organisme public s'y substituant ait émis quittance d'indemnisation définitive et acceptée par vous.

Nous sommes subrogés dans vos droits contre le tiers responsable à concurrence du montant de l'avance payée. Vous vous engagez à nous avertir du paiement de la franchise que vous obtiendriez directement du tiers responsable et nous rembourserez le montant y correspondant si nous vous l'avons avancé.

11) Caution pénale

Si vous êtes impliqué dans un accident couvert par le présent contrat, nous vous avançons, à concurrence de la somme stipulée aux conditions, la caution pénale exigée par les autorités locales pour votre mise en liberté si vous êtes détenu préventivement ou, à défaut de détention, pour votre maintien en liberté.

Si vous avez vous-même payé la caution pénale, nous vous en rembourserons le montant.

Lorsque la caution est libérée, vous vous engagez à faire les démarches nécessaires en vue d'en obtenir le remboursement et à nous en restituer le montant dans un délai de 15 jours à dater du remboursement par les autorités. Lorsque la caution n'est pas récupérable (par exemple elle est saisie ou est utilisée totalement ou en partie pour le paiement d'une amende, d'une transaction pénale ou des frais de justice de l'instance pénale), vous nous en rembourserez la valeur à notre première demande et dans les 15 jours de cette demande.

En cas de non-exécution dans ces délais, le montant de la caution sera majoré des intérêts légaux en vigueur en Belgique.

**CONDITIONS SPECIALES
PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE ETENDUE**



12) Frais de recherche

Nous prenons en charge les frais de recherche nécessaires à la détermination de la cause d'un sinistre dans le cadre de vos couvertures en assurance « incendie et périls connexes » à concurrence de ce qui n'est pas pris en charge par cet assureur.

13) Etat des Lieux avant travaux

Lorsque des travaux, publics ou privés, soumis à autorisation administrative préalable sont prévus par un tiers avec lequel il n'existe aucun lien contractuel à proximité de la copropriété assurée, travaux susceptibles d'engendrer des dommages à la copropriété, nous prenons en charge les frais d'un état des lieux avant travaux.

La garantie n'est cependant acquise que si l'autorisation administrative préalable a été accordée en période de couverture.

Art. 4 Quelle est l'étendue territoriale de notre garantie ?

- En matière de «recours civil», de «défense pénale», de « défense civile », d' « insolvabilité des tiers » et de « caution pénale » la garantie est accordée pour les cas d'assurance survenus en Europe ou dans les pays bordant la Mer Méditerranée et pour autant que la défense des intérêts de l'assuré puisse y être assumée.
- Pour les autres matières, la garantie est accordée pour les cas d'assurance survenus en Belgique et pour autant que les tribunaux belges soient compétents et que le droit belge soit applicable.

Art. 5 Quelles sont les exclusions générales ?

- 1) Sont exclus les cas d'assurance en relation avec :
 - a) des faits de guerre, des troubles civils et politiques, des grèves ou lock-outs auxquels l'assuré a pris une part active;
 - b) des cataclysmes naturels, sauf en matière d' «assistance après incendie et périls connexes», et des effets catastrophiques de l'énergie nucléaire;
 - c) le droit des sociétés et associations;
 - d) le droit constitutionnel;
 - e) des licenciements collectifs;
 - f) les droits intellectuels, e.a. brevets d'invention, droits d'auteurs et marques déposées;
 - g) le droit réel sauf stipulation contraire.
- 2) Sont exclus, les cas d'assurances se rapportant :
 - a) à la construction, la transformation, l'amélioration, la rénovation, la restauration et la démolition d'immeubles pour lesquelles l'intervention d'un architecte et/ou l'obtention d'un accord d'une autorité compétente est (sont)légalement requise(s), ainsi que ceux relatifs à l'achat d'un bien «clef sur porte»;
 - b) aux litiges en matière de caution, aval, reprise de dettes (sans préjudice de l'article 3.10 des présentes conditions spéciales);
 - c) à tous contrats conclus avec nous;
 - d) à la défense des intérêts de l'assuré en qualité de propriétaire, gardien ou conducteur de véhicules.
- 3) Sont exclus, les cas d'assurances relevant de la compétence de tribunaux internationaux ou supranationaux ou de la Cour Constitutionnelle.
- 4) Est exclue la défense des intérêts juridiques résultant de droits et/ou obligations qui vous sont cédés après la survenance du cas d'assurance. Il en va de même en ce qui concerne les droits de tiers que vous feriez valoir en votre propre nom.

Art. 6 Quels sont les délais d'attente ?

Pour tous les cas d'assurance en matière de droit du travail et de droit social et d'assistance recouvrement de charges, le délai d'attente est de 3 mois à partir de la prise d'effet du contrat.

Il en résulte que tous les cas d'assurance se rapportant à l'un des domaines visés ci-dessus ne seront garantis que si leur origine est postérieure de 3 mois au moins à la prise d'effet du contrat.

**CONDITIONS SPECIALES
PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE ETENDUE**



Art. 7 Résumé du contrat et minima litigieux

Votre contrat en un coup d'œil ...

Matières assurées	Somme assurée (€)	Etendue territoriale	Minimum litigieux (€)	Délai d'attente
Recours civil	62.500	Europe + pays méditerranéens	0	aucun
Défense pénale	62.500	Europe + pays méditerranéens	0	aucun
Défense civile	62.500	Europe + pays méditerranéens	0	aucun
Litiges contractuels assurés :				
- Assistance « après incendie et périls connexes »	62.500	Belgique	0	aucun
- Assistance « autres contrats d'assurance »	20.000	Belgique	0	aucun
- Contrats d'entretien	20.000	Belgique	0	aucun
Droit du travail et droit social	20.000	Belgique	0	3 mois
Assistance « recouvrement de charges »	20.000	Belgique	0	3 mois
Droits administratif	20.000	Belgique	0	aucun
Droits fiscal	20.000	Belgique	0	aucun
Insolvabilité des tiers	20.000	Europe + pays méditerranéens	0	aucun
Assistance dédommagement	62.500	Belgique	0	aucun
Caution pénale	20.000	Europe + pays méditerranéens	0	aucun
Frais de recherche	1.500	Belgique	0	aucun
Etat des lieux avant travaux	500	Belgique	0	aucun



PROTECTION JURIDIQUE D.A.S.

« BIEN IMMOBILIER – COPROPRIETE »

(conditions spéciales F6018 – 06/2016)

Réf. : 2.031.052

Client : VME SAINT-GILLES

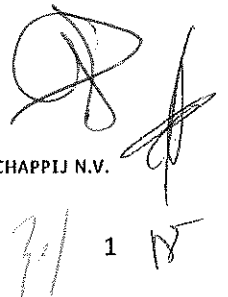
Siege social / Maatschappelijke zetel

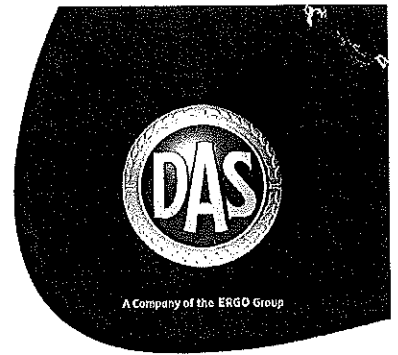
D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.

Avenue Lloyd Geogelaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tel. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778

Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0607 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr. 0607 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.


3/1 1 18



PROTECTION JURIDIQUE COPROPRIETE (F6018 2016/06)
BASE IMMOBILIER AVEC APRES-INCENDIE INCLUS 11 % de la prime nette « incendie » + 9,25% de taxes
Prime minimale : 153,00 EUR TTC

Sont également considérés comme étant assurés les organes suivants : les organes de l'association des copropriétaires, à savoir l'assemblée générale des copropriétaires, le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes. Le syndic n'est pas assuré en sa qualité de syndic mais uniquement en sa qualité d'organe représentatif de la Copropriété.

Les litiges contractuels relatifs à l'entretien et la réparation du bâtiment sont assurés :

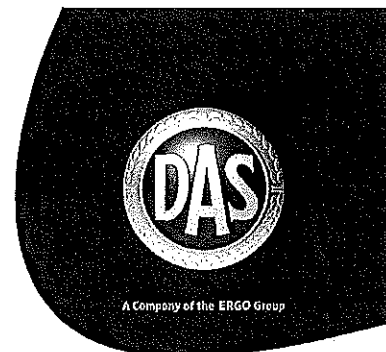
- via la garantie « Contrats Fournisseurs » pour autant qu'aucune intervention d'un architecte et/ou le consentement d'autorités compétentes ne soient requis (permis)
- via la garantie « Assistance Construction » au cas où l'intervention d'un architecte et/ou l'autorisation d'une autorité compétente est exigée (permis).

Notre assistance juridique est acquise au copropriétaire lésé, pour une action en dommages et intérêts (sur base des art. 1382 à 1386 C.civ.) relative au bien immobilier assuré, à l'encontre du copropriétaire responsable, et ce pour autant que le conseil de copropriété ne s'oppose pas à cette demande d'intervention.

GARANTIES	INTERVENTION MAXIMALE (T.V.A. exclue)	MINIMA LITIGIEUX	DÉLAIS D'ATTENTE
Service Box : à partir de notre propre service juridique, nous offrons une assistance juridique (préventive), un avis juridique ou une vérification des documents que notre assuré nous soumet (contrats, accords), sans faire appel à un expert externe.	Pas de frais externes	-	-
Recours civil : Les actions en dommages et intérêts basées sur une responsabilité civile extracontractuelle. (Voir point 1 des exemples)	50 000 EUR	Aucun	3 -12 mois
Défense pénale : Défense contre les poursuites pour violation non-intentionnelle des dispositions pénales ainsi que pour infraction aux lois et règlements. (Voir point 2 des exemples)	50 000 EUR	Aucun	3 mois
Défense civile : Lorsque notre assuré fait l'objet d'une demande d'indemnisation basée sur une responsabilité extracontractuelle, nous intervenons à titre supplétif à la défense civile des assurances. (Voir point 3 des exemples)	50 000 EUR	1 000 EUR	3 mois
Concours de responsabilités contractuelle et extracontractuelle : Si un concours de responsabilité survient, nous intervenons en votre faveur comme si le dommage était intervenu en l'absence de contrat. (Voir point 4 des exemples)	20 000 EUR	1 000 EUR	3 mois
Après incendie : Couverture contractuelle permettant au preneur d'assurance de compter sur le soutien de la D.A.S. lors des litiges avec l'assureur global INCENDIE. La D.A.S. prend à sa charge les frais de contre-expertise, de recherche, d'avocat, de justice, nécessaires à la défense des intérêts du preneur d'assurance. (Voir point 10 des exemples)	50 000 EUR	1 000 EUR	Aucun
Insolvabilité des tiers : Lors d'un accident couvert par la garantie recours civil, la D.A.S. indemnise le préjudice de l'assuré en cas d'insolvabilité du tiers responsable (Voir point 5 des exemples)	25 000 EUR	1 000 EUR	3 mois
Avance de la franchise des polices R.C. : La D.A.S. avance le montant de la franchise de la police d'assurance R.C. du tiers responsable et identifié.	25 000 EUR	Aucun	3 mois
État des lieux préalable : En cas de travaux effectués par un tiers, pour lesquels une autorisation administrative est exigée, exécutés à proximité du bien assuré et pouvant lui	500 EUR	Aucun	3 mois

Siege social / Maatschappelijke zetel
D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.
Avenue Lloyd Georgelaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tel. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778
Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0687 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 15, 1000 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr. 0687 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 15, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.



occasionner un dommage. Notre couverture prend en charge les frais engendrés pour effectuer un état des lieux contradictoire. (Voir point 9 des exemples)			
Le droit du travail & social relatifs au personnel de maison : La D.A.S. assistera le preneur d'assurance, en tant qu'employeur, pour tous les litiges qui sont en droit belge de la compétence des tribunaux du travail. (Voir point 8 exemples)	15 000 EUR	1 000 EUR	1 an
Le droit administratif : Défense du preneur d'assurance lors de litiges qui l'opposent aux autorités, aux administrations belges. (Voir point 6 des exemples)	20 000 EUR	1 000 EUR	1 an
Contrats d'Assurances Bâtiment : Défense du preneur d'assurance en cas de conflits avec d'autres assureurs du bâtiment que l'assureur « incendie & risques divers ». (assureur R.C. Ascenseurs, etc).	20 000 EUR	1 000 EUR	3 mois
Contrats Fournisseurs : Défense du preneur d'assurance en vue de la sauvegarde de ses intérêts dans le cadre de contrats (avec des fournisseurs de produits et des prestataires de services) soumis au droit des obligations.	20 000 EUR	1 000 EUR	3 mois
Assistance Construction (expertise) : La D.A.S. défend l'assuré avec l'aide d'un expert en construction au cas où l'intervention d'un architecte et/ou l'autorisation d'une autorité compétente est exigée (exclusion des procédures judiciaires pour toute nouvelle construction et transformation nécessitant un permis de bâtir ainsi que l'achat sur plans et les travaux de rénovation avec autorisation et/ou intervention d'un architecte).	750 EUR	1 000 EUR	24 mois

* Nous prenons en charge la gestion administrative (c.-à-d. une gestion à l'amiable sans frais externes) des litiges dont la valeur est supérieure à 350 EUR.

Siège social / Maatschappelijke zetel

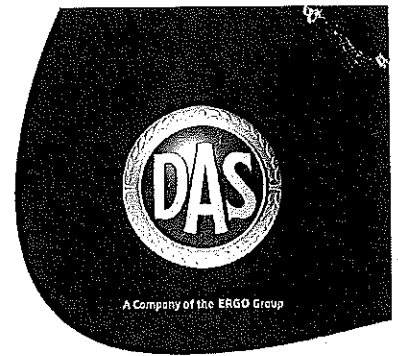
D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.

Avenue Lloyd Georgeaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tel. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778

Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0687 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd du Reichelmont 14, 1000 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr 0687 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Reichelmontaan 14, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '3'.



EXEMPLES DE LITIGES JURIDIQUES :

Important : Les exemples repris dans ce document sont donnés à titre informatif. N'hésitez pas à consulter nos conditions sur le site web www.das.be ou à contacter votre intermédiaire d'assurances pour ce qui concerne les dispositions exactes, pour toute information complémentaire, pour les exclusions et les limitations.

Service Box :

- Nous vous accordons, au sein de notre propre service juridique, une assistance juridique à titre préventif, un avis juridique ou une vérification des documents que vous nous soumettez (contrats, accords) sans faire appel à un expert externe.
Au cas où nous estimons que la désignation de celui-ci est inévitable et/ou opportune, nous vous aidons dans le choix d'un expert externe.
Vous avez toujours le libre choix de cet expert. Ses frais et honoraires sont à votre charge. Les questions doivent concerner une garantie assurée, dans les limites de la police souscrite.
Ce service ne vaut pas pour des avis juridiques concernant l'optimisation fiscale, la gestion de patrimoine ou la rédaction de votre déclaration fiscale.
- La Copropriété décide de faire appel à une nouvelle société d'entretien. Un projet de contrat test établi. Il est soumis à la D.A.S. pour relecture et contrôle juridique afin de s'assurer qu'il n'y a pas de disposition irrégulière ou désavantageuse.

1. Recours civil :

- **Dommages au bâtiment :** Suite à des travaux effectués dans la rue, des fissures apparaissent dans les murs du bâtiment : le montant des dommages doit être récupéré auprès de l'entrepreneur responsable.
- **Dommages au bâtiment :** Un incendie s'est déclaré chez le voisin. La suite a occasionné des dommages importants. La D.A.S. a pris en charge les intérêts du propriétaire vis-à-vis du tiers responsable afin de récupérer la totalité du préjudice.

2. Défense pénale :

- **Infraction :** Lors de l'entretien des escaliers, un aspirateur a été oublié, un visiteur distrait tombe et se casse une jambe. Il porte plainte contre le propriétaire pour coups et blessures involontaires.
- **Pollution :** Lors d'une violente tempête, le réservoir à mazout se détache de l'annexe du bâtiment et retombe un peu plus loin causant une pollution du sol. Grâce à l'avocat nommé par la D.A.S. pour défendre l'assuré, le propriétaire n'a pas été reconnu coupable d'une quelconque faute et a donc été acquitté.
- **Violation des dispositions du règlement communal :** la Copropriété fait l'objet de poursuites pénales suite au non-respect des dispositions prévues par la commune relatives aux sorties de secours.
- **Grave défaut de l'ascenseur :** la Copropriété est sujette à de probables poursuites pénales suite à un accident dû à un défaut grave de l'ascenseur, qui a plus gravement encore blessé un enfant.

3. Défense civile :

- **La compagnie d'assurances refuse toute indemnisation :** La gouttière du bâtiment plie sous le poids des feuilles mortes accumulées et blesse une passante. La R.C. Immeuble refuse d'intervenir en invoquant la négligence de l'assuré (ou une exclusion prévue dans les conditions du contrat). La D.A.S. interviendra pour défendre les intérêts de l'assuré.

4. Concours de responsabilité contractuelle et extracontractuelle :

- Le propriétaire fait appel à un chauffagiste pour procéder à la réparation de la chaudière, lequel endommage le marbre du hall d'entrée avec son matériel. La R.C. du professionnel va intervenir mais... va-t-elle indemniser suffisamment? La D.A.S. mettra tout en œuvre afin que l'assuré soit parfaitement indemnisé.

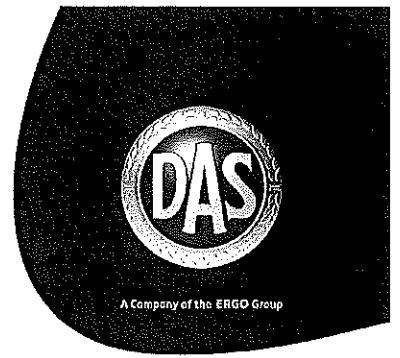
Siege social / Maatschappelijke zetel

D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.

Avenue Lloyd Georgelaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tel. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778

Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0687 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1000 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr. 0687 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.



- Le bâtiment doit être remis en état. Il est fait appel à un peintre qui exécute un travail très professionnel qui satisfait tous les copropriétaires, à l'exception de quelques uns qui déplorent que leur balustrade a été endommagée par une clé à molette du peintre tombée accidentellement de l'échafaudage. La D.A.S. récupère le dommage auprès du peintre.

5. Après incendie :

- **Dommages aux locaux :** La compagnie d'assurances Incendie a évalué les dégâts à 33 000 EUR. Ce montant paraît sous-évalué, La D.A.S. a nommé un contre-expert et l'affaire a finalement été portée devant le tribunal afin d'obtenir une indemnisation supérieure.
- Le preneur d'assurance considère qu'à la suite d'un dégâts des eaux il doit être correctement indemnisé. Son assureur Incendie refuse d'intervenir et fonde sa décision sur une clause d'exclusion de couverture lorsque le sinistre survient dans certaines parties du bâtiment. La Copropriété ne partage pas la même interprétation des conditions et fait appel à l'assistance de la D.A.S. qui prendra en charge les frais afin d'obtenir une bonne indemnisation (avocat, expert...).

6. Insolvabilité des tiers :

- En jouant au football, le fils du voisin casse la vitre principale du bâtiment récemment rénovée. Les parents n'ont pas de R.C. familiale et sont insolvable. Si le juge estime qu'ils doivent indemniser l'assuré, nous interviendrons en lieu et place du tiers responsable identifié à concurrence du plafond d'intervention maximum.
- L'assuré va visiter un client potentiel. Avant d'arriver à la porte dudit client, il se fait mordre violemment par un chien errant, et doit partir à l'hôpital pour être rapidement opéré. Il a donc des dommages corporels et est incapable de travailler le temps de retrouver la santé. Le propriétaire du chien est identifié mais n'est pas couvert en R.C. Familiale. Si, en cas d'insolvabilité du propriétaire, l'assuré ne parvient pas à récupérer l'indemnité qui a été allouée par un tribunal sur base de sa responsabilité extracontractuelle, la D.A.S. payera cette indemnité à concurrence du montant maximum stipulé dans les conditions particulières.

7. Avance de la franchise des polices R.C. :

- Après intervention d'un assureur R.C. en faveur de notre assuré, une franchise reste due par le tiers responsable. La D.A.S. avance le montant de cette franchise à l'assuré pour qu'il soit rapidement totalement indemnisé.
- Une nouvelle résidence est en construction juste à côté de la Copropriété. Alors que la grue effectue une manœuvre juste au dessus de la Copropriété, son chargement (des palettes de pierres) tombe accidentellement sur le terrain assuré. C'est un désastre. La D.A.S. intervient afin de récupérer le dommage auprès de l'assureur RC Exploitation mais la franchise de 5.000 EUR n'est pas remboursée. La D.A.S. l'avance et fait le nécessaire afin de la récupérer.

8. État des lieux préalables :

- Des travaux sont effectués dans la rue du bâtiment assuré afin de rénover les trottoirs. L'assuré craint que ces travaux puissent endommager son bâtiment. Dans ce cas, la D.A.S. mandate un expert du choix de l'assuré pour effectuer un PV contradictoire. Ainsi, en cas de dommages postérieurs aux travaux, le lien causal sera plus facilement établi.

9. Droit du travail et social relatifs au personnel de maison :

- Litige avec le personnel : Une ménagère licenciée pour faute grave contacte son syndicat qui assigne la société devant le tribunal du travail. Grâce à l'intervention de sa compagnie d'assurances Protection Juridique, le preneur d'assurance pourra compter sur les services d'un avocat librement choisi et payé par la compagnie ainsi que sur la prise en charge des frais de procédure.
- Litige avec le personnel : La concierge est licenciée pour faute grave et contacte son syndicat qui assigne le propriétaire devant le tribunal du travail. Grâce à l'intervention de sa compagnie d'assurances Protection Juridique, il pourra compter sur les services d'un avocat librement choisi et payé par la compagnie ainsi que sur la prise en charge des frais de procédure.


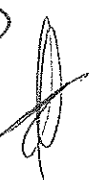
Siege social / Maatschappelijke zetel

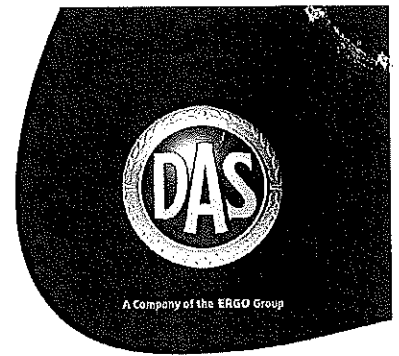
D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.

Avenue Lloyd Georgelaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tel. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778

Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0687 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd de Berlaimont 14, 1200 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr. 0687 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Berlaimontlaan 14, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.



3/1 5 18



10. Droit administratif :

- Une partie du terrain de la Copropriété va faire l'objet d'une expropriation et c'est une véritable catastrophe pour les copropriétaires. L'offre d'indemnisation proposée par les autorités est tout à fait insuffisante. Grâce à l'intervention de l'avocat désigné par les copropriétaires, les parties ont pu trouver un règlement amiable.
- La Copropriété reçoit un rapport négatif suite à l'inspection du bâtiment par les pompiers, rapport qu'elle conteste. Elle souhaite se défendre et combattre les mesures imposées par ce rapport.

11. Contrats d'assurances bâtiment

- L'ascenseur reste bloqué à 30 cm au dessus du niveau habituel et un usager ne le remarque pas, tombe et se blesse. L'assureur R.C. Ascenseur refuse toute intervention sous prétexte que l'entretien aurait régulièrement été effectué. La D.A.S. menace et parvient à faire intervenir l'assureur R.C.
- Interprétation des dispositions prévues dans l'assurance RC : la Copropriété entend faire appel contre une décision prise par son assureur RC suite à un sinistre. Selon l'assureur RC, ce sinistre en question fait l'objet d'une exclusion et doit être supporté par la Copropriété. L'interprétation faite par l'assureur RC est-elle exacte ? La D.A.S. intervient aux côtés de la Copropriété.

12. Contrats fournisseurs de la copropriété

- Les communs de la copropriété doivent être rafraichis et la copropriété fait appel aux services d'un peintre professionnel. Les copropriétaires déplorent que le travail a été mal réalisé et que les lieux sont laissés dans un état déplorable. De plus, la facture est bien plus élevée que l'estimation par devis. Après intervention des juristes de la D.A.S.
- Un entretien annuel de l'ascenseur a été réalisé mais celui-ci ne bouge plus. Il semble, après expertise, que cela est dû à une mauvaise manipulation dans la salle des machines. La D.A.S. met l'entreprise en demeure mais cette dernière ne réagit pas. Il faut l'assigner et la copropriété choisit son avocat.

13. Assistance Construction

- Les façades doivent être renouvelées après de nombreuses années... La copropriété obtient le permis afin de faire poser le nouveau crépi. Après seulement trois mois, force est de constater que le crépi s'effrite. Une expertise démontre que les mélanges de préparation n'étaient pas corrects. Les juristes de la D.A.S. prennent contact avec l'entrepreneur et obtiennent que les travaux soient entièrement refaits.

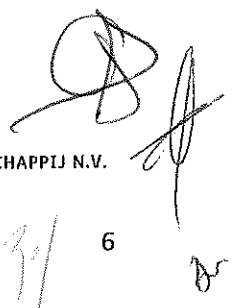
Siege social / Maatschappelijke zetel

D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.

Avenue Lloyd Geogelaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tel. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778

Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0607 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd de Waterloo 14, 1000 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr. 0607 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Waterloostraat 14, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.





RECAPITULATIF DES PRIMES	
Base Immobilier (Après incendie inclus)	11% de la prime nette « incendie » + 9,25% de taxes 1.747,02 EUR (prime min. 153,00 EUR TTC)
OU	
Après incendie	7% de la prime nette « incendie » + 9,25% de taxes 1.111,74 EUR (prime min. 40,00 EUR TTC)
+ 3 EUR de frais de quittance	

Toutes nos polices sont régies par nos conditions générales F5010-06/2016.
Celles-ci sont disponibles via le lien suivant : www.das.be/fr/conditions.
Toutes les primes sont annuelles et TTC. Cette offre est valable pour une durée maximale de 3 mois.

Offre et devoir d'information : Les primes sont valables trois mois sur la base des informations que vous nous avez communiquées. En cas de nouvelles informations ou de demande de couverture définitive, la D.A.S. s.a. se réserve le droit d'adapter ou de confirmer l'offre. Cette offre forme un tout avec la fiche d'informations exigée conformément aux directives déontologiques relative à l'intermédiation en assurances et à la distribution d'assurances. Après conclusion de la convention, vous avez le droit de renoncer à cette police endéans les 14 jours de la réception de la confirmation de la couverture.

Conditions des polices d'assurances : Les conditions des polices d'assurances sont jointes en annexe ou sont consultables sur www.das.be (menu "Nos produits"/Conditions). Vous pouvez également les obtenir sur demande à l'intermédiaire d'assurances et/ou à la D.A.S. sa.

Loi sur la protection de la vie privée : Les données personnelles communiquées à la D.A.S. sa peuvent uniquement être exploitées dans les buts suivants : l'évaluation des risques à assurer et du contrat d'assurance, la gestion des sinistres, le contrôle du portefeuille, la prévention des abus et fraudes ainsi que pour l'établissement et la gestion de la relation commerciale. Les données peuvent, exclusivement pour ces raisons, être transmises à un (ré) assureur, un expert, un avocat ou à un sous-traitant de la D.A.S. L'assuré autorise la communication du contenu d'un contrat et des éventuelles exclusions au preneur d'assurances et à l'intermédiaire. Chaque personne a le droit de consulter et de faire rectifier ses données personnelles au moyen d'une demande adressée à la D.A.S., Avenue LLoyd George 6, 1000 Bruxelles. Cette personne peut également s'opposer gratuitement à l'usage de ses données personnelles à des fins de marketing.

Information légale du consommateur : La D.A.S. ne fait application de critères de segmentation que de façon très restreinte. Ainsi, les tarifs ALL RISK Véhicules pour les particuliers ne se basent pas sur l'utilisation du véhicule, le domicile, l'âge du conducteur, mais seulement sur le type de véhicule (vélomoteur, moto, voiture particulière...). Garantie Droit du travail : la décision d'octroyer la garantie Droit du travail peut être influencée par la profession du preneur d'assurance ou des autres personnes assurées. L'exercice d'un métier spécifique peut être une raison justifiant le refus d'accorder la garantie Droit du travail. Le fait que le preneur d'assurance ait connu, dans les 3 dernières années, plusieurs procédures peut justifier qu'aucune offre d'assurance ne lui soit remise, ou que l'offre d'assurance remise soit adaptée. Les situations communiquées, qui sont susceptibles de donner lieu à un litige ou à un conflit, peuvent justifier qu'aucune offre d'assurance ne soit remise, ou que l'offre d'assurance remise soit adaptée. Conformément aux articles 42-46 de la loi du 04/04/2014 relatifs à la segmentation, nous vous renvoyons à notre site web www.das.be pour une explication détaillée des critères retenus en vue de l'acceptation, la tarification et l'étendue de la couverture.

Siege social / Maatschappelijke zetel


D.A.S. SOCIÉTÉ ANONYME BELGE D'ASSURANCES DE PROTECTION JURIDIQUE / D.A.S. BELGISCHE RECHTSBIJSTANDVERZEKERINGSMAATSCHAPPIJ N.V.

Avenue Lloyd Georgelaan 6 - Bruxelles 1000 Brussel - Tél. 02 645 51 11 - Fax 02 640 77 33 - R.P.M./R.P.R. Bruxelles/Brussel 0401.620.778

Rekening/Compte : KBC CODE IBAN : BE50 4354 1204 0118 - KBC SWIFT : KREDBEBB

Entreprise d'assurances agréée sous code 0687 sous le contrôle de la Banque Nationale de Belgique, Bd de Belvaillant 14, 1000 Bruxelles pour la branche Protection Juridique.
Verzekeringsonderneming toegelaten onder nr. 0687 onder de controle van de Nationale Bank van België, de Belvaillantstraat 14, 1000 Brussel voor de tak Rechtsbijstand.

ANNEXE 6



2/2



Avenue des Lilas 51
1410 WATERLOO
TVA BE 0885.831.813
RPM Nivelles
Numéro d'entrepreneur
BE0885.831.813.032211
Europabank
BE07 6712 5684 5866
EURBBE99

PARADIS DECORS & FILS SRL

— *Entreprise de Peinture - Décoration* —

☎ 02/354.33.86

✉ paradisdecorsfils@gmail.com

ACP SBS LOFTS
c/o A4I SPRL
Av. Bourgmeestre E. Demunter 23 bte 00/1
1090 JETTE

DEVIS

Waterloo, le 19 mars 2021

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, voici le devis concernant les travaux extérieurs de rénovation peinture à effectuer dans votre copropriété située boulevard Jamar 19 à Saint-Gilles.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Prix HTVA

Les murs peints en orange des deux cages d'ascenseurs

- Nettoyage à la pression ou/et brossage mécanique ;
- Protection sol, tablettes... ;
- Application d'un l'antimousse, séchage ;
- Imprégnation des parties à nu ;
- Réparation des fissures ;
- Une couche de peinture façade acrylique de fond ;
- Une couche de peinture façade acrylique de finition.

10 134,50 €

Annexe

Les numéros d'étages peints en orange (à 3 emplacements)

- Nettoyage à la pression ou/et brossage mécanique ;
- Protection sol, tablettes... ;
- Application d'un l'antimousse, séchage ;
- Imprégnation des parties à nu ;
- Réparation des fissures ;
- Une couche de peinture façade acrylique de fond ;
- Une couche de peinture façade acrylique de finition.

1 222,20 €

Taux TVA

Immeuble de plus de 10 ans à usage privé.

Sous-total HTVA 11 356,70 €

TVA 6% 681,40 €

Total TTC 12 038,10 €

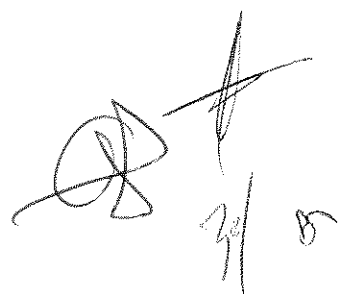
Ces travaux seront réalisés après nous avoir renvoyé un exemplaire du devis signé suivant les postes choisis.

Nous nous tenons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires relatifs à la réalisation de ces travaux auxquels nous apporterons nos meilleurs soins.

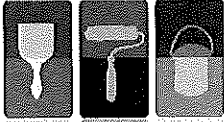
Veillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Pour accord, le...

ANNEXE 7



Handwritten signature and date: 2/1/05



Avenue des Lilas 51
1410 WATERLOO
TVA BE 0885.831.813
RPM Nivelles
Numéro d'entrepreneur
BE0885.831.813.032211
Europabank
BE07 6712 5684 5866
EURBBE99

PARADIS DECORS & FILS SRL

— *Entreprise de Peinture - Décoration* —

☎ 02/354.33.86

✉ paradisdecorsfils@gmail.com

ACP SBS LOFTS
c/o A4i SPRL
Av. Bourgmestre E. Demunter 23 bte 00/1
1090 JETTE

DEVIS

Waterloo, le 26 avril 2021

Madame, Monsieur,

Suite à votre demande, voici le devis concernant les travaux extérieurs de rénovation peinture à effectuer dans votre copropriété située boulevard Jamar 19 à Saint-Gilles.

Pour la réalisation de ces travaux, un échafaudage est obligatoire tenant compte des législations belges pour le travail en hauteur.

DESCRIPTIF DES TRAVAUX

Prix HTVA

Le patio, bâtiment avant

Les 3 façades en crépis

- Nettoyage à la pression ou/et brossage mécanique ;
 - Placement de protections ;
 - Application d'un antimousse, séchage ;
 - Imprégnation des parties à nu ;
 - Une couche de fond de peinture acrylique façade ;
 - Une couche de finition de peinture acrylique façade.
- 5 550,00 €

Echafaudage

- Placement d'un échafaudage (tubulaire du sol), location et démontage par la société La Bruxelloise.
- 3 900,00 €

Taux TVA 6%

Immeuble de plus de 10 ans à usage privé.

Sous-total HTVA 9 450,00 €

TVA 567,00 €

Total TTC 10 017,00 €

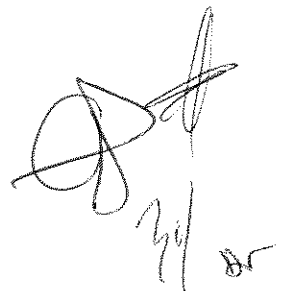
Ces travaux seront réalisés après nous avoir renvoyé un exemplaire du devis signé suivant les postes choisis.

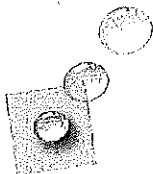
Nous nous tenons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires relatifs à la réalisation de ces travaux auxquels nous apporterons nos meilleurs soins.

Veuillez agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Pour accord, le...

ANNEXE 8

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature is a stylized, cursive script, and the initials below it appear to be 'JL' followed by a small mark.



EURODYNAMICS
Water Technologies

ACP SBS LOFT
Monsieur Denis Wilmart
C/O A4i SPRL
Avenue Bourgmestre E. Demunter 23 b00/1
1090 JETTE

Saintes, le 10/03/2022

Devis : 22030065

Concerne : Adoucissement de l'eau totale.
Projet : Adoucisseur d'eau DYNASOFT 51.12 VE PRO

Monsieur Wilmart,

Suite à votre demande, nous avons le plaisir de vous remettre, en annexe, notre meilleure offre de prix pour le projet référencé ci-dessus.

Nous restons à votre entière disposition pour tout complément d'information que vous souhaiteriez recevoir et vous prions d'agréer, Monsieur Wilmart, l'expression de nos salutations les meilleures.

Philippe Formisani
Administrateur Délégué

S.A. EURODYNAMICS N.V.
Parc Industriel de Saintes / Industrie Park St-Renelde
Avenue Zénoïbe Grammelaan 8
1480 SAINTES / ST-RENELDE

TEL. +32 2 367 12 10
FAX +32 2 390 04 01
www.eurodynamics.be
info@eurodynamics.be

TVA BE 0434 810 715
ENR/REG 03.27.11
RPM Nivelles

JNG 310-0783502-22
IBAN BE06 3100 7835 0222
BIC BBRU BE BB

Date : 10/03/2022
 Contact : Philippe Formisani
 Tel. : 023671212

**Adresse de livraison :**

ACP SBS LOFT
 Boulevard Jamar 19
 1060 SAINT-GILLES

Adresse de Facturation :

ACP SBS LOFTS (BE0892808289)
 c/o A4i SPRL
 Monsieur Denis Wilmart
 Avenue Bourgmestre E. Demunter 23 b00/1
 1090 JETTE
 TVA :
 N° Client : 33511

Référence client:**DEVIS n°22030065**

Ref.	Description	Qté	Prix unit.	Remise %	Total	TVA %
------	-------------	-----	------------	----------	-------	-------

Equipement : Adoucisseur d'eau DYNASOFT 5112 VE PRO**Circuit traité**

Circuit d'eau sanitaire général de 100 appartements.

Matériel proposé

L'adoucisseur d'eau existant sera réutilisé et un nouvel adoucisseur d'eau identique sera installé en parallèle afin de suivre les débits et consommations.

4067	Adoucisseur d'eau DYNASOFT 5112 VE	1,00	5.006,10	25,00%	3.754,58	6
------	------------------------------------	------	----------	--------	----------	---

Sous-total matériel**3.754,58****Option conseillée (déjà existant sur le premier adoucisseur d'eau)**

Bien que le matériel proposé soit conçu pour une pression de service de 8.5 bar, nous recommandons le placement d'un régulateur de pression afin de protéger l'installation contre toute surpression éventuelle provenant du réseau de distribution.

3408	Réducteur HB D06F-6/4"A	1,00	728,16	25,00%	546,12	6
------	-------------------------	------	--------	--------	--------	---

3402	Manomètre axial 1/4 - 0-10 bar HB	1,00	23,35	25,00%	17,51	6
------	-----------------------------------	------	-------	--------	-------	---

Sous-total option**563,63****Implantation**

Le second adoucisseur d'eau proposé sera installé à côté de l'adoucisseur d'eau existant. Les deux cuves à sel seront placées à gauche de la chaudière.

Travaux

S.A EURODYNAMICS N.V.
 Parc Industriel de Saintes / Industrie Park St-Renelde
 Avenue Zénobe Grammelaan 8
 1480 SAINTES / ST-RENELDE

Tel: +32 2 367 12 10
 Fax: +32 2 390 04 01
 www.eurodynamics.be
 info@eurodynamics.be

BE 0434 810 715
 ENR/REG 03.27.11
 RPM Nivelles

ING 310-0783502-22
 IBAN BE06 3100 7835 0222
 BIC BBRU BE BB

20/15



EURODYNAMICS
Water Technologies

Date : 10/03/2022
Contact : Philippe Formisani
Tel. : 023671212

Adresse de livraison :

ACP SBS LOFT
Boulevard Jamar 19
1060 SAINT-GILLES

Adresse de Facturation :

ACP SBS LOFTS (BE0892808289)
c/o A4i SPRL
Monsieur Denis Wilmart
Avenue Bourgmestre E. Demunter 23 b00/1
1090 JETTE
TVA :
N° Client : 33511

Référence client:

DEVIS n°22030065

Ref.	Description	Qté	Prix unit.	Remise %	Total	TVA %
3718	Mise en place du matériel proposé	1,00				
3711	Démontage et récupération des tuyauteries de l'adoucisseur d'eau existant ainsi que des vannes d'isolement d'entrée et de sortie s	1,00				
14330	Adaptation de la tuyauterie d'eau générale en DN80 avec réalisation d'un collecteur	1,00				
3720	Placement de deux vannes à boisseau sphérique permettant d'isoler le nouvel adoucisseur d'eau sans perturber la distribution	1,00				
3728	Placement d'une vanne à opercule de bypass général de l'installation	1,00				
3724	Placement d'une vanne de mitigeage spéciale de type STAD DN 15 pour restitution de dureté résiduelle sur le nouvel adoucisseur d'eau	1,00				
3726	Placement d'un robinet double service pour prise d'échantillon afin permettre le contrôle de la dureté de l'eau traitée	1,00				
400290	Réalisation d'une conduite de décharge des eaux de rinçage vers le réseau d'égout existant	1,00				
3753	Raccordement électrique avec placement d'une double prise semi-étanche	1,00				
3759	Tests de fonctionnement et remise en service des installations	1,00				

S.A EURODYNAMICS N.V.
Parc Industriel de Saintes / Industrie Park St-Renelde
Avenue Zénobe Grammelaan 8
1480 SAINTES / ST-RENELDE

Tel: +32 2 367 12 10
Fax: +32 2 390 04 01
www.eurodynamics.be
info@eurodynamics.be

BE 0434 810 715
ENR/REG 03.27.11
RPM Nivelles

ING 310-0783502-22
IBAN BE06 3100 7835 0222
BIC BBRU BE BB

40/15



EURODYNAMICS
Water Technologies

Date : 10/03/2022
Contact : Philippe Formisani
Tel. : 023671212

Adresse de livraison :

ACP SBS LOFT
Boulevard Jamar 19
1060 SAINT-GILLES

Adresse de Facturation :

ACP SBS LOFTS (BE0892808289)
c/o A4i SPRL
Monsieur Denis Wilmart
Avenue Bourgmestre E. Demunter 23 b00/1
1090 JETTE
TVA :
N° Client : 33511

Référence client:

DEVIS n°22030065

Ref.	Description	Qté	Prix unit.	Remise %	Total	TVA %
Sous-total travaux					2.833,11	

Contraintes de travail

Coupure d'eau durant quatre heures.

Notre prix comprend

L'exécution des travaux d'une seule traite sans interruption pendant les heures normales de travail sauf stipulation contraire spécifiée dans le devis.

Les heures improductives relevant de la responsabilité du client seront facturées en sus au tarif en vigueur au moment des travaux.

Notre prix ne comprend pas

Une éventuelle intervention sur les conduites et équipements situées en amont et aval des nouveaux appareillages installés.

Un éventuel débouchage ou curetage du réseau d'égout existant.

Conditions de l'offre

Validité de l'offre: 60 jours

Délai de livraison/d'exécution : à convenir

Conditions de paiement : acompte de 30% à la commande, le solde à 10 jours réception facture après exécution/livraison

Les prix mentionnés dans le devis s'entendent hors TVA.

Les remises et/ou réductions ne sont applicables que pour une commande globale du devis.

Garantie sur le matériel neuf : 24 mois (main d'œuvre et déplacement sur site compris)

S.A EURODYNAMICS N.V.
Parc Industriel de Saintes / Industrie Park St-Renelde
Avenue Zénobe Grammelaan 8
1480 SAINTES / ST-RENELDE

Tel: +32 2 367 12 10
Fax: +32 2 390 04 01
www.eurodynamics.be
info@eurodynamics.be

BE 0434 810 715
ENR/REG 03.27.11
RPM Nivelles

ING 310-0783502-22
IBAN BE06 3100 7835 0222
BIC BBRU BE BB

2/1 5



EURODYNAMICS
Water Technologies

Date : 10/03/2022
Contact : Philippe Formisani
Tel. : 023671212

Adresse de livraison :

ACP SBS LOFT
Boulevard Jamar 19
1060 SAINT-GILLES

Adresse de Facturation :

ACP SBS LOFTS (BE0892808289)
c/o A4i SPRL
Monsieur Denis Wilmart
Avenue Bourgmestre E. Demunter 23 b00/1
1090 JETTE
TVA :
N° Client : 33511

Tous nos travaux sont exécutés par notre propre service technique, sans appel à de la sous-traitance. Nos travaux sont exécutés selon les règles de l'art et en conformité avec les prescriptions du RGPT et RGIE

Date et signature pour accord :

TOTAL HTVA:	7151.32 €
TVA 6%:	429.08 €
TVA 12%:	0.00 €
TVA 21%:	0.00 €
TOTAL TVA:	429.08 €
TOTAL :	7580.40 €

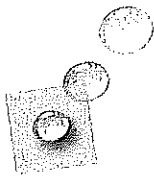
S.A EURODYNAMICS N.V.
Parc Industriel de Saintes / Industrie Park St-Renelde
Avenue Zénobe Grammelaan 8
1480 SAINTES / ST-RENELDE

Tel: +32 2 367 12 10
Fax: +32 2 390 04 01
www.eurodynamics.be
info@eurodynamics.be

BE 0434 810 715
ENR/REG 03.27.11
RPM Nivelles

ING 310-0783502-22
IBAN BE06 3100 7835 0222
BIC BBRU BE BB

[Handwritten signature]



EURODYNAMICS
Water Technologies

CONDITIONS GENERALES DE VENTES

1. Les présentes conditions générales s'appliquent à toutes nos ventes, fournitures de prestations quelconques, à l'exclusion des conditions générales ou particulières du client qui, par le seul fait de traiter avec nous y renonce même si celles-ci prévoient qu'elles sont seules d'application. Les modifications éventuelles que les parties pourraient leur apporter ne seront d'application que si elles résultent d'un accord exprès approuvé par écrit entre les parties.
2. Toutes spécifications communiquées par nos catalogues, prospectus, notices, plans, études, devis, documents techniques, etc., sont données à titre indicatif et restent notre propriété. Elles ne peuvent être utilisées à quelque fin que ce soit sans notre autorisation écrite.
3. Toute commande ne nous engage qu'après acceptation écrite de notre part. Toute fourniture acceptée par l'acheteur est considérée comme vendue même si l'ordre a été transmis verbalement ou téléphoniquement. Les notes d'envoi et les fiches de travail signées par le client ou son mandataire constituent l'acceptation de bonne exécution et l'engagement du paiement.
4. Les offres sont basées sur les prix, les salaires, charges sociales et taxes en vigueur au moment de leur remise et sont expressément sujettes aux fluctuations que celles-ci pourraient subir. Toute taxe ou import quelconque est à charge du client.
5. Les travaux commandés seront exécutés par nos soins ou pour notre compte. Si le client se charge lui-même ou charge un tiers de l'exécution de l'ensemble ou d'une partie des travaux la garantie ne sera valable que si ces travaux sont conformes à nos plans.
6. Nos prix s'entendent départ usine. Notre obligation de livraison est considérée comme complètement remplie dès le moment où nos fournitures sont à la disposition du client en nos usines. Dès ce moment les risques sont de plein droit et sans mise en demeure, transférés dans le chef du client, malgré la réserve de propriété et même dans le cas où le transport est à notre charge. En toute hypothèse le matériel sera tenu pour définitivement agréé et réceptionné au moment de son expédition. Les marchandises voyagent au risque et péril de l'acheteur même si elles sont expédiées franco.
7. Un retard dans la livraison ne donne au client ni le droit de refuser la marchandise, ni le droit d'annuler la commande, ni celui de réclamer des dommages et intérêts. En cas de force majeure ou circonstances telles que guerre, émeutes, grèves totales ou partielles, lock out, intempéries, gel et même livraison hors délais par les fabricants, nos délais de livraison pourront être suspendus de plein droit jusqu'au retour à la situation normale. Si ces circonstances se prolongent et nous mettent dans l'impossibilité de faire face à nos engagements nous serons en droit de dénoncer définitivement le contrat sans être redevable de dommages et intérêts envers l'acheteur.
8. Nos factures sont payables au comptant et sans escompte. Aucune retenue ni déduction ne peuvent être opérées par le client sous quelque prétexte que ce soit. Les réclamations éventuelles ne suspendent pas l'exigibilité de nos factures. Toute réclamation doit nous parvenir par écrit endéans les huit jours de la date de facturation. Passé ce délai, factures et notes de débit sont censées irrévocablement acceptées. Nos factures sont productrices d'intérêts, de plein droit et sans mise en demeure, dès l'échéance, au taux de l'intérêt légal majoré de 1% sans que cet intérêt puisse être inférieur à 8% l'an. De plus en cas de non paiement à l'échéance et conformément à l'article 1152 du code civil, les sommes dues seront majorées de plein droit et sans mise en demeure, à titre de dommages et intérêts d'une indemnité fixée forfaitairement à 10% du montant impayé avec un minimum de 125€. Le défaut de paiement d'une facture à échéance nous autorise en outre à suspendre de plein droit et sans mise en demeure les commandes en cours.
9. La marchandise demeure notre propriété jusqu'au paiement intégral du prix.
10. En cas de non respect de ces obligations par l'acheteur ou en cas de saisie, liquidation, concordat, faillite, nous pouvons considérer le contrat résolu de plein droit sans mise en demeure et pouvons réclamer restitution de la marchandise aux frais, risques et périls de l'acheteur et conserver les acomptes reçus à titre de dommages et intérêts.
11. Les contrats de maintenance sont exécutés exclusivement sur le matériel et au lieu d'installation mentionnés sur le contrat signée par le preneur. Le preneur est tenu, moyennant prise de rendez-vous préalable, de garantir l'accès au bâtiment et aux installations au personnel de EURODYNAMICS S.A. A défaut de disposer d'un préposé permettant l'accès aux installations, une clé d'accès devra être en permanence à la disposition du fournisseur. Les déplacements complémentaires requis pour l'enlèvement de clés ou badges d'accès seront facturés en supplément au contrat de maintenance au prix des déplacements en vigueur et ce par prestation. Toute intervention hors contrat et visites complémentaires non prévues dans le contrat seront facturées séparément au tarif régie en vigueur.
12. La garantie est de 24 mois et prend cours à la livraison et ce quand bien même la mise en service n'a pas été effectuée. Elle couvre notre matériel de manière totale contre tous vices de construction et de fonctionnement, à l'exclusion des détériorations résultant d'une fausse manoeuvre ou négligence du client. La garantie n'est jamais applicable aux pièces ayant fait l'objet de réparations ou de modifications par le client ou une tierce personne, sans notre accord préalable et écrit. Cette garantie couvre le remplacement des pièces reconnues défectueuses, la main d'oeuvre ainsi que le déplacement du personnel à l'exclusion de toute responsabilité généralement quelconque dans les conséquences directes ou indirectes résultant de cette défectuosité. Cette garantie est accordée à l'acheteur initial et cesse ses effets en cas de changement de propriétaire du matériel. La garantie n'est d'application que lorsque le matériel est utilisé dans les limites de l'usage pour lequel il est conçu par le constructeur et offert à l'acheteur. Toutes les modifications tant des caractéristiques de l'eau que des installations desservies peuvent constituer une anomalie dans l'usage du matériel. Une utilisation anormale du matériel supprime automatiquement le bénéfice de la garantie. Sont en tout état de cause exclus du bénéfice de la garantie les interventions dues à l'arrêt ou dérèglement de l'installation par suite d'une panne dans le réseau électrique, l'arrêt ou le mauvais fonctionnement de l'installation par manque ou mauvaise qualité du réactif, les dégâts occasionnés par le gel et ce dès livraison du matériel, les dégâts résultant de circonstances extérieures dont par exemple : chocs, incendie, inondation et ce dès livraison du matériel; cette énumération n'étant pas exhaustive. Le client s'engage à prendre soin des appareils, à respecter les recommandations du manuel d'instructions et à signaler immédiatement à la société toute détérioration, défectuosité ou utilisation inadéquate qui se serait produite. Nos interventions faites au titre de la garantie n'ont en aucun cas pour effet de prolonger la durée de celle-ci ou d'en modifier les conditions telles qu'elles sont ci-dessus stipulées.
13. Tous nos contrats sont réglés par le droit belge. En cas de litige, la Justice de Paix de Tubize ainsi que le Tribunal de 1ère Instance ou de Commerce de Nivelles seront seuls compétents.

"Lu et approuvé"

Signature du client



S.A. EURODYNAMICS N.V.
Parc Industriel de Saintes / Industrie Park St-Renelde
Avenue Zénobe Grammelaan 8
1480 SAINTES / ST-RENELDE

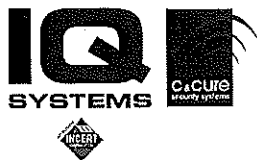
TEL +32 2 367 12 10
FAX +32 2 390 04 01
www.eurodynamics.be
info@eurodynamics.be

TVA BE 0434 810 715
ENR/REG 03.27.11
RPM Nivelles

ING 310-0783502-22
IBAN BE06 3100 7835 0222
BIC BBRU BE BB

ANNEXE 9

 24/05




DEVIS 01163

Date : le 17/11/2021
Code client : ACPSBSLOFTS

02 653 10 18
info@ccure.info
Agrée SPFI 20.1028.78 - Agrée INCERT B1534 -
Agrée entrepreneur 03.28.01 -
www.iqsystems.be

ACP SBS LOFTS
Rue Potaarde 76
1082 Berchem-Sainte-Agathe Belgique

ADRESSE D'INTERVENTION

ACP SBS LOFTS
Boulevard Jamar 19, 1060 Saint-Gilles, Belgique

ADAPTATION DE VOTRE SYSTEME DE VIDEO SURVEILLANCE

CODE DESCRIPTION	PU HTVA	QTÉ	UNITÉ	TVA	HTVA
<i>Option * [non inclus dans le montant total du devis]</i>	238,00	1,00		21,00	238,00 *
Caméra Dahua 4MP, WizSense Lite AI series 4MP Full color Turret camera avec lumière visible , triple flux H.264/H.265, 25 ips@4 MP, WDR (120 dB), EDN, objectif 3.6 mm, lumière visible (max. 20 mètres), Full color, PoE/12 VDC					
<i>Option * [non inclus dans le montant total du devis]</i>	288,00	1,00		21,00	288,00 *
CAMERA_DAHUA_4MP Lite AI IR Vari-focal Dome Network Camera					
<i>Option * [non inclus dans le montant total du devis]</i>	340,00	1,00		21,00	340,00 *
CAMERA_DAHUA_4MP Lite AI IR Vari-focal Eyeball Network Camera					
Forfait main d'oeuvre	476,00	1,00		21,00	476,00
Déplacement en région Bruxelloise	44,00	1,00		21,00	44,00

TOTAL HTVA **520,00 €**
TVA à 21,00 % **109,20 €**
TOTAL TTC 629,20 €

+ option

Date de validité : 17/12/2021
IBAN : Belfius : BE38 0682 2726 5872
BIC : GKCCBEBB Bank

C & CURE - IQ SYSTEMS

Chaussée de Bruxelles 14, 1410 Waterloo, Belgique - BE 0464.185.382 / RPM Nivelles
02 653 10 18 - Info@ccure.info - Agrée SPFI 20.1028.78 - Agrée INCERT B1534 - Agrée entrepreneur 03.28.01 - www.iqsystems.be
www.etaamb.be/fr/arrete-royal-du-25-avril-2007_n2007000529.html

CONDITIONS DE VENTE ET DE LIVRAISON

Acceptation des conditions de vente et de livraison

Les conditions de vente et de livraison figurent dans nos offres de prix et sur nos factures. En passant commande l'acheteur accepte ces conditions. Toutes dérogations doivent être convenues par écrit préalablement à la livraison et signées par les 2 parties.

Prix

Les prix mentionnés dans nos offres sont valables 4 mois. En cas de livraison différée à la demande de l'acheteur, celui-ci renonce à son droit de résilier la vente et accepte les éventuelles augmentations de prix entre le moment de la commande et la livraison, pour autant qu'elles n'excèdent pas 15 % du montant total de la commande.
Sauf convention contraire par écrit, les frais d'expédition ne sont pas compris dans les prix mentionnés.

Marchandises

Les marchandises sont décrites dans les prospectus et documentations des fabricants, dont une copie est jointe à nos offres. Or les fabricants se réservent la possibilité d'apporter des améliorations dans le cadre de leur production. L'acheteur accepte ces modifications de production aux marchandises décrites et renonce de ce fait à son droit de résilier la vente.

Délai de livraison

Malgré tout le sérieux que nous mettons à respecter le planning, le délai de livraison mentionné est toujours donné à titre indicatif. Le cas échéant nous nous engageons à vous informer immédiatement de tout retard prévisible. Un dépassement de délai ne donne en aucun cas le droit à l'acheteur de résilier la vente ou de réclamer une indemnité.

Livraison

La livraison et le transfert du risque sont réputés effectués au domicile de l'acheteur. Une livraison partielle, voire incomplète, ne peut justifier un refus. En cas de refus d'une livraison, le vendeur a le droit de résilier la vente de plein droit, tous frais à charge de l'acheteur, dans la mesure où ce dernier n'aurait pas donné suite à une mise en demeure par lettre recommandée le sommant de réceptionner la marchandise dans la semaine. Une telle résiliation donne droit au vendeur à une indemnité forfaitaire de 25 % du montant total de la commande sans préjudice de son droit d'exiger le dommage effectif. Si les marchandises sont réceptionnées après un refus initial, tous les frais inhérents à la première livraison sont à charge de l'acheteur.

Paiement

Sauf accord écrit préalable, les factures sont payables au comptant, en EURO, par versement sur le compte bancaire du vendeur. Le défaut de paiement à l'échéance entraîne de plein droit et sans mise en demeure préalable un intérêt de retard de 1% par mois ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 15 % avec un minimum de 50 €. La livraison partielle d'une commande ne peut justifier le refus de paiement des marchandises livrées. Le non-paiement d'une seule facture à son échéance rend toutes les autres factures, même non échues, exigibles de plein droit et sans mise en demeure préalable.

Réclamations

Pour être valable, toute réclamation doit être faite par lettre recommandée au vendeur dans un délai de 8 jours après la réception de la facture.

Clause de réserve de propriété

Les marchandises restent la propriété du vendeur tant que l'acheteur n'a pas payé la totalité du montant dû, même au cas où les marchandises auraient été placées, transformées ou intégrées. En cas de non-paiement, même partiel, le vendeur a le droit de résilier la vente de plein droit avec restitution des marchandises livrées et non intégralement payées, si l'acheteur n'a pas donné suite à une mise en demeure par lettre recommandée de payer les marchandises dans la semaine. Cette résiliation donne droit au vendeur à une indemnité forfaitaire de 25 % du montant total de la commande, sans préjudice de son droit d'exiger le dommage effectif y compris les frais de réparation et de récupération. Les paiements partiels sont acquis au vendeur à concurrence du dommage subi suite au défaut de paiement.

Garantie

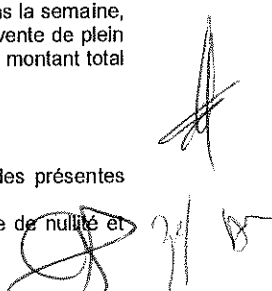
Sauf convention particulière la garantie se limite à la garantie accordée par le fabricant. La garantie est limitée au remplacement ou à la réparation des marchandises dont le vendeur reconnaît qu'elles sont défectueuses et à la condition que le défaut ne résulte pas d'un traitement incorrect, d'une utilisation inadaptée, d'un mauvais entretien, d'un montage non effectué par le vendeur ou de changements non apportés par celui-ci. Le remplacement ou la réparation durant la période de garantie ne prolonge pas la durée de celle-ci. En cas d'impossibilité de remplacement ou de réparation, le vendeur ne peut jamais être tenu au paiement d'une indemnité supérieure à la valeur des marchandises défectueuses. Le vendeur n'est nullement responsable des dommages subis par l'acheteur ou des tiers, qui découleraient des défauts relevant de l'application de la garantie.

Caution

Lorsque la solvabilité de l'acheteur se détériore, le vendeur se réserve le droit, même après expédition des marchandises, d'exiger des garanties en vue de la bonne exécution de la livraison et de son paiement. Si l'acheteur ne donne pas suite, dans la semaine, à une mise en demeure de demande de cautionnement par lettre recommandée, le vendeur a le droit de résilier la vente de plein droit, frais à charge de l'acheteur. Une telle résiliation donne droit au vendeur à une indemnité forfaitaire de 25 % du montant total de la commande, sans préjudice de son droit d'exiger le dommage effectif.

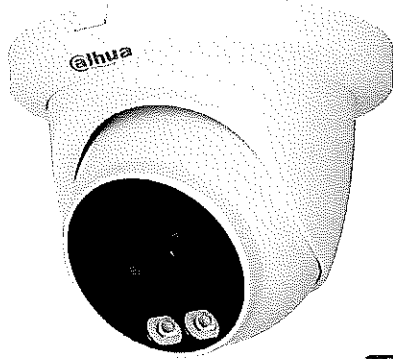
Litiges

Seuls les tribunaux de Nivelles sont compétents pour régler tout litige concernant l'exécution ou l'interprétation des présentes conditions, régies exclusivement par le droit belge.
Toute clause invalidée de ces conditions générales sera interprétée de manière telle qu'elle ne soit plus entachée de nullité et s'accorde le mieux possible avec les intentions des parties.



DH-IPC-HDW3549TM-AS-LED

5MP Full-color Fixed-focal Warm LED Eyeball WizSense Network Camera



Wiz Sense

Launched by Dahua Technology, WizSense is a series of AI products and solutions that adopt independent AI chip and deep learning algorithm. It focuses on human and vehicle with high accuracy, enabling users to fast act on defined targets. Based on Dahua's advanced technologies, WizSense provides intelligent, simple and inclusive products and solutions.

Series Overview

With advanced deep learning algorithm, Dahua WizSense 3 series network camera supports some intelligent functions, such as perimeter protection and smart motion detection. In addition, with full-color technology, it provides a better image effect in the condition of low illuminance.

Functions

Full-color

With high-performance sensor and large aperture lens, Dahua Full-color technology can display clear colorful image in the environment of ultra-low illuminance. With this photosensitivity technology, the camera can capture more available light, and display more colorful image details.

SMD Plus

With intelligent algorithm, Dahua Smart Motion Detection technology can categorize the targets that trigger motion detection and filter the motion detection alarm triggered by non-concerned targets to realize effective and accurate alarm.

Smart H.265+ & Smart H.264+

With advanced scene-adaptive rate control algorithm, Dahua smart encoding technology realizes the higher encoding efficiency than H.265 and H.264, provides high-quality video, and reduces the cost of storage and transmission.

- 5MP, 1/2.7" CMOS image sensor, low illuminance, high image definition
- Outputs max. 5MP (2592 × 1944) @20 fps, and supports 4MP (2688 × 1520) @25/30 fps
- H.265 codec, high compression rate, ultra-low bit rate
- Built-in warm light, max. illumination distance: 30 m
- ROI, SMART H.264+/H.265+, flexible coding, applicable to various bandwidth and storage environments
- Rotation mode, WDR, 3D DNR, HLC, BLC, digital watermarking, applicable to various monitoring scenes
- Intelligent detection: Intrusion, tripwire (support the classification and accurate detection of vehicle and human)
- Abnormality detection: Motion detection, video tampering, scene changing, audio detection, no SD card, SD card full, SD card error, network disconnection, IP conflict, illegal access, voltage detection
- Supports max. 256 G Micro SD card, built-in Mic
- 12V DC/PoE power supply, easy for installation
- IP67 protection
- SMD Plus



Perimeter Protection

With deep learning algorithm, Dahua Perimeter Protection technology can recognize human and vehicle accurately. In restricted area (such as pedestrian area and vehicle area), the false alarms of intelligent detection based on target type (such as tripwire, intrusion) are largely reduced.

Cyber Security

Dahua network camera is equipped with a series of key security technologies, such as security authentication and authorization, access control, trusted protection, encrypted transmission, and encrypted storage, which improve its security defense and data protection, and prevent malicious programs from invading the device.

Protection (IP67, wide voltage)

IP67: The camera passes a series of strict test on dust and soak. It has dust-proof function, and the enclosure can works normal after soaking in 1 m deep water for 30 minutes.

Wide voltage: The camera allows ±30% input voltage tolerance (wide voltage range), and it is widely applied to outdoor environment with instable voltage.

Technical Specification

Camera

Image Sensor	1/2.7"5Megapixel progressive CMOS
Max. Resolution	2592 (H) × 1944 (V)
ROM	128 MB
RAM	512 MB
Scanning System	Progressive
Electronic Shutter Speed	Auto/Manual 1/3 s–1/100,000 s
Min. Illumination	0.003 Lux@F1.0
S/N Ratio	> 56 dB
Illumination Distance	30 m (98.4 ft) (Warm light)
Illuminator On/Off Control	Auto/Manual
Illuminator Number	2 (Warm light)
Pan/Tilt/Rotation Range	Pan: 0°–360° Tilt: 0°–78° Rotation: 0°–360°

Lens

Lens Type	Fixed-focal
Mount Type	M12
Focal Length	2.8 mm; 3.6 mm
Max. Aperture	F1.0
Field of View	2.8 mm: Horizontal 98° × Vertical 71° × Diagonal 129° 3.6 mm: Horizontal 77° × Vertical 56° × Diagonal 101°
Iris Type	Fixed
Close Focus Distance	2.8 mm: 1.2 m (3.9 ft) 3.6 mm: 2.4 m (7.9 ft)

	Lens	Detect	Observe	Recognize	Identify
DORf Distance	2.8 mm	56m (183.7 ft)	22.4 m (73.5 ft)	11.2 m (36.7 ft)	5.6 m (18.4 ft)
	3.6 mm	80.0 m (262.5 ft)	32.0 m (105.0 ft)	16.0 m (52.5 ft)	8.0 m (26.3 ft)

Professional, Intelligent

IVS (Perimeter Protection)	Tripwire; Intrusion (support the classification and accurate detection of vehicle and human)
Intelligent Search	Work together with Smart NVR to perform refine intelligent search, event extraction and merging to event videos.

Video

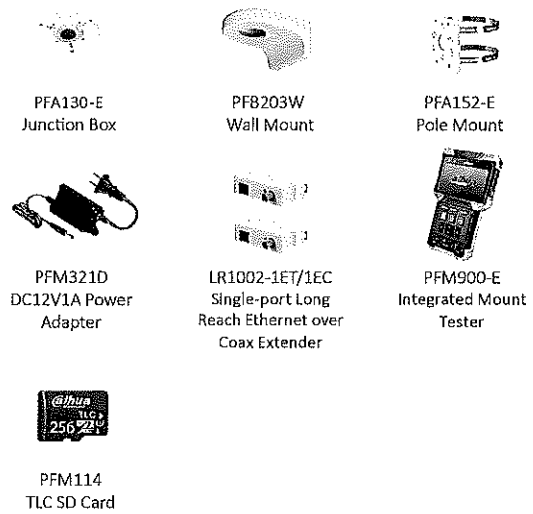
Video Compression	H.265; H.264; H.264H; H.264B; MJPEG (only supported by the sub stream)
Smart Codec	Smart H.265+ / Smart H.264+
Video Frame Rate	Main stream: 2592 × 1944 @1–20 fps 2688 × 1520 @1–25/30 fps Sub stream: 704 × 576 @1–25 fps/704 × 480 @1–30 fps Third stream: 1280 × 720@1–25/30 fps
Stream Capability	3 streams

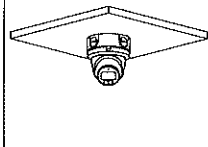
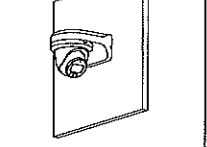
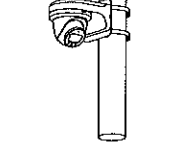
Resolution	5M (2592 × 1944); 4M (2688 × 1520); 3M (2304 × 1296); 1080p (1920 × 1080); 1.3M (1280 × 960); 720p (1280 × 720); D1 (704 × 576/704 × 480); VGA (640 × 480); CIF (352 × 288/352 × 240)
Bit Rate Control	CBR/VBR
Video Bit Rate	H.264: 3 kbps–8192 kbps H.265: 3 kbps–8192 kbps
Day/Night	Color/B/W
BLC	Yes
HLC	Yes
WDR	120 dB
Scene Self-adaptation (SSA)	Yes
White Balance	Auto/natural/street lamp/outdoor/manual/regional custom
Gain Control	Auto/Manual
Noise Reduction	3D DNR
Motion Detection	OFF/ON (4 areas, rectangular)
Region of Interest (ROI)	Yes (4 areas)
Smart Illumination	Yes
Image Rotation	0°/90°/180°/270° (Support 90°/270° with 1080p resolution and lower.)
Mirror	Yes
Privacy Masking	4 areas
Audio	
Built-in MIC	Yes
Audio Compression	G.711a; G.711Mu; G.726
Alarm	
Alarm Event	No SD card; SD card full; SD card error; network disconnection; IP conflict; illegal access; motion detection; video tampering; tripwire; intrusion; scene changing; audio detection; voltage detection; SMD
Network	
Network	RJ-45 (10/100 Base-T)
SDK and API	Yes
Protocol	IPv4; IPv6; HTTP; TCP; UDP; ARP; RTP; RTSP; RTCP; RTMP; SMTP; FTP; SFTP; DHCP; DNS; DDNS; QoS; UPnP; NTP; Multicast; ICMP; IGMP; NFS; PPPoE; SNMP
Cyber Security	Video encryption; firmware encryption; configuration encryption; Digest; WSSE; account lockout; security logs; IP/MAC filtering; generation and importing of X.509 certification; syslog; HTTPS; 802.1x; trusted boot; trusted execution; trusted upgrade
Interoperability	ONVIF(Profile S/Profile G/Profile T);CGI;P2P;Milestone; Genetec
User/Host	20 (Total bandwidth: 64 M)
Storage	FTP; SFTP; Micro SD card (support max. 256 G); NAS
Browser	IE: IE8, IE9, IE11 Chrome Firefox
Management Software	Smart PSS; DSS; DMSS

Mobile Phone	IOS; Android
Certification	
Certification	CE-LVD: EN62368-1 CE-EMC: Electromagnetic Compatibility Directive 2014/30/EU FCC: 47 CFR FCC Part 15, Subpart B UL/CUL: UL60950-1 CAN/CSA C22.2 No.60950-1-07
Power	
Power Supply	12V DC/PoE
Power Consumption	< 8.4W
Environment	
Operating Conditions	-40°C to +60°C (-40°F to +140°F)/ less than 95%
Storage Conditions	-40°C to +60°C (-40°F to +140°F)
Ingress Protection	IP67
Structure	
Casing	Inner core: Metal Cover: Metal Decoration ring: Plastic
Dimensions	99.1 mm x Φ 121.9 mm (3.9" x Φ 4.8")
Net Weight	480 g (1.1 lb)
Gross Weight	660 g (1.5 lb)

Accessories

Optional:

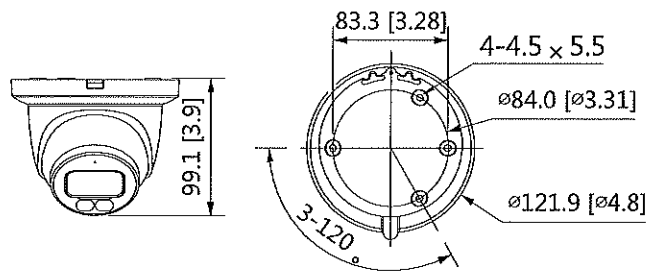


Junction Mount	Wall Mount	Pole Mount
PFA130-E	PFB203W	PFB152-E+PFA203W
		

Ordering Information

Type	Part Number	Description
5MP Camera	DH-IPC-HDW3549TMP-AS-LED	5MP Full-color Fixed-focal Warm LED Eyeball WizSense Network Camera, PAL
	DH-IPC-HDW3549TMN-AS-LED	5MP Full-color Fixed-focal Warm LED Eyeball WizSense Network Camera, NTSC
	PFA130-E	Junction Box
	PFB203W	Wall Mount
	PFA152-E	Pole Mount
Accessories (optional)	PFM321D	12V DC 1A Power Adapter
	LR1002-1ET/1EC	Single-port Long Reach Ethernet over Coax Extender
	PFM900-E	Integrated Mount Tester
	PFM114	TLCSD Card

Dimensions (mm[inch])

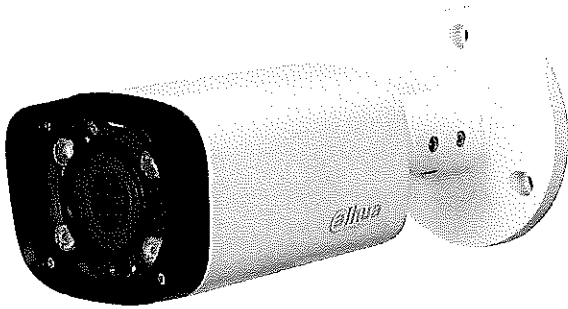


[Handwritten signatures and initials]

DH-HAC-HFW2401R-Z-IRE6

Caméra IR HDCVI de type Billet à plage dynamique étendue 4 mégapixels

HDCVI



- Plage dynamique étendue (WDR) réelle de 120 dB, réduction du bruit numérique 3D (3DNR)
- 4 mégapixels max. en temps réel
- Double sortie HD et SD
- Objectif motorisé de 2,7 à 12 mm
- Portée IR maximale de 60 m, Smart IR
- IP67, 12 V CC



Vue d'ensemble du Système

Profitez de la définition supérieure d'une vidéo de 4 mégapixels en temps réel en utilisant simplement une infrastructure à câble coaxial existante. La caméra HDCVI 4 mégapixels affiche une image de haute qualité aux détails nets, avec une restitution fidèle des couleurs. Elle est dotée d'une plage dynamique étendue (WDR) réelle à 120 dB permettant de l'utiliser sous des plages dynamiques complexes. Elle propose plusieurs modèles d'objectifs motorisés/fixes dotés d'un menu d'affichage multilingue à l'écran (OSD) et d'une double sortie HD et SD. Sa résolution supérieure et ses fonctionnalités complètes font de cette caméra HDCVI 4 mégapixels un modèle parfait pour les moyennes et grandes entreprises ainsi que pour les projets en commun, qui nécessitent à la fois une surveillance fiable et une grande flexibilité de construction.

Fonctions

4 Signaux sur 1 Câble Coaxial

La technologie HDCVI prend en charge 4 signaux transmissibles simultanément sur 1 câble coaxial, c'est-à-dire les signaux vidéo, audio*, de données et de puissance. La transmission de données à double sens permet à la caméra HDCVI d'interagir avec le dispositif HCVR, comme envoyer un signal de commande ou déclencher une alarme. De plus, la technologie HDCVI prend en charge la preuve de concept de la flexibilité de construction.

* La sortie audio est disponible sur certains modèles de caméras HDCVI.

Transmission Longue Distance

La technologie HDCVI garantit une transmission en temps réel sur longue distance sans aucune perte. Elle prend en charge des transmissions jusqu'à 700 m en vidéo HD de 4 mégapixels par câble coaxial, et jusqu'à 300 m par câble UTP.*

* Résultats effectifs vérifiés par une mise en situation réelle au sein du laboratoire d'essai de Dahua.

Simplicité

Avec sa simplicité héritée du système de surveillance analogique traditionnel, la technologie HDCVI est un équipement de premier choix pour la protection de vos investissements. Le système HDCVI peut mettre à niveau sans difficulté le système analogique traditionnel sans que le câblage coaxial existant ne soit remplacé. Sa conception dite « Plug and Play » (« brancher et utiliser ») permet une vidéosurveillance en Full HD sans les complications engendrées par la configuration d'un réseau.

Multi-sorties

La caméra prend en charge simultanément les sorties de signaux HDCVI et CVBS grâce à deux connecteurs BNC. Les sorties multiples facilitent la construction dans des situations telles que le rodage par le biais d'un testeur. Elles offrent également la possibilité de coopérer avec de multiples dispositifs, y compris un moniteur ou une matrice analogique.

Infrarouge Dynamique

La caméra est équipée d'un réseau d'illumination constitué de LED IR assurant une performance optimale en cas de faible luminosité. La technologie Smart IR garantit une luminosité homogène sur une image en noir et blanc sous un éclairage faible. Cette technologie exclusive de Dahua s'adapte à l'intensité des LED infrarouges de la caméra afin de compenser la distance d'un sujet et empêcher la surexposition des images par les LED IR lorsque ledit sujet se rapproche de la caméra.

Plage Dynamique Étendue

Grâce à la technologie intégrée de pointe de la plage dynamique étendue (WDR), vous obtiendrez des images nettes même sous des conditions d'éclairage aux contrastes intenses. La plage dynamique étendue réelle (120 dB) améliore simultanément les zones lumineuses et sombres d'une scène afin de générer une vidéo exploitable.

Réduction Avancée du Bruit Numérique 3D

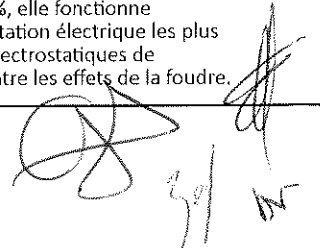
La technologie de réduction du bruit numérique 3D (3DNR) détecte et élimine les bruits aléatoires en comparant deux images consécutives. Cette technologie de pointe de Dahua permet une remarquable réduction du bruit avec un impact minime sur la netteté, notamment sous des conditions d'éclairage limitées. En outre, elle permet de réduire efficacement la largeur de bande et d'économiser l'espace de stockage.

Objectif à Ouverture Large

La caméra est équipée d'un objectif à ouverture large F1.3 haut de gamme. En absorbant une quantité de lumière plus importante, la caméra offre une performance impressionnante en basse luminosité.

Protection

L'exceptionnelle fiabilité de la caméra reste inégalée en raison de sa conception solide. La caméra est protégée contre l'eau et la poussière selon l'indice de protection IP67, autorisant ainsi une utilisation en intérieur comme en extérieur. Avec sa tolérance en tension d'entrée de +/- 25 %, elle fonctionne parfaitement même sous les conditions d'alimentation électrique les plus instables. Son système de résistance aux chocs électrostatiques de 4 kV protège la caméra ainsi que sa structure contre les effets de la foudre.



Séries Pro | DH-HAC-HFW2401R-Z-IRE6

Caractéristiques Techniques

Caméra

Capteur	CMOS 1/3 po
Résolution en Pixels	2688 (H) × 1520 (V), 4,1 mégapixels
Système de Balayage	Progressif
Vitesse d'obturation Électronique	PAL : De 1/4 s à 1/100 000 s NTSC : De 1/3 s à 1/100 000 s
Éclairage Minimale	0,01 Lux/F1.3, 0 Lux avec IR activé
Rapport S/B	Supérieur à 65 dB
Portée IR	Jusqu'à 60 m (197 pieds)
Commande d'activation/ de Désactivation de l'IR	Auto/Manuel
LED IR	4
Objectif	
Type d'objectif	Objectif motorisé/iris fixe
Type de Montage	Support Intégré
Distance focale	De 2,7 à 12 mm
Ouverture Max.	F1.3
Champ de Vision	H : 98° à 26°
Mise au Point	Auto/Manuel
Distance focale Minimale	200 mm 7,87 po

Panoramique/Inclinaison/Rotation

Panoramique/Inclinaison/ Rotation	Panoramique : 0° à 360° Inclinaison : 0° à 87° Rotation : 0° à 360°
-----------------------------------	---

Vidéo

Résolution	4 mégapixels (2560 × 1440)
Fréquence d'image	25 images/s à 4 mégapixels, 25/30 images/s à 1080p, 25/30 images/s à 720p
Sortie Vidéo	Sortie vidéo haute définition HDCVI BNC à 1 canal et sortie vidéo CVBS BNC à 1 canal
Jour/Nuit	Automatique (ICR)/Manuel
Menu d'affichage à l'écran (OSD)	Multi-langue
Mode BLC	Compensation de contre-jour (BLC)/ Compensation de lumière vive (HLC)/ Plage dynamique étendue (WDR)
Plage dynamique étendue (WDR)	120 dB
Contrôle de Gain	Contrôle de gain automatique (AGC)
Réduction du Bruit	2D/3D
Balance des Blancs	Auto/Manuel
Infrarouge Dynamique	Auto/Manuel

Certifications

Certifications	CE (EN 55032, EN 55024, EN 50130-4) FCC (CFR 47 FCC Partie 15, sous-partie B, ANSI C63.4-2014) UL (UL 60950-1 + CAN/CSA C22.2 N°60950-1)
----------------	--

Interface

Interface Audio	Non Disponible
-----------------	----------------

Données Électriques

Alimentation Électrique	12 V CC, +/- 25 %
Consommation Électrique	11,1 W max. (12 V CC, IR activé)

Conditions Environnementales

Conditions de Fonctionnement	-30 °C à +60 °C (-22 °F à +140 °F)/ Humidité résiduelle inférieure à 90 % * Le démarrage doit être effectué à une température supérieure à -30 °C (-22 °F)
------------------------------	--

Conditions de Stockage	-30 °C à +60 °C (-22 °F à +140 °F)/ Humidité résiduelle inférieure à 90 %
------------------------	--

Indice de Protection et Résistance au Vandalisme	IP67
--	------

Construction

Boîtier	Aluminium
Dimensions	213,0 mm × 90,4 mm × 90,4 mm (8,39 po × 3,56 po × 3,56 po)
Poids Net	0,61 kg (1,34 livres)
Poids Brut	0,74 kg (1,63 livres)

Informations de Commande

Type	Numéro de Référence	Description
Caméra 4 mégapixels	DH-HAC-HFW2401RP-Z-IRE6 2,7 à 12 mm	Caméra tube IR HDCVI à plage dynamique étendue 4 mégapixels, PAL
	DH-HAC-HFW2401RN-Z-IRE6 2,7 à 12 mm	Caméra tube IR HDCVI à plage dynamique étendue 4 mégapixels, NTSC
Accessoires	PFA135	Boîtier de raccordement (à utiliser seul ou avec le dispositif de montage sur mât PFA150)
	PFA150	Dispositif de montage sur mât (à utiliser avec le boîtier de raccordement PFA135)

Accessoires

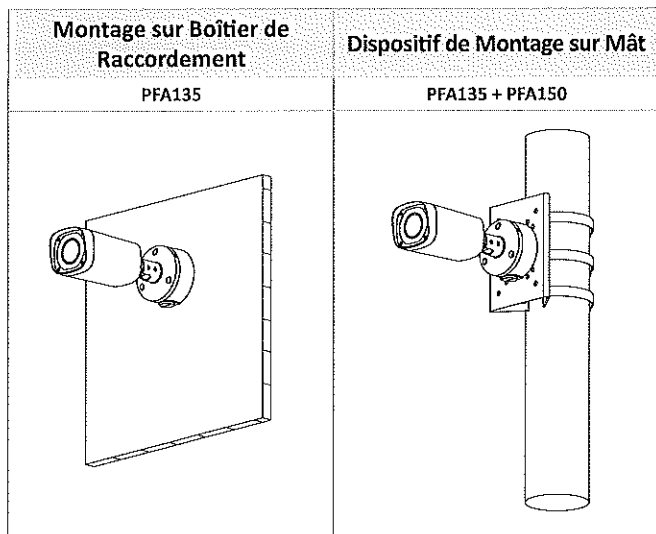
En option :



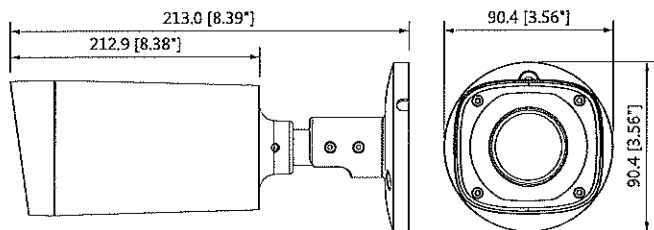
PFA135
Boîte de raccordement



PFA150
Dispositif de montage
sur mât

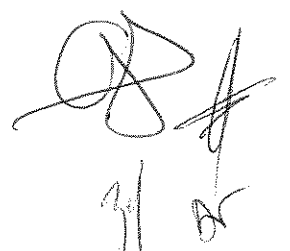


Dimensions (mm/pouces)



Handwritten signature and date: 3/1/16

ANNEXE 10



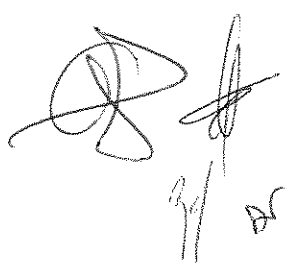
Handwritten signature and date: 3/1/05

We came to live here, just a few steps from the vibrant city centre of Brussels. In a social, quiet oasis. Please respect our choice, enjoy your time here and keep it quiet, especially at night.

The residents in 3081bis (probably the best place to live in Brussels)

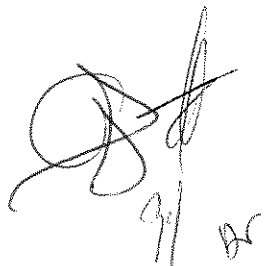
WELKOM BIJ 3081bis
We zijn hier komen wonen en vinden er heel graag dat het een sociale, rustige oase is. We willen graag dat u hier ook zo'n beetje een sociale, rustige oase blijft. Het is belangrijk dat u hier vooral 's nachts niet te hard gaat lawaai maken.

BIENVENUE CHEZ 3081bis
Nous sommes très heureux d'être ici et nous aimons beaucoup l'ambiance sociale et calme de ce quartier. Nous aimerions que vous aussi trouviez ici un endroit agréable et calme, surtout la nuit.



Handwritten signature and initials, possibly '3081bis' and 'AR'.

Annexe 11

A handwritten signature and initials in the bottom right corner. The signature is a cursive scribble, and the initials below it appear to be '9/1' and 'Dr'.

a4i

De: michele simba <michele_simba@yahoo.fr>
Envoyé: lundi 14 février 2022 13:31
À: a4i
Cc: Faust Marc
Objet: Problème de parking - point pour l'assemblée générale

Bonjour,

Est il possible de rajouter le problème de parking dans la prochaine assemblée générale?

Cette situation ne peut pas durer. Les gens doivent utiliser leur place de parking et si ils n'en ont pas alors ils doivent trouver une place à l'extérieur.

Il faudrait peut être mettre des pots de plante pour empêcher tout parking à cet endroit.

Cordialement
Michèle SIMBA



Envoyé de mon iPhone

Annexes 12

A handwritten signature and initials in the bottom right corner. The signature is a stylized, cursive mark, possibly reading 'D. S.'. Below it are the initials 'S. S.'.

a4i

De: Yves Bauche <yves.bauche@kone.com>
Envoyé: mardi 11 mai 2021 09:37
À: a4i
Objet: Offre 11764011 - Remplacement grille Bd Jamar 19
Pièces jointes: Offre 11764011 - Remplacement grille d'entrée Jamar 19.pdf; NDB_FRB - KOB FR - Conditions Générales et particulières de Vente - 2016.pdf

Bonjour Monsieur Wilmart,

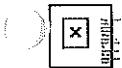
Suite à mes visites sur place et mes discussions avec Monsieur Goetyncq, j'ai le plaisir de vous proposer nos meilleures conditions pour le remplacement de la grille à rue du 19 Bd Jamar.

Si vous avez besoin de plus amples informations, nous restons bien entendu à votre entière disposition. Nous espérons que cette proposition répondra pleinement à vos attentes.

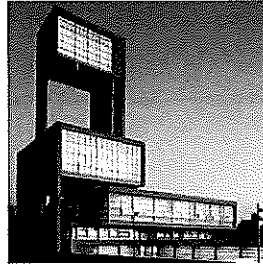
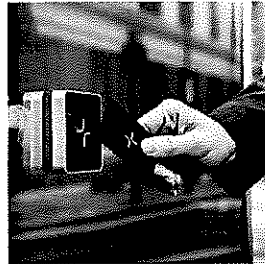
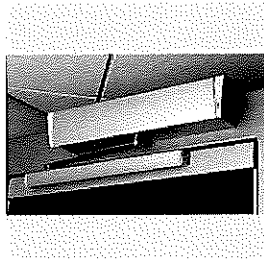
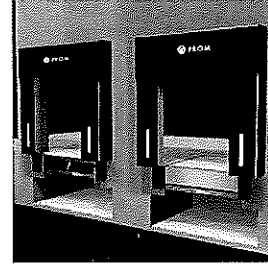
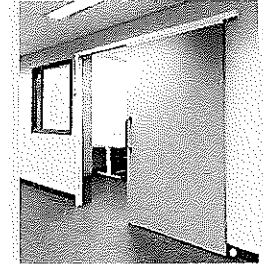
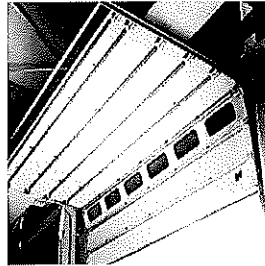
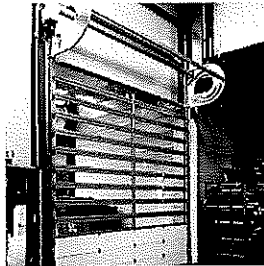
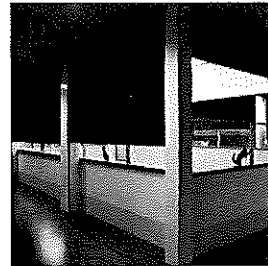
Dans l'attente de votre réaction,

Met Vriendelijke Groeten, Cordialement, Best Regards, Mit freundlichen Grüßen,

Yves BAUCHE
TSS Engineer Doors
KONE Belgium & Luxembourg
Rue de Bretagne, 24
1200 Brussels
Mobile +32 (0) 476 96 94 59
Email yves.bauche@kone.com
www.kone.be



Dedicated to People Flow™



Solutions People Flow™ de KONE

- Une large gamme de produits pour répondre à l'ensemble de vos besoins
- Plus de 30 années d'expérience dans le domaine des portes automatiques
- Des produits, services et procédures qui répondent aux normes de sécurité et environnementales les plus strictes
- Des services complets pour un support à chaque étape de votre projet

Offre pour:

REPLACEMENT GRILLE D'ENTREE JAMAR 19

Votre référence :

11764011

Date:

11/05/2021

Personne de contact :

Yves BAUCHE

Fonction :

TSS Engineer

Tel:

GSM:

Email:

+32 (0)476 96 94 59

yves.bauche@kone.com

KONE Belgium SA

Rue de Bretagne 24

B-1200 Bruxelles

Tél. +32 (0)2 730 92 11

www.kone.be

03-05-2016



A4i SPRL

A l'attention de
Denis WILMART

KONE Belgique
Rue de Bretagne 24
1200 Bruxelles

Cher Monsieur,

Nous vous remercions pour la demande d'offre se rapportant au projet susmentionné. C'est avec fierté que nous vous proposons une solution d'accès qui s'adaptera parfaitement à votre bâtiment, ainsi que des services complets pour vous soutenir tout au long de votre projet.

La solution KONE décrite dans ce document repose sur les engagements suivants :

Une large gamme de produits pour répondre à l'ensemble de vos besoins

- Nous proposons un vaste éventail de portes automatiques adaptées aux besoins de tout type d'immeuble.
- Afin de déterminer le type de porte le mieux adapté à vos besoins, nous tenons compte des éléments suivants : le type d'immeuble, le type d'utilisateur et le volume de trafic.
- En plus de nos produits de la marque KONE, nous installons également des solutions multimarques.

Plus de 30 années d'expérience dans le domaine des portes automatiques

- Outre nos 100 ans d'expérience dans l'industrie de l'ascenseur et de l'escalier mécanique, nous jouissons d'une expérience de plus de 30 ans dans le domaine des portes automatiques.
- Nos collaborateurs sont invités à participer régulièrement à des programmes de formation technique qui assurent le maintien à niveau de leurs connaissances.

Des produits, services et procédures qui répondent aux normes de sécurité et environnementales les plus strictes

- La sécurité est notre priorité. Nos solutions de portes automatiques sont conçues pour être conformes à tous les codes et normes pertinents en matière de sécurité.
- Toutes nos solutions sont également conformes à la certification ISO 14001, favorisant une faible consommation énergétique et le recyclage des matériaux en fin de cycle de vie.

Des services complets pour un support à chaque étape de votre projet

- KONE propose les services d'experts en planification et des outils de conception dynamiques qui vous assurent un gain de temps et d'argent sur le planning de votre projet.
- Depuis la planification et la conception, jusqu'à l'installation, la maintenance et la modernisation, KONE vous accompagne tout au long du cycle de vie de votre immeuble.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous espérons que notre proposition répondra à vos attentes et vous prions d'agréer, madame, monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03



Table des matières

1	RÉSUMÉ DE L'OFFRE	4
1.1	Prix	4
1.2	Options	4
1.3	Remarques	4
1.4	Conditions de vente particulières	4
1.5	Garantie	5
1.6	Validité	5
2	SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES	6
3	PROGRAMME DE LIVRAISON	9
4	INSTALLATION	10
4.1	Installation rapide et en toute sécurité	10
4.2	Les 7 absolus chantier	10
4.3	Conditions de sécurité et d'installation	10
4.4	Enregistrement des présences sur chantier	11
4.5	Montage et réception intermédiaire	11
4.6	Certification et rapports	11
5	MAINTENANCE	12
7	APPROBATION DE L'OFFRE	13

Annexes

Annexe 1 : Formulaire de facturation

Annexe 2 : Attestation TVA

Annexe 3 : Conditions générales et particulières de vente

KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03



1 Résumé de l'offre

1.1 Prix

La solution KONE proposée englobe la conception, la fabrication, la livraison, l'installation et la mise en service du ou des systèmes de portes suivants :

Localisation	Solution 1	Quantité	Prix unitaire	Prix total
Grille à rue Bd Jamar 19	Double portail battant + portillon latéral SINDAUR	1	€ 19.177,00	€ 19.177,00

Prix total, hors TVA	€ 19.177,00
-----------------------------	--------------------

Le prix est basé sur les caractéristiques décrites dans cette offre et les annexes associées qui en font partie intégrante.

Suite à la transmission de votre commande et en dérogation à nos conditions générales et particulières de vente, KONE Belgique ne sera liée qu'après l'envoi d'une confirmation signée par un membre de la Direction.

1.2 Options

Description	Quantité	Prix unitaire	Prix total
-------------	----------	---------------	------------

1.3 Remarques

Installation en deux phases : démontage de la grille existante jour n, livraison et montage de la nouvelle grille jour n+1.

Déplacement du parlophone et du système de badge à réaliser au préalable par le client.

Alimentation 220Vac monophasée à fournir par le client.

Travaux prévus en heures de bureau (8h – 16h30). L'accès au parking sera impossible pendant toute la durée des travaux.

Le chantier doit être accessible aux camions de livraison : livraison d'une nacelle, camion d'évacuation de la grille existante, camion de livraison de la nouvelle grille.

Ce qui n'est pas repris dans ce document n'est pas compris.

1.4 Conditions de vente particulières

1.4.1 Schéma de facturation

Les paiements doivent être effectués comme suit :

KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03



Paielement	Somme due	Date d'échéance
1	35% du prix proposé	A la commande
2	35% du prix proposé	Avant montage/livraison en conformité avec le délai de livraison spécifié dans le présent Accord
3	30% du prix proposé	Après montage/livraison

En cas de résiliation du présent contrat, KONE aura le droit d'utiliser les montants qui lui ont été versés pour compenser les sommes dues à KONE dont notamment les coûts des travaux effectués ainsi que tous les autres coûts engagés que KONE ne peut pas éviter et ce, sans préjudice des dispositions reprises dans nos conditions générales annexées

Les paiements ne peuvent pas être suspendus en attendant la signature d'un document contractuel ultérieur.

1.4.2 Conditions de paiement

Paielement au comptant par virement bancaire.

1.4.3 Révision du prix

Le prix de notre offre est révisable selon la formule :

$$P = P_0 (0,55 S/S_0 + 0,25 I/I_0 + 0,20)$$

avec les indices AGORIA.

1.4.4 Coûts

Frais liés au prorata et les dépenses annexes ne sont pas inclus dans l'offre.

1.5 Garantie

Nous garantissons la bonne construction, l'exécution précise et le fonctionnement parfait de nos appareils pour la durée de 12 mois à partir de la réception intermédiaire. Pendant cette période, nous remplaçons, à nos frais et dans le plus court délai, toute pièce défectueuse du fait d'un vice de matière, de construction ou d'exécution.

Si un contrat de maintenance KONE pour une période minimale de trois ans est signé dans les 3 mois suivant la mise en service de l'installation, la garantie sur le matériel KONE couvre votre installation pour une durée totale de 2 ans.

Notre obligation de garantie ne porte que sur les vices qui se manifestent suite à une utilisation correcte, telle que prévue par le contrat et les conditions d'utilisation.

La clause de garantie ne pourra en aucun cas être invoquée si les inconvénients, vices ou dommages, sont la conséquence d'une usure normale, d'une erreur de conception, d'exécution ou d'utilisation du bâtiment, tel que par exemple: le tassement, l'humidité, l'incendie, etc...

La clause de garantie ne peut être invoquée en cas de mauvais usage de l'appareil, d'entretien ou de réparations effectués par un tiers ou par le client, ou de toutes dégradations anormales.

1.6 Validité

Les conditions de cette offre sont valables 30 jours à compter de la date du présent document.

KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

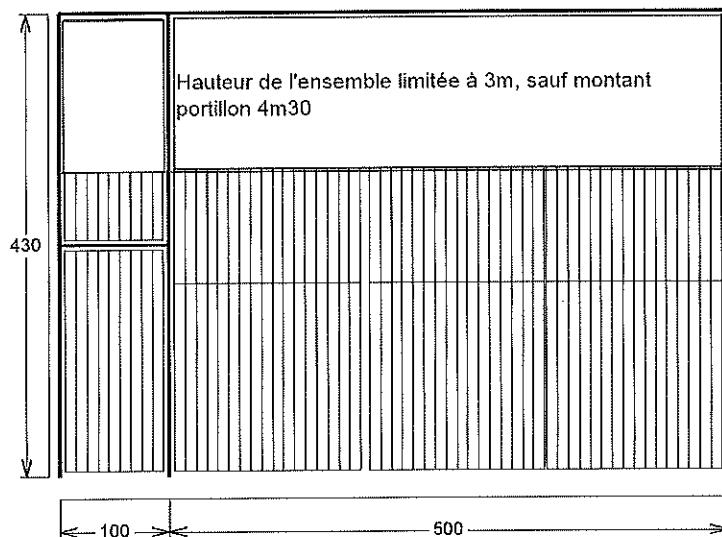
BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03

2 Spécifications techniques

Equipement 1 Double portail battant et portillon piéton adjacent

Schéma de principe :



Dimension baie : largeur 6m x hauteur 4m30

A gauche : porte piéton avec passage libre 100 x h210cm. Partie fixe au-dessus

A droite : porte accordéon 2,3 ou 4 vantaux - Passage libre mini 450 x 400cm -

Finlition : barreaudage vertical galvanisé

A droite, double barrière battante sur h de 3m
Passage libre mini en largeur : 4m50

Double portail battant :

Deux vantaux acier, remplissage barreaudage acier
Pose en tunnel droite et gauche
Poteaux de 200 x 200mm en acier
Passage libre de 4280mm, hauteur vantaux 3000mm
RAL au choix
Motorisation BFT à vérins extérieurs

Portillon latéral à gauche :

Passage libre de 1000 x h2100mm
Remplissage en barreaudage
RAL au choix
Ferme porte
Sans serrure ni poignée de tirage extérieure
Imposte avec cadre au-dessus du portillon, h=700mm
Tube acier de maintien du portillon, section 100x100mm, hauteur 4300mm réglable

Récupération du système de badges existant et de la ventouse de verrouillage du portillon

Le double portail battant est équipé de toutes les sécurités légales. Impulsion d'ouverture à récupérer sur le système existant.

Fiche Technique Portail Gamme 3000 Modèle BATTANT 3000 à vérin

- Conforme à la norme européenne EN 13241-1 – Marquage CE
- Portail battant garanti 2 ans constructeur (selon conditions générales SINDAUR).
- Garantie corrosion 5 ans contre la perforation (selon conditions générales SINDAUR).
- Alimentation générale 230 volts monophasée (protection par disjoncteur).
- Manœuvre de secours en cas de panne de courant (appui sur arrêt d'urgence serrures a clés triangle).
- Livret d'entretien SINDAUR fourni avec le portail.
- Marquage au sol non fourni.

OSSATURE

CADRE	<ul style="list-style-type: none"> - Profil aluminium de 80 x 60 - (Profil acier sur demande) - Palpeur caoutchouc de sécurité monté à la verticale du cadre.
HABILLAGE	- A définir sur demande
FINITION	- Ral au choix

FIXATION DU PORTAIL

- Platine au sol (fixation spéciale sur demande)

MOTORISATION / TRANSMISSION

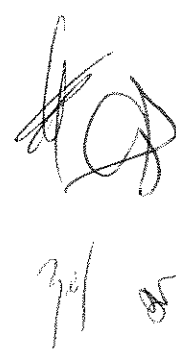
- **Type axo 5024.**
- Alimentation basse tension 24 volts DC, puissance électrique 0,16 kW.

ÉLECTRONIQUE DE COMMANDE

- **Centrale de gestion type cd 030/b.**
- Raccordements moteurs, cellules, palpeur, feux orange et éclairage de zone effectués. Permet le raccordement de tous systèmes de contrôle d'accès (radio commandes, cartes magnétiques, claviers codés, etc....), vitesses d'ouverture et de fermeture réglables.
- Auto-apprentissage

GUIDAGE

- pivot réglable
- roulement a bille.





BORD PALPEUR DE SÉCURITÉ

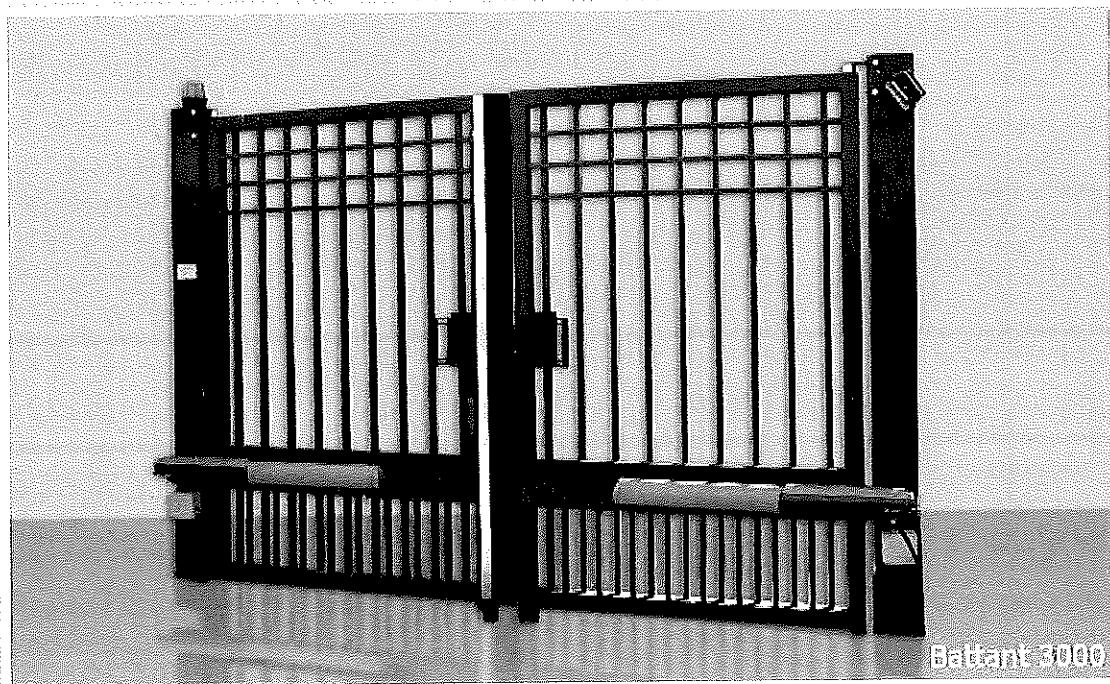
Conforme aux prescriptions des normes européennes NF EN 1324161, NF EN 12453 et NF EN 12978.
Technologie infrarouge sans fil (système radio) sécurité positive, joint caoutchouc « anti-écrasement ».

SÉCURITÉS CELLULES

Conformes aux prescriptions des normes européennes NF EN 1324161, NF EN 12453 et NF EN 12978.
Deux jeux de cellules type DH 014
Feu orange clignotant

ÉCLAIRAGE DE ZONE

Halogène extérieur.



KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03



3 Programme de livraison

Une planification efficace permet une installation en toute fluidité dans les délais impartis.

Rédaction des plans d'exécution	Les plans d'exécution sont établis après réception de la commande officielle.
Approbation des plans d'exécution	D'éventuelles modifications seront apportées aux plans d'exécution et vous approuverez la version définitive. Cette approbation impliquera une validation de la possibilité de réaliser la porte conformément aux plans.
Fabrication et livraison	Le délai de production et de livraison de votre porte vous sera communiqué après l'approbation des plans.
Contrôle du chantier	Avant de débiter le montage, KONE procède à une inspection de l'espace et vérifie également que les 7 absolus chantier sont respectés.
Installation	Suite à l'inspection, le montage de la porte peut commencer. Le délai de l'installation varie selon les caractéristiques de la porte.
Mise en service	Mise en service de votre porte et validation par le client.

Les travaux ne débutent que lorsque les conditions suivantes sont remplies:

1. L'offre de prix nous est renvoyée signée ou bien un contrat particulier, signé, nous est transmis;
2. Il n'y a pas de défaut de paiement ;
3. Nous avons obtenu toutes les informations nécessaires pour établir les plans d'exécution.

La modification ou la non-observation des conditions de vente peut résulter en une révision du délai de livraison.

Les frais d'entreposage du matériel en question seront facturés au client si, pour des raisons non imputables à KONE, celle-ci se trouve dans l'impossibilité d'entamer les travaux d'installation à la date convenue.

4 Installation

4.1 Installation rapide et en toute sécurité

- Des critères de qualité rigoureux pour chaque phase de l'installation.
- Une sécurité maximum sur site grâce à une formation continue, des audits sur site, des passeports de sécurité pour les installations et des méthodes éprouvées.
- Des procédures d'installation éco-efficaces maximisant le retraitement des déchets et réduisant l'usage des solvants.
- De performances environnementales conformes à la certification ISO 14001, favorisant une faible consommation énergétique et le recyclage des matériaux en fin de cycle de vie.
- Un Field Supervisor expérimenté coordonnant toute la procédure d'installation du début à la fin.

4.2 Les 7 absolus chantier

Afin de pouvoir respecter le programme de livraison convenu et de garantir la sécurité sur chantier, les 7 absolus chantier doivent être remplis avant de commencer l'installation de votre porte automatique.

1. Le milieu de travail doit être facilement accessible pour les monteurs, et les accès au bâtiment libres d'obstacles et suffisamment éclairés.
2. Le sol sur le lieu d'installation doit être plat et fini.
3. Pour pouvoir garantir le montage dans les règles de l'art, les dimensions de la baie doivent correspondre aux plans et aux engagements contractuels. Une non-conformité sur ce point entraînera des coûts supplémentaires et influencera le délai de pose.
4. Les câblages électriques seront mis à disposition conformément aux plans.
5. Pour l'exécution du montage, une alimentation de 230V doit être mise à notre disposition à maximum 20m du poste de travail.
6. S'il y a lieu, la baie doit être débarrassée des portes temporaires ou autres fermetures préalablement installées.
7. Une zone de stockage sera octroyée à KONE afin de pouvoir stocker le matériel à proximité de l'installation.

Si ces conditions ne sont pas remplies, nous avons le droit d'ajourner le travail et/ou d'exiger des suppléments de prix.

4.3 Conditions de sécurité et d'installation

Outres, les 7 absolus chantier, des conditions de sécurité additionnelles doivent absolument être remplies avant de commencer le chantier :

- La zone d'installation doit répondre aux règles imposées par le RGPT, afin que le technicien puisse réaliser l'installation en toute sécurité.
- La prise électrique doit être dans une conduite ou un canal positionné comme indiqué sur le schéma de câblage.
- Une source d'électricité équipée d'une protection adéquate par fusible et d'un éclairage adéquat aux emplacements convenus doivent être disponibles pendant l'installation.
- Accès à des lavabos et à des toilettes sur le site à tout moment.
- La distance entre le véhicule et le site d'installation doit être réduit au strict minimum. Il doit y avoir un espace de stationnement à proximité du site d'installation, de préférence à moins de 50 mètres de celui-ci.
- Les procédures d'urgence et les autres règles de sécurité concernant le site doivent être communiquées et convenues entre la personne responsable du site et le personnel de KONE sur le terrain.



- En cas de remplacement complet ou de réparation d'une porte automatique existante, des instructions et/ou une documentation adéquates de cette installation doivent être communiquées au personnel de KONE.
- Si indiqué dans le formulaire de confirmation de la commande, une plateforme élévatrice ou un chariot élévateur doivent être disponibles pour le transport et l'installation des équipements lourds et des matériaux.

S'il existe des règles distinctes ou complémentaires concernant la sécurité, elles doivent être communiquées par écrit au chef de projet désigné par KONE ou à la personne de contact indiquée dans la présente offre avant le début des travaux.

Tout manquement aux exigences de sécurité du site précitées sera susceptible d'occasionner des retards ou des travaux supplémentaires qui seront traités comme une demande complémentaire par rapport au présent contrat et seront facturés au Client à nos tarifs standard.

4.4 Enregistrement des présences sur chantier

Dès que KONE est informée que des travaux confiés dans le cadre du contrat de sous-traitance sont soumis à la section 4, chapitre V (Système d'enregistrement des présences) de la loi du 4 Août 1996 relative au bien-être des travailleurs dans l'exercice de leur travail, KONE s'engage à veiller à ce que toute personne qui effectue des travaux sur un chantier dans le cadre de la mission confiée, soit enregistrée et ce, au plus tard au moment où cette personne se présente sur le chantier. KONE a opté pour un système d'enregistrement à distance via le portable des membres de son personnel.

4.5 Montage et réception intermédiaire

Si pour un motif quelconque, le monteur est retardé, ne peut continuer normalement son montage, perd du temps, sans qu'il y ait faute de notre part, le temps perdu sera facturé au client.

Dès l'approbation du document « état des travaux », lequel précise que le montage est terminé à 100%, KONE considèrera que la réception intermédiaire est accomplie et que ses obligations contractuelles relatives au montage ont pris fin. De même, KONE considèrera que la réception intermédiaire est accomplie dans le cas où des circonstances particulières, indépendantes de sa volonté, empêchent la mise en service de l'installation.

Au moment de la réception intermédiaire, l'entière responsabilité du matériel est transférée au client. Ceci n'implique nullement que KONE renonce alors à ses obligations relatives à la mise en service de l'installation.

4.6 Certification et rapports

KONE respecte les normes les plus strictes de qualité, de sécurité et de respect de l'environnement pour ses produits, ses services et ses processus. Pour cela, KONE dispose des certifications suivantes :

- ISO 9001:2008; activités internes et externes ouvertes au client
- ISO 14001:2004; gestion environnementale
- VCA** 2008/5.1; gestion de sécurité, santé et d'environnement.

KONE est également fournisseur et fabricant de différents modèles de portes résistantes au feu (30 et 60 minutes). Tous ces modèles sont conformes à la norme NBN EN 1634-1 : 2009 et sont fournis avec un certificat de conformité. De plus, nos portes piétonnes automatiques répondent également à la norme NBN EN 16005 : 2012.

KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03



5 Maintenance

Notre concept de service KONE AccessCare™ inclut diverses formes d'entretien. En parfaite adéquation avec vos besoins spécifiques et compte tenu de l'intensité d'utilisation, des caractéristiques techniques ainsi que des facteurs environnementaux, nous vous recommanderons l'un des trois contrats d'entretien KONE AccessCare™ : **Assistance, Préventif, ou Omnium.**

La maintenance préventive régulière est essentielle pour que les portes fonctionnent de manière sûre et fiable pendant toute leur durée de vie.

En outre, les normes ou réglementations belges et européennes peuvent également imposer un entretien régulier des portes. Par exemple, la norme NBN EN 16005 recommande au moins un entretien annuel par une entreprise spécialisée pour les portes automatiques mises sur le marché à partir de mai 2013.

Une fois le système installé, un représentant de KONE vous contactera pour convenir des exigences de maintenance et d'un accord de service répondant aux besoins des portes et aux exigences opérationnelles de votre accès.

Votre contrat KONE AccessCare™ vous donne accès à notre KONE Customer Care Center, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, ainsi qu'à l'expérience de nos équipes techniques.

Le KONE Customer Care Center™ est disponible au numéro 078 15 01 76 ou au 02 346 21 00.



7 Approbation de l'offre

Nous avons examiné et approuvé le contenu de cette offre ainsi que de ses annexes pour le projet

REMPLACEMENT GRILLE D'ENTREE JAMAR 19

Client

A4I SPRL

Lieu, Date

Lieu, Date

Signature

Signature

Nom

Nom

Entrepreneur

KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles
Tél. +32 (0)2 730 92 11
www.kone.be

Woluwé-Saint-Lambert
Date :

Woluwé-Saint-Lambert
Date :

Signature

Signature

Nom

Nom

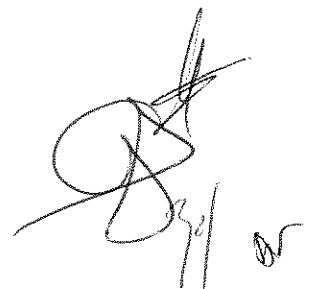
KONE Belgium SA
Rue de Bretagne 24
B-1200 Bruxelles

Tel: +32 (0)2 730 92 11
Fax: +32 (0)2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-62
IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC: GEBABEBB

RPM Bruxelles/RPR Brussel
BE 0436.407.453
Numéro d'enregistrement 03/27/03

Annexe 13

A handwritten signature and initials in the bottom right corner. The signature is a stylized, cursive name, possibly 'D. J.', followed by a vertical line and a small mark.

Association des Copropriétaires de l'immeuble

SBS Lofts

Boulevard Jamar 19

1060 BRUXELLES

Syndic de Copropriété

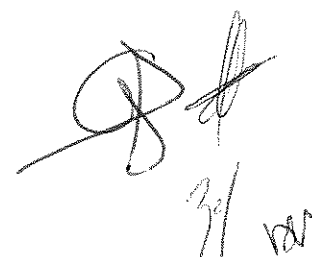


A4i s.r.l.

✉ av. Demunter 23 bte 001 - 1090 Bruxelles ☎ 02/460.11.35 – Fax 02/452.36.68
Email A4i@A4i.be – www.A4i.be Ass. Prof. : AXA BELGIUM. N° police 730.390.160
Pierre AURIEL IPI n°105252 ; Denis WILMART IPI n°512167 ; Guéric AURIEL.

0. TABLE DES MATIERES

1060 BRUXELLES	1
0. TABLE DES MATIERES	2
1. DISPOSITIONS GENERALES	3
2. CONDITIONS PARTICULIERES.....	4
Article 1 : Objet	4
Article 2 : Durée	4
Article 3 : Description de l'Immeuble.....	4
Article 4 : Rémunération.....	4
3. CONDITIONS GENERALES.....	6
Article 1 : Hiérarchie des documents de référence	6
Article 2 : Documents et informations remis au Syndic	6
Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non-usuelles	6
Article 4 : Objet des prestations du Syndic.....	9
I. La gestion administrative	9
II. La gestion financière	11
III. La gestion technique.....	12
Article 5 : Pouvoirs du Syndic	15
Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic.....	15
Article 7 : Conditions financières	15
Article 8 : Fin du contrat.....	16
Article 9 : Droit applicable et désignation de for	18
4. ANNEXES.....	19
Tarification des frais complémentaires.....	19
Principes de gestion comptable d'A4i	20



Handwritten signature and initials, possibly '30/10/12' and 'var'.

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE

1. DISPOSITIONS GENERALES

ENTRE LES SOUSSIGNES

L'Association des Copropriétaires "SBS Lofts" situé Boulevard Jamar 19 à 1060 Bruxelles et représenté par son Conseil de Copropriété, dûment mandaté(e) à cette fin en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du

Ci-après dénommée l'"Association des Copropriétaires" ;

ET

La srl **A4i** représentée par la société WILLYMMO - Monsieur Denis WILMART – gérant ;

Ci-après dénommée le "Syndic" ;

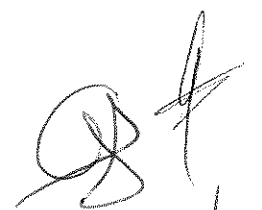
Vu les actes de base et le règlement de copropriété passés devant le notaire James Dupont les 10/10/2007, le 12/02/2009 et 30/11/2009 relatifs à l'immeuble "SBS Lofts" situé Boulevard Jamar 19 à 1060 Bruxelles, ci-après dénommé "l'Immeuble";

Vu les actes de base modificatifs éventuels passés devant notaire, relatifs à l'immeuble

Vu le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble ;

Vu la loi du 18 juin 2018 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, notamment l'article 577-8 du Code Civil ;

Vu les règles et usages relatifs à la profession d'agent immobilier.


3 / 1 / 0

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

2. CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Objet

L'Association des Copropriétaires confie au Syndic, qui accepte, sous les conditions particulières et générales définies ci-après, la gestion administrative, technique et financière de l'Association des Copropriétaires et de l'Immeuble, conformément à la loi et aux statuts de l'immeuble.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans prenant cours le 1^{er} septembre 2022 et se terminant de plein droit le 31 août 2025.

Article 3 : Description de l'Immeuble

L'Immeuble est composé de 3 bâtiments (A, B et C) :

- bâtiment B : 10 entités privatives ; 10 caves ;
- bâtiment A : 94 lofts, 107 caves ;
- bâtiment C : 136 parkings.

Article 4 : Rémunération

4.1. La rémunération mensuelle du Syndic est fixée forfaitairement à 3040,85 € par mois TTC (trois mille quarante euros et quatre-vingt-cinq euros cents).

Cette rémunération ne couvre pas les prestations complémentaires ou non-usuelles définies à l'article 3 des conditions générales ci-après.

4.2. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment de la rémunération (cf. tarif particulier).

4.3. La rémunération du syndic est liée à l'indice des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de décembre précédant la signature des présentes (décembre 2021 – base 2013)
La révision sera annuelle, en janvier de chaque année.

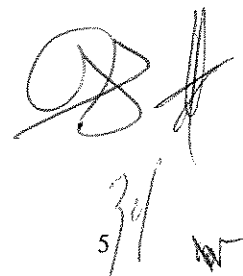
4.4. Les honoraires pour les prestations complémentaires ou non-usuelles définies ci-dessus et à l'article 3 des conditions particulières seront calculés séparément et seront facturés, en tenant compte du taux horaire en usage dans la profession, de l'importance des

services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent. Le syndic est autorisé à entreprendre des prestations complémentaires qu'il estime nécessaires voire indispensables, à charge pour lui, de se justifier lors du contrôle des comptes annuel. Il s'interdit toute autre forme de rémunération sous quelque forme que ce soit conformément aux règles déontologiques propres aux agents immobiliers.

4.5. Les honoraires particuliers concernant les rappels de paiement et mise à l'avocat des copropriétaires en défaut de paiement, à charge de ces copropriétaires, se répartissent comme suit :

- 4.5.1. 1^{er} rappel : 35 €
- 4.5.2. Rappel recommandé : 65 €
- 4.5.3. Transmission du dossier à l'avocat : 140 €
- 4.5.4. Régularisation suite à jugement : en régie, dépendant de la complexité.

Ces honoraires complémentaires feront également l'objet d'une indexation annuelle (indice : 12/2020).



Handwritten signature and date: 5/1/20

3. CONDITIONS GENERALES

Article 1 : Hiérarchie des documents de référence

En cas de conflits entre les statuts de l'Immeuble et les présentes conditions, les présentes conditions priment.

De la même manière, les conditions particulières priment sur les présentes conditions générales.

Article 2 : Documents et informations remis au Syndic

La description de l'immeuble donnée par les représentants de l'Association des Copropriétaires est sincère et de bonne foi.

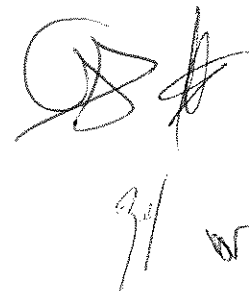
Les éléments, documents, dossiers suivants devront être remis au Syndic avant que ne débute sa mission :

- la situation bilantaire réelle, détaillée et approuvée (avec les comptes de tiers et justificatifs) ;
- la liste exacte des copropriétaires et des occupants avec les noms, adresses, téléphones, fax éventuels, descriptions cadastrales exactes des lots et les références de ceux-ci à l'acte de base et aux calculs des répartitions des charges ;
- les actes de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur et registre des procès-verbaux ;
- les plans "as built" de l'Immeuble ;
- le dossier d'intervention ultérieure (DIU)
- et tous les éléments indispensables à l'exercice de sa mission dont les clés donnant accès à l'Immeuble et aux communs, les coordonnées des fournisseurs, les contrats d'entretien, d'assurances et les pouvoirs sur les comptes financiers.

Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non-usuelles

Les prestations du Syndic sont définies de la manière suivante (cf. tableau ci-après) :

- les prestations usuelles sont celles auxquelles l'Association des Copropriétaires a droit dans le cadre du contrat de syndic de copropriété. Elles sont définies par le type de mission stipulé au contrat.
- les prestations complémentaires sont celles que le Syndic exécutera complémentirement à sa mission, mais qui feront l'objet d'honoraires supplémentaires.

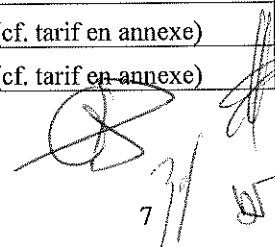


Handwritten signature and date: 30/05

- les prestations non-usuelles sont des prestations exécutées en dehors du contrat de syndic proprement dit (gestions privées, expertises, etc.). Elles feront l'objet d'une facturation séparée.

Le tableau ci-après illustre à titre indicatif et non exhaustif, les natures des différentes prestations du syndic :

	Prestations	Forfait de base Prest. usuelles	Prest. compl.	Prest. non usuelles	Commentaires
					Après 22h30, à frais réel (cf. tarif en annexe)
	AG ordinaire annuelle de 18h30 – 22h30				
	Rédaction de l'ordre du jour	x			
	Convocation	x			
	Registre des présences et contrôle du quorum	x			
	Rédaction du procès-verbal	x			
	Envoi du PV	x			
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	AG extraordinaire				
	Rédaction de l'ordre du jour		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Convocation		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Registre des présences et contrôle du quorum		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Rédaction du procès-verbal		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Envoi du PV		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	3 CCP ordinaires / an de 18h30 à 21h30				Après 21h30, à frais réel. Si réunion complémentaire demandée, à frais réel (cf. tarif en annexe).
	Convocation	x			
	Rédaction du procès-verbal	x			
	Envoi du PV	x			
	Archivage	x			à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)	x			cf. tarif particulier
	CCP extraordinaire				
	Convocation		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Rédaction du procès-verbal		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)



 7/1/05

	Envoi du PV		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		voir tarif particulier
Comptabilité					
	Contrôle des factures	x			
	Imputation des factures	x			
	Paieement des factures	x			
	Appels de provisions et de fonds	x			
	Décompte annuel	x			
	Contrôle des paiements des appels	x			
	Rappels de paiement		x		frais privatif
	Gestion des comptes en banque	x			
	Gestion de prêt bancaire		x		
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Gestion technique					
	Contrôle des prestations récurrentes	x			
	Contrôle des prestations non récurrentes		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Appels d'offres pour chgt. de fournisseurs		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Application du ROI					
	Contrôle courant	x			
	Résolution des problèmes ponctuels		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Gestion juridique					
	Gestion des litiges judiciaires		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Gestion des mutations des biens privatifs		x		frais privatif
Gestion des sinistres					
	Gestions dégâts dans les communs		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Gestions dégâts dans les privatifs			x	frais privatif
	Répartitions des indemnités	x			
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Consultation des documents de l'ACP					
			x		frais privatif

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

Article 4 : Objet des prestations du Syndic

La mission du Syndic comprend :

I. La gestion administrative

Dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires prévue statutairement :

- la rédaction de l'ordre du jour;
- l'organisation de la date et du lieu;
- l'envoi des convocations dans les formes convenables et en temps utile;
- l'établissement des listes de présence, le contrôle des présences et procurations;
- le secrétariat de l'assemblée;
- l'établissement des procès-verbaux des décisions et des résultats des votes, la tenue des registres des procès-verbaux et la remise d'un exemplaire à chaque copropriétaire;
- la mise à exécution des décisions.

Le présent contrat prévoit une assemblée générale statutaire par an ; l'organisation d'autres assemblées (seconde séance ou extraordinaire) sont considérées comme prestations complémentaires

Les réunions ou assemblée se tenant en dehors des heures de bureaux ou jours ouvrables sont considérées comme des prestations complémentaires.

Le Syndic ne peut intervenir à l'assemblée générale comme mandataire porteur de procuration d'un ou plusieurs copropriétaires, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Le syndic est autorisé à se faire représenter aux réunions d'assemblées (et de conseil de copropriété cf. ci-après) par un membre de son personnel.

Le Syndic a toute liberté de décider du mode d'organisation de l'Assemblée Générale, soit digital, soit en présentiel, soit en phygital.

Dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers :

Dans la mesure où il s'agit d'actes conservatoires ou d'administration provisoire, ou s'il est dûment mandaté à cet effet, le Syndic intervient valablement dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.

Le Syndic est spécialement mandaté, en vertu du Règlement de Copropriété, pour signer les conventions suivantes :

- les polices d'assurances,
- les contrats d'engagement de personnel,



Handwritten signature and initials, possibly '30/10' and '105', located at the bottom right of the page.

- les contrats avec les fournisseurs, les firmes d'entretien et les organismes de contrôle.

Secrétariat :

1. Le secrétariat de l'Association des Copropriétaires est assuré par le Syndic qui fera dactylographier ou fournira les copies dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille (cf. tarif particulier).

Tous travaux dépassant le cadre de la gérance normale (entrent dans le cadre de la gérance normale : les photocopies, les lettres, fax, envois de lettres recommandées, etc.) ainsi que la constitution de dossier en vue de récupérer des arriérés de paiement de charges, de procédures, de demandes d'autorisation, de subvention, de réclamation, etc. envers un tiers ou une administration feront l'objet d'honoraires complémentaires et de frais de constitution de dossier (prestation complémentaire).

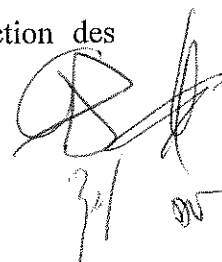
2. La langue utilisée dans les relations entre le Syndic et les copropriétaires ou l'Association des Copropriétaires est le français. Certains documents (décomptes individuels, relevés des dépenses, avis et courrier courant) pourront être imprimés dans une langue différente (néerlandais, anglais) à la demande de l'Association des Copropriétaires, mais sans engager la responsabilité du Syndic. Les frais de traduction (acte de base, PV d'assemblée de réunion, d'expertise, règlements, etc.) seront facturés sur base des barèmes des traducteurs.
3. Le Syndic recevra le courrier relatif à l'Immeuble. Le Syndic sera tenu de répondre par écrit au courrier et aux questions écrites dans les 5 jours ouvrables et d'y donner également la suite qu'il convient dans un délai raisonnable.

Le Syndic veillera notamment à transmettre aux prestataires de services ou travaux, toutes remarques, plaintes, etc., émanant des occupants, des propriétaires ou voisins dans les délais raisonnables permettant d'entretenir, réparer ou remédier.

Pendant les heures de bureaux et dans le cadre de sa mission, le Syndic répondra aux appels téléphoniques ou enregistrera les messages sur répondeur, et y donnera la suite voulue.

En dehors des heures de bureaux, un répondeur enregistrera les appels. Suite y sera donnée dans les 5 jours ouvrables. Les frais d'appel et intervention seront refacturés à qui de droit.

4. Le Syndic enregistrera les changements d'adresse de copropriétaire lors de mutations de la propriété d'un lot. Il répondra aux demandes conformément à l'article 3.94 du Code Civil (prestation complémentaire).
5. Le Syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.



Le Syndic s'assurera que le règlement d'ordre intérieur, ainsi que le registre des procès-verbaux d'assemblée générale soient consultables.

II. La gestion financière

1. Le Syndic tient la comptabilité générale de l'Association des Copropriétaires. Il dresse l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget.

Il classe chronologiquement, numérote et conserve tous les documents comptables et pièces justificatives, tels les factures, décomptes, notes de frais, etc. Il conserve les archives durant les délais légaux. Les documents originaux doivent rester dans le bureau du Syndic.

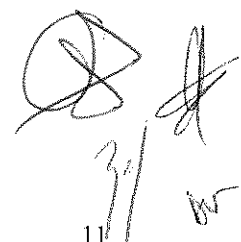
Il accepte le contrôle des comptes : à son (leur) initiative, et minimum un mois avant l'assemblée générale ordinaire, le(s) vérificateur(s) ou commissaire(s) aux comptes choisi(s) par l'Association des Copropriétaires, demandera(ont) communication des comptes et pièces comptables aux fins de faire rapport. A cet effet, ils auront accès, au siège de l'Association des Copropriétaires, pendant les heures ouvrables et sur rendez-vous, aux documents suivants:

- bilan & comptes de résultat,
- relevés généraux des dépenses et facturiers d'entrées,
- tableau des répartitions des charges par copropriétaire,
- balances fournisseurs et copropriétaires,
- soldes et extraits bancaires.

Cette vérification constatera l'exactitude de la situation comptable présentée par le Syndic (concordances des pièces et répartition). Les explications relatives aux frais devront faire l'objet d'une note écrite à laquelle le Syndic répondra dans un délai raisonnable.

Annuellement, le Syndic présente à l'assemblée générale des copropriétaires les bilans et comptes pour l'exercice écoulé afin d'y recevoir le quitus y relatif.

2. Dans le cadre de la gestion des fonds de l'Association des Copropriétaires, le Syndic est tenu d'ouvrir deux comptes bancaires (courant & épargne) au nom de l'Association des Copropriétaires auprès de l'organisme de son choix.
3. Le Syndic veille à la constitution d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou conformément aux statuts.
4. Il reçoit, vérifie et règle les factures adressées à l'Association des Copropriétaires.
5. Il répartit les dépenses entre les copropriétaires conformément aux dispositions de l'acte de base.



Handwritten signature and initials, possibly '3/1' and 'br', located at the bottom right of the page.

6. Il établit et envoie annuellement à chaque propriétaire un courrier (ou courriel) reprenant le montant des futurs appels de provisions de charges à payer chaque trimestre, appels basés sur le budget annuel approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il établit et envoie annuellement les décomptes individuels à chaque copropriétaire ; ces derniers mentionnent au moins le relevé des dépenses, la quote-part du copropriétaire dans ces dépenses et le solde dû suivant les provisions versées.

Il veille au paiement de leurs quotes-parts par chaque copropriétaire et envoie les rappels de paiement nécessaires.

Vis-à-vis du Syndic, les copropriétaires sont seuls responsables du paiement des charges.

Toutes les dépenses occasionnées pour le recouvrement forcé des frais communs (frais administratifs, prestations complémentaires, prestations non-usuelles et/ou d'honoraires de conseils, avocats, huissiers, experts, etc.) seront portés en compte à l'Association des Copropriétaires.

7. Il prépare les dossiers litigieux à transmettre à l'avocat désigné par l'Association des Copropriétaires (prestation complémentaire).
8. Il établit, sur demande des copropriétaires concernés, les décomptes locatifs (prestation complémentaire).
9. Les principes de gestion comptable d'A4i repris en annexe sont considérés comme acceptés lors de la signature du contrat par l'Association des Copropriétaires.

III. La gestion technique

La gestion technique a pour objectifs:

- la conservation des parties communes;
- le maintien en état de fonctionnement des installations techniques;
- à plus long terme : par la voie de propositions à adresser à l'assemblée générale des copropriétaires, la rénovation, l'adaptation aux nouvelles techniques et le bon état de fonctionnement et d'utilisation de manière à maintenir tant la valeur d'investissement que la valeur locative de l'Immeuble.

A cette fin, le Syndic :

1. veille à l'approvisionnement et à l'entretien de l'Immeuble;
2. s'informe régulièrement de l'état des parties communes et privatives de l'Immeuble, notamment par des contrôles périodiques;
3. prend en temps utile les mesures adéquates pour maintenir l'Immeuble en état de fonctionnement et assurer des conditions de vie optimales;
4. formule à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires les propositions utiles;
5. prend les initiatives éventuellement requises en cas d'urgence et, convoque, si nécessaire, l'assemblée générale des copropriétaires.

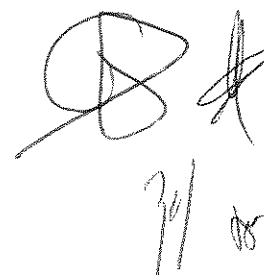
Dans ce cadre, le Syndic accomplit notamment les tâches suivantes :

1. Concierge(s) : si la présence d'un ou d'une concierge est prévue par les statuts de l'Immeuble ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, le Syndic se charge, en prestations complémentaires, de la recherche (annonces dans la presse aux frais de l'Association des Copropriétaires), de la sélection, de la visite de la loge, de la commande de l'état des lieux, de la rédaction et de la conclusion du contrat, de l'établissement d'un règlement de travail avec horaire et plan de travail conformément aux règlements en vigueur. Le Syndic prendra les dispositions nécessaires en cas de maladie, congés et renonciation (intervention d'une société de nettoyage). Il contrôlera les dépenses de la concierge.
2. Salaires et documents sociaux : le Syndic fera appel à un bureau social dont la cotisation de gestion sera portée en compte à l'Association des Copropriétaires. Ce bureau se chargera de régulariser la situation au niveau des lois sociales et de l'ONSS. Le Syndic veillera à le rémunérer en temps voulu.
3. Nettoyage et entretiens : étude, négociation et conclusion des contrats de nettoyage et d'entretien (notamment des techniques spéciales : chauffage, ascenseurs, plomberie, électricité, parlophones, serrures, etc.) avec des sociétés appropriées et enregistrées, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.
4. Fournisseurs : le Syndic souscrira au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires les abonnements pour les fournitures habituelles (mazout, gaz, eau, électricité, etc.). Les autres fournitures seront commandées en accord avec les copropriétaires ou leur(s) représentant(s) ou d'initiative, en cas d'urgence. Le Syndic veillera à payer les fournisseurs après réception.
5. Règlement d'ordre intérieur : en cas de plaintes (écrites des copropriétaires et/ou occupants de l'Immeuble) ou suite à toutes informations émanant du Conseil de Copropriété pour non-respect du règlement d'ordre intérieur par un occupant, le Syndic écrira au copropriétaire concerné avec copie éventuelle au locataire et/ou occupant.
6. Surveillance quotidienne ou courante : le Syndic veillera à faire assurer la surveillance de l'Immeuble par le concierge ou, à défaut, par l'équipe de nettoyage ou les membres du Conseil de Copropriété. Ils transmettront les informations nécessaires en temps voulu au Syndic pour lui permettre la bonne exécution de sa mission.
7. Travaux :
 - 7.1. Toute commande de fourniture ou de travail fera l'objet d'un accord préalable de l'Association des Copropriétaires sur le principe de la dépense, sauf dans le cas d'une dépense urgente notamment en vue de la préservation de l'Immeuble.
 - 7.2. Il faut distinguer :

- les travaux effectués dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille;
 - les gros travaux (étanchéité, toiture, terrasses, stabilité, modifications, transformations);
 - les travaux relatifs aux techniques spéciales.
- 7.3. Pour les travaux relevant de la gestion ordinaire de l'Immeuble (tels que peintures, petites maçonneries, portes, jardins, bricolages, revêtements muraux, des sols, des plafonds, petite électricité et plomberie, etc.), le Syndic les fera exécuter en concertation avec le Conseil de Copropriété et donnera ordre de paiement après exécution et réception de la facture.
- 7.4. L'exécution de gros travaux devra être approuvée par l'assemblée générale aux deux tiers des voix.
- 7.5. Pour les travaux relatifs aux techniques spéciales, le Syndic conseillera à l'Association des Copropriétaires de se faire assister par un expert (établissement du cahier des charges, appels d'offres, négociations, contrats, surveillance, réception, etc.).
- 7.6. Le Syndic sera tenu de procéder à des appels d'offres ou de prix pour des marchés et/ou contrats dont le montant minimum est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires. Dans la mesure du possible et pour autant que les autres contrats et/ou marchés le permettent, le syndic et/ou le Conseil de Copropriété procéderont également à des appels d'offres.

8. Assurances :

- 8.2. Le Syndic souscrira les polices prévues dans les statuts de l'Immeuble au nom de l'Association des Copropriétaires et proposera à l'assemblée les modifications éventuelles. Il les conservera et en fera parvenir une copie aux copropriétaires qui en feront la demande, à leurs frais.
- 8.3. Sinistre aux parties communes : dès qu'il aura eu connaissance du sinistre, le Syndic en fera la déclaration à la compagnie d'assurance et l'instruira avec le courtier ou le représentant de cette compagnie et veillera à ce qu'il y soit porté remède en demandant des devis, participant aux expertises, commandant les travaux, veillant à percevoir les indemnités et répartissant la différence entre les indemnités perçues et le coût réel des travaux ainsi que les franchises, suivant en cela les instructions de l'Association des Copropriétaires.
- 8.4. Sinistre aux parties privatives trouvant ou non son origine dans les parties communes : le Syndic s'assure de la transmission des déclarations écrites au courtier. Le copropriétaire concerné instruira le sinistre directement avec le courtier ou avec le représentant de la compagnie.



Handwritten signature and date: 24/05

Article 5 : Pouvoirs du Syndic

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Lorsque dans le cadre de sa mission, le Syndic engage l'Association des Copropriétaires en accomplissant au nom de cette dernière des actes juridiques, il agit en tant que mandataire, dans tous les autres cas, il agit comme prestataire de services.

Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic

Le Syndic s'engage à accomplir sa mission comme un professionnel compétent et diligent, et à respecter la loi, et les règles et usages applicables à la profession d'agent immobilier.

Le syndic est un membre agréé de l'IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers) et est soumis aux règles déontologiques édictées par cet organisme.

Le Syndic est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et le cautionnement souscrit auprès d'une compagnie de premier ordre.

Décharge et quitus pour sa mission seront donnés au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par an.

Pour l'exécution de la présente convention, le Syndic sera valablement engagé par Monsieur WILMART dûment mandaté pour le représenter vis-à-vis des tiers en vertu d'une décision régulière de son organe.

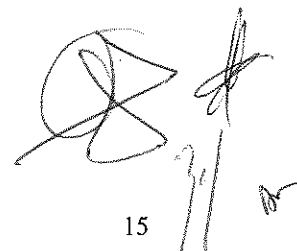
Seuls les administrateurs et fondés de pouvoir peuvent engager le Syndic personne morale. Celui-ci sera secondé dans sa mission par les représentants ad hoc de l'Association des Copropriétaires et par son personnel (comptable, juriste, permanence, technicien, expert, etc.).

Article 7 : Conditions financières

Le Syndic sera couvert pour les frais administratifs courants (expédition des comptes, convocations à l'assemblée générale ordinaire, diffusion des PV et avis, correspondance, etc...), indépendamment de sa rémunération.

Les honoraires pour prestations complémentaires et prestations non-usuelles sont définis conformément à l'article 4 des conditions particulières et facturés sur cette base.

Le Syndic prélèvera sa rémunération, autres rétributions et dépenses sur les comptes de l'Association des Copropriétaires.



15

Un relevé détaillé de ces prélèvements sera communiqué aux Conseil de Copropriété et/ou au vérificateur aux comptes.

Tous droits et taxes, quelles que soient leurs dénominations, dus ou perçus sur le présent contrat et/ou les services prestés seront facturés en sus.

Sauf si la loi l'interdit, la rémunération sera adaptée une fois par an, conformément aux conditions particulières, suivant l'index des prix.

A4i, en tant que syndic de Copropriétés, n'est pas assujetti à la TVA. Dans l'éventualité où l'assujettissement TVA deviendrait obligatoire pour les syndics, la TVA sera appliquée en sus des honoraires.

Article 8 : Fin du contrat

L'Association des Copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de six mois ou, sans préavis, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à six mois de la rémunération du Syndic.

Si en application de l'article 3.87 & 3.89 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires venait, en l'absence de toute faute, à révoquer anticipativement le mandat du Syndic, sans respecter le préavis de six mois prévu à l'article 2, dernier alinéa des conditions particulières, le Syndic sera fondé à exiger une indemnité qui sera fonction de la durée de ce préavis.

Au cas où l'assemblée révoque le syndic mais ne désigne pas de successeur, l'ancien syndic assurera les affaires courantes et veillera à convoquer une nouvelle assemblée avec à l'ordre du jour la nomination de son successeur.



Le Syndic pourra quant à lui, mettre fin à son mandat moyennant l'envoi de son renon par lettre recommandée au président du Conseil de Copropriété ou, à défaut de président, à l'ensemble des membres du Conseil, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois et ceci sans avoir à justifier de motif particulier.

A la fin du mandat, le Syndic remettra aux représentants de l'Association des Copropriétaires tous les documents en sa possession et renoncera irrévocablement à tout pouvoir sur les avoirs de l'Association des Copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires qui constate l'expiration du mandat du Syndic ou le révoque lui donnera, s'il y échet, décharge globale pour sa mission, approuvera les comptes et régularisera tous les paiements envers les fournisseurs et les tiers.

Si à la fin du contrat (révocation par l'AG ou démission du syndic), l'assemblée n'a toujours pas désigné un successeur, le syndic sortant assurera les affaires courantes dans cette attente, et percevra des honoraires correspondant à deux fois le montant des honoraires prévus en

période normale. Le syndic sortant introduira, le cas échéant, une action en justice afin de faire nommer un syndic provisoire.


17/20 

Article 9 : Droit applicable et désignation de for

La présente convention est soumise au droit belge. Les normes déontologiques (CSA Bruxelles - Chambre Syndicale des Administrateurs de biens - et IPI) de la profession compléteront au besoin la présente convention.

Toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Fait à Bruxelles le en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

L'Association des Copropriétaires

Le Syndic

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

4. ANNEXES

Tarifification des frais complémentaires

Frais	Prix	Unité
A4 Lettre	35,97 €	A4
Chgt occupant s/site	16,04 €	Prestation
Convoc AGE	107,89 €	AGE
Copies	0,21 €	Copie
Copies couleur	0,43 €	Copie
Copies renvoyées	1,05 €	Copie
Déplacement	14,38 €	Prestation
Enveloppes	0,07 €	Enveloppe
Etiquettes	1,11 €	Etiquette
Fax in	0,21 €	Fax
Fax out	0,63 €	Fax
Fourniture privative	8,99 €	Prestation
Infos vente & réponse notaire	148,91 €	Prestation
Maintenance site internet	128,34 €	1 fois par an
Mise à jour des registres légaux	143,85 €	AGE
Mise à l'avocat	149,73 €	Dossier
Mise sous plis	48,13 €	Heure normale
Ouverture d'exercice	13,38 €	An
Photos	0,45 €	Photos
Prest. Compl. Extraord.	143,85 €	Heure hors bureau
Prestations Complémentaires	89,90 €	Heure normale
Recommandé internat	Bpost	Envoi
Recommandés nat	Bpost	Envoi
Rédac PV	179,83 €	AGE
Registre présence AGE	26,97 €	AGE
Relevé Compteurs	30,57 €	Prestation
Timbres	Bpost	Timbre
Archives	10,7	chez A4i/m ³
Prix actualisés au 12/2021 (Pr. Conso. 1996)		162,81

Les prix susmentionnés sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'être revus en fonction des coûts réels. Ils sont basés sur l'indice des prix à la consommation de 12/2021.

Principes de gestion comptable d'A4i

A4i travaille uniquement en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels.

Les **provisions de charges** sont des avances trimestrielles. Le montant de ces provisions est calculé sur base du budget annuel voté en Assemblée Générale et est dû chaque début de trimestre (le même montant chaque trimestre). Ces provisions sont extournées (remboursées) chaque année en fin d'exercice comptable lors du décompte annuel et les charges réellement dues sont alors comptabilisées.

Le décompte annuel : il est établi une fois par an, généralement 2 ou 3 mois après la clôture de l'exercice comptable. Les charges réellement dues sont comptabilisées et les provisions de charges sont remboursées. Si le solde est créditeur, celui-ci reste en mémoire dans l'attente du prochain décompte à l'occasion duquel il est remboursé. Si le solde est débiteur, le copropriétaire devra s'acquitter d'une somme complémentaire.

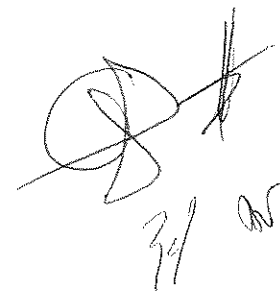
Le **fonds de roulement** est une somme dont vous restez propriétaire et qui est mise à disposition de la copropriété comme "liquidité" permettant de faire face aux dépenses quand c'est nécessaire. En cas de vente, ce dernier vous sera entièrement restitué. Les bonnes pratiques veulent que le fonds de roulement s'élève à minimum 2 trimestres de charges.

Le **Fonds de Réserve** est une épargne constituée par votre Association de Copropriétaire. Cette épargne est définitivement acquise à la Copropriété. La constitution d'un Fonds de Réserve est obligatoire à partir du 1er janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété. La loi fixe un montant appelé minimum de 5% des charges communes de l'année précédente / par an. Les appels de fonds de réserve sont également dus chaque trimestre.

Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site www.A4i.be, dans leur espace personnel.

En cas de défaut de paiement, notre **procédure de rappel** est stricte et rigoureuse. En maximum 3 mois, les dossiers des mauvais payeurs sont transmis à l'avocat de la copropriété, garantissant le privilège des autres copropriétaires. La procédure est la suivante :

- J – date de l'appel ;
- J+30 – délais de paiement ;
- J+35 – rappel e-mail gratuit aux copropriétaires distraits dont le solde est débiteur ;
- J+40 – rappel courrier simple payant + indemnités de retard ;
- J+55 – rappel recommandé payant + indemnités de retard ;
- J+65 – transmission du dossier à l'avocat + indemnités de retard.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.