

A41 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 04 mai 2023

ACP SBS-Lofts (N. Entr. : 0892 808 289)
Boulevard Jamar, 19
1060 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 04 Mai 2023

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

Copropriétaires présents	21	sur 117	17.95 %	2042.00
Copropriétaires représentés	18	sur 117	15.38 %	1688.00
Copropriétaires absents	78	sur 117	66.67 %	6270.00
Totaux	117	sur 117	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		39	33.33 %	
AG valide en quotités		3730.00	37.30 %	

Le 04 mai 2023 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 VAN DE KERKHOVE 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).

30/05/23
[Signature]

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 est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières"

Relevé détaillé de tous les contrats :

- a. **Conciergerie** : Madame **PINTO** (durée indéterminée)
- b. **Secrétariat social** : **SDWORKX**.
- c. **Ascenseurs et monte-charges** :
 - a. **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). L'entrepreneur est au fait de la problématique des eaux pluviales qui coulent dans la trémie et en fera totalement son affaire personnelle.
 - b. **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.
- d. **Installations de chauffage** : suite au 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, compétant dans ce domaine, est disponible pour les dépannages simples et/ou urgents.
- e. **Adoucisseur** : **ENRODYNAMICS** (durée : 1 an ; date anniversaire : 1er janvier ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 3 mois – par recommandé). Entretien en avril, chaque année.
- f. **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).
- g. **Approvisionnement en sel** (adoucisseur / sel déneigement) : **ZOUTMAN**. Pas de contrat. Madame Pinto commande en fonction du niveau de stock. **SOFT-SEL® PLUS**, sel en pastilles rondes.
- h. **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. Dernier passage le 05/10/2021.
- i. **Assurances**
 - a. Assurance incendie : **AXA Belgium** : **817.124.295** (durée 1 an ; date anniversaire 01/01/2023 ; 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).
 - b. Assurance Accidents de travail concierge : **AXA 720.132.634** (durée 1 an ; date anniversaire 01/01/2023 ; renon ; préavis de 3 mois)
 - c. Assurance R.C. étendu (ACP, CCP, commissaire aux comptes et concierge/Rc exploitation) : **AG Insurance 99646520** (formule étendu encours depuis 23/02/2022 ; durée 1 an ; date anniversaire 01/01/2023 ; renon ; préavis de 3 mois)
 - d. Assurance Protection Juridique : **ARAG** : **13035849** (durée 1 an ; date anniversaire 01/07/2022 ; renon, préavis de 3 mois)
 - e. Courtier : **NV Zakenkantoor LM**.
- j. **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).
- k. **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).
- l. **Reproduction de clés** : **CLABOTS**. Après accord du syndic, les copropriétaires peuvent aller chercher directement, et à leur frais, les clés reproduites chez **CLABOTS**.
- m. **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.
- n. **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.
- o. **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.
- p. **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).
- q. **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).
- r. **Débouchage canalisations 24h/24 & 7J/7** : **SD DEBOUCHAGE** – conditions contrat global négocié par A4i – tél : +32 466 90 11 52 ; contact@sd-debouchage.be
- s. **Syndic** : **A4i srl** (durée 3 ans du 01/09/2022 au 31/08/2025; renon : 6 mois – par recommandé)

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

Proposition de supprimer le compte à vue BNPPF afin de faciliter la gestion comptable de la copropriété.



proposition de mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison du mazout, gaz et électricité à partir du 1er janvier 2024 dans le cadre du contrat global A4i et mandat à A4i pour négocier et signer la meilleure proposition recommandée par la société Trinergy, tant au niveau des prix que de la durée.

Voir vote complémentaire n°1.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

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

- Loft 1.05A (3.524,47 €) : Jugement de condamnation du 14 mars 2023 pour un total de 3.524,47 EUR en principal accessoires et frais. Exécution par voie d'huissier en cours.
- Loft 0.05B (4.365,13 €) : Jugement de condamnation du 18 avril 2023 pour un total de 4.365,13 EUR en principal, accessoires et frais avec accord sur le paiement de la somme en autant de paiements mensuels de 686,11 EUR que nécessaires pour apurer la condamnation. Plan de paiement suivi par avocat.
- Loft 3.11 (515,73 €) : mise en demeure.
- Loft 6.04 (840,04 €) : mise en demeure.
- 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 :

- voir note de synthèse rédigée par le bureau d'avocats (annexe 2). Plaidoiries le 15 et 22/05/2023.

Mandat 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	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

6. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Les comptes ont été contrôlés et approuvés par le collège des commissaires aux comptes désigné par l'Assemblée Générale. Cf. annexe 3.

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

7. Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Cf. annexe 4.

Approbation du bilan pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

[Signature]
30/1/23

8. 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	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

9. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

10. Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022

Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

11. 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	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DECOMMER

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DECOMMER	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

3/10/25

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

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GOETYNCK	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MICHIELS	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LIMBOURG	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ZUNINO	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

17. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?

Candidature(s) reçue(s) : Monsieur Benoît Defauw.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?	Oui	3 656.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 656.00	-	
	Abstention / Absents	6 344.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	SCHNACKERS Ludivine			

31/

18. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations

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 2023. Messieurs VAN DE KERKHOVE et MONTOYA représentent leur candidature.

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

19. Budget prévisionnel charges courantes 2023

Art 3.89 § 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 5.

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 2023	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

20. Travaux / Projets 2022 : état d'avancement

- Isolation acoustique bâtiment B ;
- Remise en peinture des deux cages ascenseurs ;
- Remplacement des lampes dans les parkings et couloirs des caves.

21. Travaux / Projets 2023 - proposition 1 : ratification de la décision de placer une canalisation complémentaire pour desservir les hydrants

Proposition de ratification de la décision du syndic, assisté du Conseil de Copropriété, de faire placer un circuit complémentaire pour l'eau desservant les hydrants (équipement de lutte contre l'incendie) afin que cette eau ne soit pas adoucie et que la pression soit garantie en cas d'incendie.

Travaux / Projets 2023 - proposition 1 : ratification de la décision de placer une canalisation complémentaire pour desservir les hydrants	Oui	3 656.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 656.00	-	
	Abstention / Absents	6 344.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	SCHNACKERS Ludivine			

22. Travaux / Projets 2023 - proposition 2 : étude et création éventuelle d'une communauté d'énergie

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue d'étudier et, si possible, de mettre en place, une communauté d'énergie permettant aux propriétaires de bénéficier de l'électricité auto-produite par les panneaux photovoltaïques et par la cogénération à un prix inférieur au prix du marché. Budget estimatif : 3500 € - 5000 €, pour un accompagnement dans la création de la communauté d'énergie et pour une modification des statuts en vue de les rendre conformes aux impositions Brugel. Financement via le fonds de réserve générale. Vote à la majorité des 2/3.

Monsieur SERKINE présente sa candidature pour intégrer le groupe de travail, afin d'apporter son aide dans le cadre de ce projet.

Travaux / Projets 2023 - proposition 2 : étude et création éventuelle d'une communauté d'énergie	Oui	3 409.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 409.00	-	
	Abstention / Absents	6 591.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CHASSEUR-PROER Brigitte , ROMANO Pasquale			

23. Travaux / Projets 2023 - proposition 3 : fibre optique dans la copropriété

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour réaliser et suivre, avec Proximus, l'étude sur site, signer la proposition de Proximus et suivre les travaux dans les parties communes. Attention, l'installation de goulottes dans les parties communes est à prévoir, si les gaines techniques ne sont pas accessibles.

Travaux / Projets 2023 - proposition 3 : fibre optique dans la copropriété	Oui	3 651.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 651.00	-	
	Abstention / Absents	6 349.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	VAN DE KERKHOVE Jo			

24. Travaux / Projets 2023 - proposition 4 : rénovation des parties de la toiture plate du bâtiment A non-encore rénovées et placement de panneaux photovoltaïques complémentaires sur toute la surface


30/ p DC

vu que le projet d'extension de Messieurs DEFAUW et REHRL a été refusé par la commune et également lors du recours par le gouvernement, et en cas d'approbation de la proposition actuelle soumise au vote de l'Assemblée Générale, la décision d'autorisation de construire les extensions en toiture sera, de fait, annulée.

Budget rénovation toitures : 40.777.35 € HTVA. Budget placement panneaux complémentaires : 75.311.94 € (Cf. annexe 6).

Vote à la majorité des 2/3. Financement via le fonds "PV & Cogénération".

Monsieur Defauw a envoyé un courriel à la copropriété le 28 avril en indiquant que le projet de Monsieur Rehrl et le sien sont toujours en cours.

Dans ce courriel, Monsieur Defauw indique : *"Conformément à l'autorisation de l'AG de mener nos projets, nous avons traité avec succès avec le bureau d'architecture de l'immeuble, Montois et Partners, ensuite fait les études techniques du projet avec le bureau d'ingénieurs en stabilité Van Wetter, enfin après vérifications, reçu les autorisations pompiers. Comme prévu par la décision de l'AG nous avons pris en charge 100% des frais liés à ces vérifications. Au niveau de l'urbanisme, aujourd'hui nous ne disposons pas encore des permis mais nous poursuivons bien le processus tant au niveau de la commune que de la région".*

Le Conseil de Copropriété rappelle les faits suivants :

- Lors de l'AGO du 25 avril 2019, l'association des copropriétaires a donné son accord pour l'utilisation des toitures communes pour la réalisation de ce projet sous réserve du respect de plusieurs conditions dont celle d'obtenir un permis d'urbanisme.
- Les demandes de permis d'urbanisme ont été introduites par Messieurs Rehrl et Defauw ;
- La commission de concertation a remis un avis unanime défavorable sur les deux demandes;
- La commune a refusé les deux permis ;
- Deux recours au gouvernement ont été introduits ;
- Dans le cadre de cette procédure, le collège d'urbanisme a confirmé les refus de permis d'urbanisme ;
- Le gouvernement a également confirmé le refus de permis d'urbanisme pour le projet de Mr Defauw il y a plus d'un an
- Le gouvernement ne s'est pas prononcé sur le projet de Monsieur Rehrl ;
- Mr Rehrl avait la possibilité d'envoyer un rappel au gouvernement mais il ne l'a pas fait ;
- Le gouvernement ne se prononcera certainement jamais sur ce dossier si aucun rappel ne lui est envoyé (vu le nombre de recours introduits le gouvernement ne se prononce que rarement sauf si on lui envoie un rappel) ;
- Entretiens, Monsieur Defauw nous a fait savoir qu'il avait un autre appartement où vivent ses enfants et Mr Rehrl a aménagé une chambre supplémentaire dans son loft ;
- Le Conseil de Copropriété en a donc conclu que le projet d'extension en toiture était abandonné et n'avait en tout cas aucune chance d'aboutir.

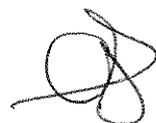
Parallèlement, le Conseil de Copropriété indique que la copropriété a installé une cogénération dont la durée de vie est de +/- 10 ans. À l'issue de ces 10 ans il est fort probable que nous soyons obligés d'investir dans une installation de pompe à chaleur qui fonctionne à l'électricité.

Par conséquent, la cogénération ne produira plus d'électricité et nous consommerons davantage d'électricité à cause de la pompe à chaleur et de l'augmentation probable du nombre de voitures électriques. De plus, grâce à la communauté d'énergie, tous les copropriétaires occupants vont pouvoir utiliser l'électricité produite par la copropriété. Il est donc important pour la copropriété de maximiser sa production d'électricité en ajoutant des panneaux photovoltaïques sur les toitures qui ne pourront pas être utilisées à des fins privées.

C'est pour cette raison que nous proposons à l'assemblée générale d'acter que les permis d'urbanisme ont été refusés, que les refus de permis ont été confirmés en recours par le collège d'urbanisme et qu'aucune nouvelle demande de permis n'a été introduite pour un projet alternatif.

Par conséquent, il est proposé de voter la motion suivante : *"proposition de terminer le renouvellement de l'étanchéité sur ces parties de toitures et d'y placer des panneaux photovoltaïques supplémentaires. L'idée serait aussi d'étudier la possibilité d'isoler cette partie de toiture afin de bénéficier de prime complémentaire de la région et aussi de la Commune. L'autorisation de construire une extension n'est pas retirée par la copropriété mais l'ensemble des frais liés aux déplacements des panneaux placés par la copropriété et l'étanchéité de la nouvelle extension devront être pris en charge par les demandeurs".*

Monsieur Defauw et Rehrl indiquent qu'ils ne sont pas d'accord avec cette motion et qu'ils souhaitent discuter avec le Conseil et arriver à un projet commun à faire valider à la copropriété lors d'une prochaine AG.



30/ p 24

Travaux / Projets 2023 - proposition 4 : rénovation des parties de la toiture plate du bâtiment A non-encore rénovées et placement de panneaux photovoltaïques complémentaires sur toute la surface	Oui	2 922.00	85.97 %	Majorité des 2/3
	Non	477.00	14.03 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 399.00	-	
	Abstention / Absents	5 912.00	-	
NON	DEFAUW Benoît , REHRL Jochen , ROBBERECHTS Katrien, SCHNACKERS Ludivine			
ABSTENTIONS	-			

[Signature] 30/8/23

25. Travaux / Projets 2023 - proposition 5 : changement de numérotation des sonnettes - Point demandé par le CCP

Cf. annexe 7.

Travaux / Projets 2023 - proposition 5 : changement de numérotation des sonnettes - Point demandé par le CCP	Oui	3 468.00	96.33 %	Majorité absolue
	Non	132.00	3.67 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 600.00	-	
	Abstention / Absents	6 400.00	-	
NON	REHRL Jochen			
ABSTENTIONS	DE CLERCK Jasmine , MICHIELS Bernard			

26. Travaux / Projets 2023 - proposition 6 : demande placement d'arceaux vélos complémentaires aux étages - point demandé par Mme Flumery

Demande de placement d'un arceau vélo complémentaire à chaque étage pour pouvoir accueillir plus de vélos. Vote à la majorité des 2/3. Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.

Le CCP a étudié la question et indique qu'il n'y a malheureusement plus assez d'espace pour ajouter un arceau complémentaire. Par ailleurs, le CCP indique également que, à d'autres étages, plusieurs arceaux ne sont actuellement pas occupés.

Après discussion, Madame FLUMERY décide de ne pas soumettre ce point au vote.

27. Travaux / Projets 2023 - proposition 7 : réguler les horaires des lumières de Noël - point demandé par Mr Canovas Montoya & Mr Tore

Proposition de changer l'emplacement du sapin (sur le patio) et les illuminations de Noël (à quel étage elles sont pendues) de manière tournante pour éviter un excès de luminosité systématiquement pour les mêmes lofts.

Travaux / Projets 2023 - proposition 7 : réguler les horaires des lumières de Noël - point demandé par Mr Canovas Montoya & Mr Tore	Oui	1 258.00	36.99 %	Majorité absolue
	Non	2 143.00	63.01 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 401.00	-	
	Abstention / Absents	6 599.00	-	
NON	BRAULT - VIARD Philippe - Brigitte, COPPIN Stéphanie , COULON Odile , DE CLERCK Jasmine , DEBARBIEUX Guy , DECOMMER Annemie, DEFAUW Benoît , FLUMERI Chantal , GOETYNCK Michaël, KECK-ANTOINE Klaus, LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon, LIMBOURG Benjamin , LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, MICHIELS Bernard , MORELLI Laure , MURGER Sylvain , ROBBERECHTS Katrien, ROMANO Pasquale, ROUFOSSE Céline , SCHNACKERS Ludivine, SCHWIMMER Lise, SINAPI Valérie , VAN MOLLE Inge, ZUNINO Clément			
ABSTENTIONS	DEPASSE - TRAN , REHRL Jochen , SCHWEITZER Thierry			

28. Travaux / Projets 2023 - proposition 8 : horaires éclairage des lumières dans la copropriété - point demandé par Mr Canovas Montoya

Demande d'autoriser le CP et les commissaires aux comptes de réévaluer les horaires d'éclairage des lumières de la copropriété, spécialement du patio. Cette évaluation doit tenir compte de la rationalité d'usage, l'objectif d'économiser, mais sans compromettre ou créer des problèmes de sécurité.

Travaux / Projets 2023 - proposition 8 : horaires éclairage des lumières dans la copropriété - point demandé par Mr Canovas Montoya	Oui	1 285.00	37.30 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	2 160.00	62.70 %	
	Voix exprimées	3 445.00	-	
	Abstention / Absents	6 555.00	-	
NON	BRAULT - VIARD Philippe - Brigitte, COPPIN Stéphanie , COULON Odile , DARDENNE - NEF Benoît - Amélie, DE CLERCK Jasmine , DEBARBIEUX Guy , DECOMMER Annemie, DEFAUW Benoît , FLUMERI Chantal , GOETYNCK Michaël, IMMO JAMAR-MIDI, KECK-ANTOINE Klaus, LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, LIMBOURG Benjamin , LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, MICHIELS Bernard , MORELLI Laure , ROBBERECHTS Katrien, ROMANO Pasquale, ROUFOSSE Céline , SCHNACKERS Ludivine, SCHWIMMER Lise, SINAPI Valérie			
ABSTENTIONS	DEPASSE - TRAN , MURGER Sylvain , REHRL Jochen			

29. Travaux / Projets 2023 - proposition 9 : symboliser un espace enfants entre le compost et le portillon - Point demandé par Madame Brezillon

Cf. annexe 8. Proposition de symboliser un espace enfants entre le compost et le portillon pour dissuader de manière non agressive des personnes qui souhaiteraient s'y attarder plus que de raison, tout en offrant un cadre de jeux plus accueillant à nos petits habitants.

Implication au niveau du ROI (nécessité d'autoriser les enfants à jouer dans cette zone, sous la surveillance d'un adulte et sous sa seule responsabilité) et mise en place de panneaux et/ou de marquages au sol pour symboliser le stationnement utile et nécessaire de courte durée. Budget estimé : 5.000€. Financement via le fonds de réserve générale. La Copropriété et le Conseil de Copropriété déclinent toutes responsabilités en cas d'accident. Mandat au Conseil de Copropriété et Mme BREZILLON pour étudier et réaliser ce projet.

Travaux / Projets 2023 - proposition 9 : symboliser un espace enfants entre le compost et le portillon - Point demandé par Madame Brezillon	Oui	3 270.00	93.11 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	242.00	6.89 %	
	Voix exprimées	3 512.00	-	
	Abstention / Absents	6 488.00	-	
NON	DEBARBIEUX Guy , GOETYNCK Michaël			
ABSTENTIONS	CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, ROMANO Pasquale, ROUFOSSE Céline			

30. Travaux / Projets 2023 - proposition 10 : remplacement du PC de la concierge - point demandé par le CCP

Budget estimatif : 750 €. Financement via le fonds de réserve générale.

Travaux / Projets 2023 - proposition 10 : remplacement du PC de la concierge - point demandé par le CCP	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			



31. Travaux / Projets 2023 - proposition 11 : proposition de recouvrir les murs acrotère d'un capot en aluminium tout le long du mitoyen au bâtiment PointCarrés. - Point demandé par le CCP

Madame Robberechts subit des infiltrations en provenance de ce mur. La proposition est de placer des capots en aluminium en vue de supprimer tout risque d'infiltration dans le futur.

Cf. Annexe 9. Devis à recevoir. Financement via le fonds de réserve du bâtiment A. Vote à la majorité des 2/3 selon la clé "réparation bâtiment A."

Travaux / Projets 2023 - proposition 11 : proposition de recouvrir les murs acrotère d'un capot en aluminium tout le long du mitoyen au bâtiment PointCarrés. - Point demandé par le CCP	Oui	3 287.00	96.70 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	112.00	3.30 %	
	Voix exprimées	3 399.00	-	
	Abstention / Absents	5 912.00	-	
NON	SCHWEITZER Thierry			
ABSTENTIONS	-			

32. Planification et financement travaux 2024-2029 - point d'information - Point demandé par le CCP

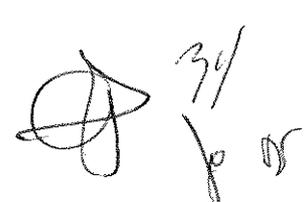
Art 3.89 § 18° " Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

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.

- Remplacement des deux grilles d'entrée ;
- 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 ;
- Sécurisation de l'escalier du bâtiment B à partir du rez de chaussée.

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

Planification et financement travaux 2024-2029 - point d'information - Point demandé par le CCP	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

 34/ p or

33. Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 3.86 § 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	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

34. ROI : proposition 1 : indemnités en cas d'infraction au ROI - point demandé par le CCP

"Toute infraction au Règlement d'Ordre Intérieur constatée et pour laquelle l'auteur aura été identifié, entrainera la prise en charge des éventuels frais exposés par la copropriété à la suite de cette infraction, majorée d'une indemnité forfaitaire de 100 €. L'ensemble de ces frais sera porté en charge privative du propriétaire du lot concerné et ce au profit du compte réserve produits divers".

"Voor elke vastgestelde inbreuk op het RIO waarvan de dader werd geïdentificeerd, moet de dader de eventuele kosten voor de mede-eigendom door deze inbreuk voor zijn rekening nemen, plus een forfaitaire vergoeding van € 100. Al deze kosten zijn voor privatieve rekening van de eigenaar van het betrokken perceel en dat ten voordele van het reservefonds diverse opbrengsten".

ROI : proposition 1 : Indemnités en cas d'infraction au ROI - point demandé par le CCP	Oui	3 128.00	88.99 %	Majorité absolue
	Non	387.00	11.01 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 515.00	-	
	Abstention / Absents	6 485.00	-	
NON	BREZILLON Carole , DEBARBIEUX Guy , KECK-ANTOINE Klaus			
ABSTENTIONS	D'HOLLANDER Stijn, VAN DE KERKHOVE Jo, VAN DER MEER Milan			

35. ROI - proposition 2 : fixation du prix de revente de l'électricité auto-produite

Proposition de fixer le prix de l'électricité auto-produite à 10% moins cher que le prix moyen annuel de l'électricité achetée par la copropriété sur le réseau.

Chaque occupant peut demander à SIBELGA de faire remplacer, gratuitement, son compteur privatif par un compteur intelligent. Il devra ensuite souscrire à un contrat de livraison d'électricité avec la copropriété. La copropriété refacturera sa consommation de manière annuelle, sur base des relevés SIBELGA.

En cas de demande d'électricité auto-produite supérieure à l'offre, priorité sera donnée en premier lieu aux parties communes, ensuite aux bornes de recharge et enfin aux lofts privatifs.

A l'unanimité des propriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'attendre les recommandations de la société TRINERGY et de maintenir pour 2023, le coût de la revente à 30 cents.

36. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire à disposition du syndic, en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires

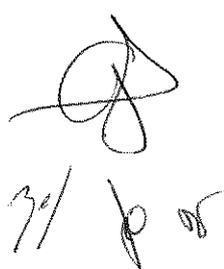
Proposition d'augmenter l'enveloppe budgétaire à 6.000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété. Cette enveloppe ne pourra pas être utilisée qu'avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Renouvellement de l'enveloppe budgétaire à disposition du syndic, en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires	Oui	3 730.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	3 730.00	-	
	Abstention / Absents	6 270.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

37. Demande d'annulation des indemnités de retard - point demandé par Mr Roux

Cf. annexe 10 - demande de Mr Roux.

Demande d'annulation des indemnités de retard - point demandé par Mr Roux	Oui	112.00	3.70 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	2 918.00	96.30 %	
	Voix exprimées	3 030.00	-	
	Abstention / Absents	6 970.00	-	
NON	BACHAMMAR Safia , BREZILLON Carole , CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CHASSEUR-PROER Brigitte , COPPIN Stéphanie , COULON Odile , CUENCA TORE Fransisco Javier, D'HOLLANDER Stijn, DEBARBIEUX Guy , DECOMMER Annemie, DEFAUW Benoît , FLUMERI Chantal , GOETYNCK Michaël, IMMO JAMAR-MIDI, KECK-ANTOINE Klaus, LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon, LIMBOURG Benjamin , LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, MICHIELS Bernard , MORELLI Laure , REHRL Jochen , ROBBERECHTS Katrien, ROMANO Pasquale, ROUFOSSE Céline , SCHNACKERS Ludivine, SINAPI Valérie , VAN DE KERKHOVE Jo, VAN DER MEER Milan, VAN MOLLE Inge			
ABSTENTIONS	BRAULT - VIARD Philippe - Brigitte, CHENAL Alain, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie, DE CLERCK Jasmine , DEPASSE - TRAN , MURGER Sylvain , SCHWIMMER Lise, ZUNINO Clément			



38. Absence de documents comptables - Point demandé par la société Securimed

Absence de documents comptables - Point demandé par la société Securimed	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	3 522.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	3 522.00	-	
	Abstention / Absents	6 478.00	-	
NON	BACHAMMAR Safia , BRAULT - VIARD Philippe - Brigitte, BREZILLON Carole , CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis, CHASSEUR-PROER Brigitte , CHENAL Alain, COPPIN Stéphanie , COULON Odile , CUENCA TORE Fransisco Javier, D'HOLLANDER Stijn, DARDENNE - NEF Benoît - Amélie, DEBARBIEUX Guy , DECOMMER Annemie, DEFAUW Benoît , DEPASSE - TRAN , FLUMERI Chantal , GOETYNCK Michaël, IMMO JAMAR-MIDI, KECK-ANTOINE Klaus, LALIEU-DURAND Arnaud ou Nicolas, LEVEAUX - VADELORGE Pierre-Yves - Manon, LIMBOURG Benjamin , LIMBOURG ou FURTADO Benjamin ou Grazielle, MICHIELS Bernard , MORELLI Laure , MURGER Sylvain , REHRL Jochen , ROBBERECHTS Katrien, ROMANO Pasquale, ROUFOSSE Céline , SCHNACKERS Ludivine, SCHWEITZER Thierry, SCHWIMMER Lise, SINAPI Valérie , VAN DE KERKHOVE Jo, VAN DER MEER Milan, ZUNINO Clément			
ABSTENTIONS	DE CLERCK Jasmine , VAN MOLLE Inge			

39. Divers

- Tri des matières organiques obligatoire via conteneur Orange à partir de mai 2023.

- Date de la prochaine AGO : prochaine Assemblée Générale le 2 mai 2024 à 18h30 si pas de quorum à la 1ère convocation de l'AGO qui sera organisée le 16 avril 2024 à 9h00 dans les bureaux d'A4i. Point(s) à l'ordre du jour au plus tard pour le 15 mars 2024.

40. Vote complémentaire n°1 : Point sur les contrats des différents prestataires de services

Proposition de supprimer le compte à vue BNPPF afin de faciliter la gestion comptable de la copropriété.

Proposition de mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison du mazout, gaz et électricité à partir du 1er janvier 2024 dans le cadre du contrat global A4i et mandat à A4i pour négocier et signer la meilleure proposition recommandée par la société Trinergy, tant au niveau des prix que de la durée.

Vote complémentaire n°1 : Point sur les contrats des différents prestataires de services	Oui	3 192.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	3 192.00	-	
	Abstention / Absents	6 808.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	CHASSEUR-PROER Brigitte , ROUFOSSE Céline , SCHNACKERS Ludivine, SCHWEITZER Thierry, VAN MOLLE Inge			

Jo VAN DE KERKHOVE

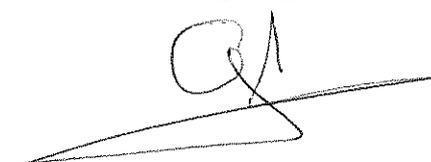


AGI SRL - SYNDIC

Denis WILMANT



Michael
GOETYNCK



BENOIT DEFAUW

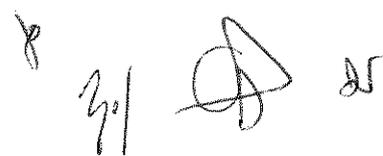


Relevé des présences

Copropriété : 1902 - ACP SBS-Lofts (N°. Ent. : 0892 808 289)
Exercice : 2022

Lieu : BRUXELLES
Date : 04/05/2023
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
19020014 ABECASIS Georges	75.0000	Absent
19020114 ABOU ABOUD Elias	65.0000	Absent
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	Procuration
19020084 BREZILLON Carole	121.0000	Présent
19020152 BUI Bich Phuong	60.0000	Absent
19020158 CAMARCIO LEMES Leonardo	69.0000	Absent
19020159 CANOVAS MONTOYA - MARTIN Jorge - Denis	75.0000	Procuration
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	Procuration
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	Absent
19020103 DEBARBIEUX Guy	143.0000	Présent
19020169 DECOMMER Annemie	62.0000	Présent
19020102 DEFAUW Benoît	169.0000	Présent
19020046 DEPASSE - TRAN	85.0000	Procuration
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	Absent
19020061 GROSSIELS - BLANCHART	130.0000	Absent
19020060 GUERARD Bertrand	85.0000	Absent



19020020 HERINCKX Christophe	65.0000	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	Absent
19020111 KECK-ANTOINE Klaus	123.0000	Présent
19020072 KRUIJFF - BASARAN David	143.0000	Absent
19020086 KUNITANI Pascal	90.0000	Absent
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	Présent
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 Carlo ou Margherita	67.0000	Absent
19020063 MICHIELS Bernard	65.0000	Présent
19020136 MOREAU ou VAN LAER Jeremy ou Valérie	73.0000	Absent
19020050 MORELLI Laure	65.0000	Procuration
19020083 MOUBAX Inès	118.0000	Absent
19020009 MURGER Sylvain	68.0000	Procuration
19020127 OMBELET ou MICHALEK Pieter-Jan	85.0000	Absent
19020157 PÊTRE Julien	75.0000	Absent
19020156 PIRARD - FRISO Béatrice - Yuri	85.0000	Absent
19020074 REHRL Jochen	132.0000	Présent
19020108 ROBBERECHTS Katrien	102.0000	Procuration
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	Absent
19020091 SCHEDEMAN-KROSENBRINK	68.0000	Absent
19020167 SCHNACKERS Ludivine	74.0000	Présent
19020117 SCHWEITZER Thierry	112.0000	Présent
19020146 SCHWIMMER Lise	70.0000	Procuration
19020082 SCHÖBEL Norbert	130.0000	Absent
19020107 SIMBA LUMETA Michèle	82.0000	Absent
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	Absent
19020007 TEJJINI Touraya	90.0000	Absent
19020144 TÜRK Monika & Helmut	57.0000	Absent
19020128 VAN DE KERKHOVE Jo	79.0000	Présent
19020170 VAN DER MEER Milan	60.0000	Procuration

Jo 30/08/20

19020058 VAN DYCK Michel	85.0000	Absent
19020132 VAN MOLLE Inge	143.0000	Procuration
19020133 VAN STEENBERGEN Stijn	87.0000	Absent
19020073 VANDENBEMPT Filip	118.0000	Absent
19020023 VANDENBULCKE Björn	61.0000	Absent
19020165 VANDERHEIDEN Ruben	77.0000	Absent
19020069 VANDERNOOT Nicolas	10.0000	Absent
19020005 VANDERNOOT-FERRARI	62.0000	Absent
19020171 VANTYGHEM Mattiece	121.0000	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 ÖZHELVAČI 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	Absent
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 :	2 042.0000	21
Procurations :	1 688.0000	18
Absents :	6 270.0000	78
Total pour le quorum :	3 730.0000 (37.30 %)	39 (33.33 %)

p  3/1

ANNEXE 1

10
30/5

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "SBS Lofts"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICES 2022

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 05/04/2022, le Conseil de Copropriété s'est réuni officiellement à 3 reprises : les 24/05/2022, 21/11/2022 et le 07/03/2022. Des échanges hebdomadaires ont également eu lieu par courriel avec le syndic ainsi que de nombreuses réunions sur place.

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.

5 sinistres sont actuellement encore ouverts, dont le sinistre de la grille d'entrée. Pour ce dernier, une expertise a été organisée le 07 mars 2023 et le moteur de remplacement a été commandé à la société VELIO. Il faut cependant tenir compte du fait que la livraison de ce moteur prend entre 6 et 8 semaines. Le Conseil de Copropriété indique qu'il a pris contact avec la police et le bourgmestre pour sensibiliser ces derniers aux problèmes de sécurité dans le quartier. Le Conseil de Copropriété invite tous les copropriétaires constatant une infraction ou se sentant en insécurité à contacter la police directement.

De plus, de nombreux points, travaux et activités ont été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété et réalisés en 2022 :

1. Adoucisseur :
 - a. **Placement d'un adoucisseur d'eau sur l'eau froide (Déc. AG)** : Travaux réalisés le 2 décembre 2022. Nécessité de prévoir une alimentation spécifique pour les hydrants afin que l'eau des hydrants ne soient pas adoucies et dispose de son propre circuit. Décision à faire ratifier par l'Assemblée Générale.
2. Ascenseurs :
 - a. Problème **d'étanchéité au niveau rez-de-chaussée** de l'ascenseur arrière : Offre ProToitures reçue (2612 € HTVA). A4i, assisté du Conseil de Copropriété, décide de commander ces travaux. Michaël relancera pro toitures. Travaux réalisés 05/2022.
 - b. Nombreux problèmes avec la société TKE – une escalade juridique semble inévitable vu le manque de réactivité et de professionnalisme de cette société.
3. Caméras :
 - a. Remplacement caméra défectueuse par IQ Systems le 11/01/2022
 - b. Placement d'une caméra complémentaire dans le local vélos : décision sur le type de caméra à faire par le CCP : décision pour le modèle LED à 238 euros. A4i a passé commande le 25/05/2022. Travaux réalisés.
 - c. Entretien du système de vidéosurveillance : 10/2022.
4. Chaufferie & ventilations :
 - a. Entretien annuel réalisé par VEOLIA en date du 03/05/2022. Attestation d'entretien et tests de combustion pour la chaudière 2 réalisés. Pour la chaudière 1, on a trouvé le problème et une pièce est en commande. Toujours en attente de la pièce. La chaudière 2 peut fonctionner mais elle pollue plus sans cette pièce. Elle est pour l'instant à l'arrêt.
5. Détection gaz :
 - a. Vérification annuelle par DALEMANS réalisée – 08/04/2022
6. Extractions :

- a. Entretien extracteurs fait le 17/10/2022 par FILTER&CO.
7. Egouts :
- a. **Curage annuel** des égouts à la haute pression réalisé par DMO – 04/2022.
- b. Mégots de cigarette – tuyau à fondu – pompiers – tuyau réparé et sterput condamné par Mme Pinto.
8. Equipements de lutte contre l'incendie :
- a. Vérification annuelle et entretien effectuée par SAFE&SOUND le 28/02/2022.
- b. Remplacement 1 dévidoir, 4 vannes, 2 lances & placement 6 extincteurs et pictogrammes en 06/2022.
- c. Remplacement de 6 extincteurs vandalisés 08/2022.
9. Jardins et extérieurs :
- a. Traitement trimestriel de **lutte contre les rongeurs** réalisé par DEMIR :
- I. Passage le 31/03/2022
- II. Passage le 27/06/2022
- III. Passage le 26/09/2022
- IV. Passage le 26/12/2022
- b. Pro-Arbo – entretien lierre : 7/10/2022.
10. Panneaux photovoltaïques et cogénération :
- a. Panne sur la cogénération durant 2 semaines 05/2022. Problème finalement résolu.
- b. Validation de la recommandation du courtier en énergie TRINERGY concernant le contrat d'injection proposé par Engie. Le Conseil est d'accord de suivre la recommandation de Trinergy. 05/2022.
- c. Maintenance de la cogénération 10/08/2022
- d. Déclarations trimestrielles TVA réalisées via JRS Consult – comptable.
- e. Panne de l'onduleur 1 constatée en 10/2022. Demande d'intervention envoyée à QPOWER. QPOWER est intervenu. Et l'onduleur a été remplacé.
11. TECHEM – relevé de consommations individuelles :
- a. L'écriture de correction des décomptes TECHEM pour 2020 et 2021 a été effectuée à la date de la décision d'Assemblée Générale.
12. Autres :
- a. **Souscription à une assurance protection juridique pour la copropriété** : Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété et de Mr Canovas, 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 €. A4i a demandé à Mr Canovas de faire ses commentaires sur les deux propositions reçues. Mr Canovas a suivi la recommandation du CCP et la copropriété a souscrit à une assurance protection juridique.
- b. **Adaptation du ROI avec les nouvelles dispositions votées et communication à l'ensemble des copropriétaires**. Le Conseil de Copropriété a reçu l'exemplaire du ROI adapté et marque son accord pour la diffusion de ce dernier à l'ensemble des copropriétaires.
- c. **Renouvellement du contrat du syndic** : contrat signé par le CCP le 25/05/2022
- d. Achat nouveau karcher pour madame Pinto – 01/2022.
- e. Réparation cylindre local poubelle par Clabots - 04/03/2022.
- f. L'écriture d'affectation de la réserve produits divers vers le fonds de réserve a été effectuée à la date de la décision d'Assemblée Générale.
- g. **Permis d'environnement** : la copropriété a obtenu la reconduction du permis pour 15 ans et l'ensemble des impositions liées à ce permis ont été rencontrées par la copropriété. La société PARADIS DECORS a mis en peinture les 9 emplacements de parkings en avril 2022. Le placement de la signalétique a été réalisé par les membres du Conseil de Copropriété en mai / juin 2022. Ce dossier peut être définitivement clôturé.
- h. **Aménagement du local d'entretien de la concierge** :
- I. 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.

- i. **Placement d'une prise électrique à chaque étage dans les parties communes du bâtiment A afin de faciliter le travail de la concierge + câble réseau / data :**
 - I. 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 €. Raccordement dans l'armoire électrique encore à faire par Benjamin.
- j. **Placement de parkings vélos sur les paliers :**
 - I. 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)
- k. **Remplacement porte placard hydrant arrachée suite à la tempête au 7^{ème} étage :** En attente réalisation des travaux par PARADIS DECORS.
- l. **Commande de sel pour adoucisseur :** 04/2022.
- m. **Aménagement du local d'entretien de la concierge et de son bureau :**
 - I. Proposition de carrelé le bureau de la concierge afin de faciliter le nettoyage. et ensuite d'acquisition armoire sécurisée. Travaux réalisés 10/2022.

En 2022, de nombreux points, travaux et activités ont également été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété :

1. Ascenseurs (Thyssen) :
 - a. Le raccordement du sterfput aux égouts doit être resserré – légère trace d'écoulement.
 - b. Vitres ascenseurs toujours pas nettoyée par THYSSEN. Retenir une partie de la facture annuelle de maintenance. Paiement de l'incontestablement dû.
 - c. Nécessité de démonter la vitre de la trémie d'ascenseur afin de pouvoir nettoyer la face extérieure de la vitre de l'ascenseur, ceci afin de nettoyer les coulures de ciment.
 - d. **Placement de vitrophanies sur les vitres des 2 ascenseurs du bâtiment A :**
 - 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
 - b. Nicolas Durand prendra le lead sur ce projet.
 - c. En attente du remplacement de la vitre avant de placer ces vitres.
2. PV & Cogénération :Création d'une communauté d'énergie :
 - a. Les occupants pourraient bénéficier de l'électricité auto-produite par les panneaux photovoltaïques pour autant qu'ils se fassent installer, gratuitement, un compteur communiquant et cela, sans devoir créer une communauté d'énergie. La copropriété devra fixer un prix et signer un contrat avec l'occupants. En plus du prix préférentiel, l'occupant bénéficiera d'une exonération des frais de réseau.
 - b. Pour la cogénération, c'est plus compliqué si on veut revendre l'électricité aux occupants, car il s'agit d'une électricité non-renouvelable, et les conditions sont différentes. En revanche, il sera possible, pour les propriétaires occupants, d'en bénéficier, sans également devoir créer une communauté d'énergie.
 - c. Le soucis à SBS Lofts : les panneaux et la cogénération sont sur le même compteur. Le facilitateur de Bruxelles Environnement doit nous revenir sur ce qu'il est possible de faire dans ce cas.
 - d. La proposition de statut type « communauté » sous forme d'une ASBL sera envoyée fin décembre par le facilitateur. Nous devons comparer avec nos statuts et voir ce qui devrait éventuellement être intégré afin d'être considéré comme une communauté d'énergie. Ils communiqueront également un template de contrat de vente d'électricité au sein d'une communauté. U
 - e. Trinergy propose d'accompagner les copropriétés afin de les aider à mettre en place une communauté d'énergie fonctionnelle et efficace. Un rdv est en cours de planification.
3. Toiture et terrasses :
 - a. **Étanchéité toiture + remplacement corniches et planches de rive (lead Michaël) :**

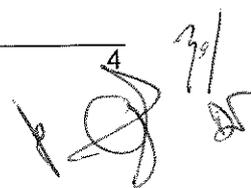
- i. Travaux en cours sous la surveillance de l'architecte Montois ;
 - ii. Pro Toitures doit encore remplacer quelque sous -faces des corniches et également quelques faces de rives en aluminium à placer, les échelles et les lignes de vie sont manquantes + Auvent vitré cassé doit être remplacé.
- b. **Problème acoustique bâtiment B :**
- i. Placement de la toiture plate – à coordonner avec les travaux de remise en peinture du patio.
 - ii. Offre Pro-toitures déjà signée mais projet mis en stand by.
 - iii. Auvent vitré – prévoir la reprise des eaux pendant que le peintre repeint l'ensemble via son échafaudage. Pro-toitures doit se coordonner avec le peintre.
 - iv. Michaël relancera l'architecte afin qu'il organise un appel d'offres de prix sur base du cahier des charges qu'ils ont déjà réalisé.
4. Autres :
- i. Placement de rangement le long des murs du local. Filip propose des meubles de sa société pour réaménager le local de la concierge et son bureau. Ces meubles seraient disponibles début décembre / mars/avril 2023.
 - ii. Le conseil de Copropriété et A4i décident de placer les archives dans le bureau de la concierge.
 - iii. **Remise en peinture des deux cages d'ascenseurs du bâtiment arrière :**
 - iv. 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.
 - 1. Devis Paradis Décors : 11.000 €
 - 2. Devis LC Touch : 22.298 €.
 Proposition de commander ces travaux à la société Paradis Décors.
- b. **Remise en peinture des murs du patio du bâtiment B avant pose de la toiture plate :** demande de second devis en cours. Coordination nécessaire avec la société qui placera la toiture plate.
- c. **Placement éclairage LED dans les parkings et couloirs des caves (décision d'AG) :** (Lead Benjamin) : Benjamin rédigera un descriptif des travaux qui sera soumis à appel d'offres par A4i. Projet mis en attente vu les autres priorités et problèmes rencontrés dans la copropriété. Budget entre 5000 € - 6000 € validé en AG.
- d. **Nettoyage annuel des locaux vélos + évacuation des vélos ventouses :**
- i. Procédure : 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.
 - ii. Date : au mois de mars 2023. A organiser lors du prochain CCP.

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

- 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

4
39/1
AT



ANNEXE 2

 24/05

NOTE

SITUATION DU LITIGE OPPOSANT L'ACP A STRABAG AU 07.11.2022

1. Faits générateurs de la procédure

1.

L'association des copropriétaires a été créée dans un contexte juridique particulier. En 2005, la société anonyme IMMO JAMAR, propriétaire d'un parking aérien désaffecté qui se trouvait à l'adresse susvisée, a été approchée par un agent immobilier, la S.A. IMMOLOFTS, qui lui a proposé de créer la structure nécessaire à la transformation de son immeuble en lofts et à la revente des lofts bruts (CASCO).

Pour IMMOLOFTS, qui se prévalait d'une grande expérience en la matière, la manière usuelle pour transformer un tel immeuble en lofts était d'organiser les travaux de transformation au travers d'une copropriété, s'agissant de travaux aux parties communes de l'immeuble. En substance, au lieu de réaliser une promotion immobilière classique, c'est l'association des copropriétaires qui a agi comme maître d'ouvrage.

2.

Dès 2006, IMMOLOFTS a donc entrepris de mettre en place, en tant que Project manager, une équipe capable de mener le projet à bien, dénommée la « Bouwteam ». Figuraient parmi celle-ci, l'entreprise générale, la SA STRABAG, l'architecte, le Bureau Montois et Partners, IMMOLOFTS en tant que project manager, les ingénieurs de stabilité et de techniques spéciales, le coordinateur de chantier et le syndic.

Sept contrats ont ainsi été signés :

- SA STRABAG : entreprise générale :
- Bureau MONTOIS : architecte :
- IMMO-LOFT : coordination de promotion :
- VAN WETTER : ingénieurs :
- SOLIREMY : études techniques :
- SERVICO : coordination de chantier :
- MULTIRENT : syndic (mission relative aux parties communes) :

3.

Le 21 décembre 2011, un contrat de transaction a été conclu entre l'association des copropriétaires et la société STRABAG, entrepreneur général, dans le cadre de la réception provisoire des travaux.

Ce contrat énumère une série de remarques qu'il appartient à l'entrepreneur général de solutionner. Les travaux à entreprendre pour remédier aux remarques sont répartis en quatre catégories chiffrées, lesquelles déterminent un solde de 387.488,80 € T.V.A.C. ou 359.672,44 € H.T.V.A. à payer par l'association des copropriétaires à la société STRABAG, pour solde de tout compte.

Le contrat de transaction détermine les modalités de ce paiement et le calendrier des travaux. Il désigne le Bureau d'architecte MONTOIS PARTNERS pour surveiller et vérifier les travaux de réparation. Il a été convenu que le Bureau MONTOIS PARTNERS devait communiquer son accord sur l'approbation partielle ou totale des travaux de réparation. L'association des copropriétaires devait ensuite s'acquitter du paiement du montant transactionnel, selon les stipulations suivantes :



«
- Lorsque l'intégralité des travaux relatifs à un des Groupes de Remarques sera exécutée et vérifiée selon la procédure de l'article 1.3(a) du Contrat, le Maître d'Ouvrage paiera à l'Entrepreneur Général 80 % du montant attribué au Groupe de Remarques en cause.

- Lorsque l'intégralité des travaux pour remédier aux Remarques sera exécutée et vérifiée selon la procédure de l'article 1.3(a) du Contrat, le Maître d'Ouvrage paiera à l'Entrepreneur Général 20 % du montant attribué au Groupe de Remarques, soit le montant de 67.400,00 EUR TVAC.

- Le Maître d'Ouvrage paiera ces montants dans les huit jours ouvrables de la date de la vérification, à défaut de quoi les montants impayés seront augmentés de plein droit et sans mise en demeure préalable des intérêts au taux d'intérêt légal ».

4.

Non seulement la société STRABAG n'a pas encore remédié à l'ensemble des remarques consignées dans le contrat de transaction susvisé, mais de nouveaux désordres sont apparus.

Le Bureau d'Etudes et d'Expertises ACOBEX SPRL a été mandaté par l'association des copropriétaires afin de décrire différents désordres affectant la stabilité et la pérennité de l'immeuble.

➤ Rapport préliminaire de visite technique du 19.11.2019 :

Cet avis préliminaire porte sur l'état des coursives situées en périphérie du patio du bâtiment arrière de la copropriété. Ce bâtiment – désigné bâtiment A – compte un ensemble de coursives sur six niveaux. Ces coursives sont constituées d'éléments en béton armé préfabriqué. Diverses coursives sont constituées de caillebotis posés sur structures métalliques. Le rapport relève que :

1) Au niveau des coursives en béton préfabriqué :

- Les dalles présentent d'importantes flèches, de l'ordre du double, voire du triple, des flèches acceptables suivant les normes ;
- Des microfissures sont apparues sous les nervures des éléments en béton, tant côté jour que côté mur ;
- Des microfissures verticales sont apparues sur la face avant des bandeaux ;
- Des différences de niveaux existent au raccord entre éléments préfabriqués ;
- Des garde-corps sont fixés suivant l'horizontalité, mais sur des bandeaux montrant une flèche importante. Quelques garde-corps montrent un fléchissement ;
- Les revêtements de façade et coursives sont fissurés ;
- Le revêtement de dalles, aux raccords entre dalles et console, sont fissurés ;
- Le revêtement de dalles, aux raccords entre éléments préfabriqués sont fissurés ;
- Un faïençage et/ou écaillage des revêtements de dalles est constaté ;

2) Au niveau des coursives à structure métallique :

Les coursives constituées de caillebotis métalliques posées sur une structure constituée de poutrelles montrent un fléchissement. La rotation de l'équerre de fixation des poutrelles de support semble être à l'origine du désordre.

Cette situation induit une torsion de la structure, et un basculement de l'ensemble des éléments (caillebotis et garde-corps). Le dénivelé est de +/- 3 à 4cm sur 80cm.

Au terme de ces constatations, les conclusions provisoires suivantes ont été émises par le Bureau ACOBEX :

«

1) Coursives en béton :

Il y a lieu de convoquer les constructeurs de l'ouvrage dans les plus brefs délais (le Promoteur, l'Architecte, l'Ingénieurs, l'Entrepreneur principal et son sous-traitant ayant préfabriqué les

coursives) pour recevoir les informations sur les armatures et épaisseurs des éléments en béton mis en œuvre.

Lors de cette réunion contradictoire, il faudra déterminer quels sont les causes du fléchissement anormal (section et positionnement des armatures et/ou épaisseur et constitution du béton).

Dès réception des éléments, des remèdes appropriés devront être définis afin de les mettre en œuvre sans autre délai.

Les remèdes pourront prendre plusieurs formes ; par exemple, soit remplacer les coursives soit les relever et interposer un élément intermédiaire (portique, console, ..). D'autres solutions sont envisageables.

Dans ce dernier cas, il faudra en outre prévoir une couverture par un élément étanche et un coating sous l'ensemble des éléments en bétons afin de colmater les microfissures pour éviter l'oxydation des armatures.

Dans l'hypothèse où la réunion ne pourrait pas avoir lieu à bref délai, il y a aura lieu de placer, à titre de sécurité, un support intermédiaire provisoire dans l'axe central des coursives.

2) Coursives métalliques :

A l'occasion de la réunion prévue plus haut, il y aura lieu d'envisager quelle solution est à mettre en œuvre pour redresser les coursives métalliques.

➤ 2ème rapport préliminaire de visite technique :

Ce rapport porte sur une analyse complète des vices et malfaçons encore présents dans l'immeuble. Les désordres suivants sont relevés :

1. Bâtiment B (avant) :

- Local compteurs : plusieurs problèmes dus à une pression trop grande ;
- Verrière au-dessus du patio : absence de système de récupération des eaux pluviales de la verrière ; les raccords entre verrière et murs de façade ne sont pas étanches ;
- Passage cocher : pente incorrecte, absence d'avaloir.

2. Bâtiment A (arrière) :

- Désolidarisation et affaïssement des clinckers dans la cour ;
- Dégradation accélérée du revêtement de surface des marches entre la cour et le patio arrière ;
- Dégradation des murets du bac à plantes à gauche de la rampe de garage, en raison de l'absence de membrane d'étanchéité et de système d'évacuation des eaux ou de trop-plein ;
- Stagnation d'eau au pied de l'ascenseur avant, en raison d'infiltrations par le mur et par le sol ;
- Infiltration d'eau dans le local chaufferie ;
- Désordres au niveau de la couverture entre le patio et les parkings ;
- Infiltration d'eau dans les murs de sous-bassement des parkings ;
- Défaut au niveau de la récolte des eaux provenant de la gouttière de la propriété voisine, contre le nouveau mur au fond des parkings ;

- Problème au niveau de la récolte des eaux de ruissellement dans les parkings et les caves ;
- Un renfort de linteau doit être mis en place au niveau de la porte de secours dans le couloir des caves ;
- L'étanchéité des chambres de visite sous les bacs à plantes doit être vérifiée et corrigée ;
- Des déformations sont constatées au niveau des éléments de structure et de couverture des coursives ;
- Les revêtements de sol ne sont pas stables au niveau des finitions de l'escalier autour de l'ascenseur ;
- Une remarque, identique à la précédente, est faite au niveau de la rotonde de l'escalier autour de l'ascenseur avant du patio ;
- Les portes sur les paliers entre ascenseurs avant et patio ne sont pas pourvues du système de fermeture adapté ;
- De l'humidité est constatée dans les arches de séparation entre les couloirs d'accès entre ascenseur avant et coursives ;
- Des coulées et infiltrations d'eau sont constatées dans les murs de façade sous le bandeau de toiture ;
- Le système d'éclairage des parties communes extérieures n'était pas adapté ;
- Des infiltrations sous la dalle du patio au niveau de l'ascenseur vers les parkings arrière sont constatées ;

Des remarques complémentaires sont encore notées

5.

Ces vices et malfaçons relèvent de fautes de conception, d'exécution et de contrôle de l'exécution. Ils affectent le gros œuvre et revêtent un caractère de gravité de nature à affecter la solidité et la pérennité de l'édifice.

Ces vices et malfaçons engagent dès lors la responsabilité des constructeurs et relèvent tant de la responsabilité de l'entreprise générale STRABAG, que celle de l'architecte MONTOIS PARTNERS ARCHITECTE, de la société SGI INGENIEURS et du Bureau d'études techniques, SOLIREMY.

2. Citation principale et action en garantie

1.

Faute de solution amiable, et le délai de garantie décennale étant sur le point d'expirer, l'association des copropriétaires n'a eu d'autre choix que d'introduire la procédure judiciaire afin d'interrompre le délai de prescription et de solliciter la condamnation des constructeurs à remédier aux désordres, ou, à défaut, d'obtenir leur condamnation à payer les dommages et intérêts correspondant à ces travaux.

La citation introductive d'instance a été signifiée le 20.06.2020 aux parties STRABAG, MONTOIS PARTNERS ARCHITECTE, SWECO (anciennement SGI INGENIEURS) et SOLIREMY.

Avant qu'il ne soit statué sur le fond, l'association des copropriétaires a sollicité qu'un expert judiciaire soit désigné.

2.

La société STRABAG a assigné la société STAALBETON en intervention et en garantie.

3. Mise en état

1.

Une ordonnance de mise en état a été rendue par le Tribunal le 25.09.2022. Celle-ci détermine le calendrier de la procédure, c'est-à-dire qu'elle fixe les dates auxquelles les conclusions principales, additionnelles et de synthèse de chacune des parties devront être déposées.

Chaque partie disposant d'un délai d'un mois, et, compte tenu du nombre de parties à la cause, le calendrier déterminait comme première date le 30.10.2020, les derniers écrits devant être déposés le 04.12.2021.

L'affaire était ensuite fixée en date-relais, à l'audience du 10.12.2021. Au cours de celle-ci, le Tribunal n'a pas examiné le fond du dossier, mais a uniquement vérifié que l'affaire était en état d'être fixée pour les plaidoiries.

2.

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.

Compte tenu de l'encombrement des rôles, ce n'était pas chose aisée de déterminer une telle fixation.

La cause est fixée pour être plaidée aux audiences des 15.05.2023 (pour 180 min) et 22.05.2023 (pour 90 min).

3.

A ce stade, il s'agit toujours de plaider en vue d'obtenir la désignation d'un expert judiciaire.

Le jugement devrait être rendu un mois après les plaidoiries, mais l'échéance va coïncider avec les vacances judiciaires. En outre, au vu du volume des écrits et de l'épaisseur des dossiers de pièces, il est vraisemblable qu'il faille attendre plusieurs mois après les plaidoiries avant d'obtenir la décision.

4. Prétentions des différentes parties

1.

Il est impossible de synthétiser dans une note les dizaines de pages de contestations formées de part adverse.

Les conclusions déposées pour l'association des copropriétaires ont été communiquées au syndic, de même que toutes les conclusions reçues des parties adverses.

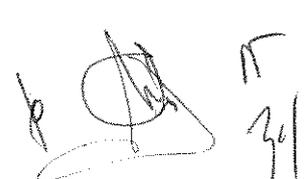
2.

Les demandes des différentes parties sont

(1) Demande principale de l'association des copropriétaires

L'action introduite par l'association des copropriétaires tend à entendre :

Recevoir la présente action et la déclarer fondée.



Condamner in solidum des parties STRABAG, MONTOIS PARTNERS ARCHITECTE, SWECO (SGI INGENIEURS) et SOLIREMY à payer à la concluante une somme de 1 € provisionnel sur un dommage à estimer en cours d'instance, à titre de réparation des vices et malfaçons affectant la construction de l'immeuble.

Avant dire droit, sur pied de l'article 19, al 3 CJ, entendre désigner en qualité d'expert un architecte, avec pour mission, en faisant application des articles 962 et suivants du Code judiciaire, en s'entourant de tous renseignements utiles :

- De se rendre sur les lieux du litige Boulevard Jamar, n° 19 à 1060 Saint-Gilles;
- De prendre connaissance des explications des parties et de leurs dossiers inventoriés, rassemblant tous les documents pertinents qui lui seront remis ;
- De visiter et d'examiner l'immeuble litigieux ;
- De relever et de décrire les désordres dont fait état la partie demanderesse
- D'en rechercher et d'en déterminer les causes ;
- De dire, notamment par rapport aux règles de l'art et aux conventions des parties, si ces désordres résultent de vices, manquements ou malfaçons imputables à des fautes de conception, d'exécution, de contrôle de l'exécution ou de conseil des parties défenderesses ou de l'une d'elles ;
- De déterminer, poste par poste, les travaux nécessaires pour y remédier en évaluant leur coût et leur durée, ainsi, s'il échet, que les moins-values persistantes ;
- D'évaluer tout préjudice subi ou à subir par la partie demanderesse, en ce compris les troubles de jouissance ;
- De fournir au Tribunal toutes les informations utiles pour la solution du litige ;
- De tenter de concilier les parties et, à défaut, de faire du tout un rapport motivé, après en avoir communiqué aux parties les préliminaires contenant un relevé des opérations effectuées ainsi que des rapports de réunion dressés et des pièces reçues, ses constatations ainsi que son avis provisoire, et avoir répondu à leurs observations éventuelles, à déposer au greffe de ce Tribunal sous la foi du serment.

S'entendre condamner les parties STRABAG, MONTOIS PARTNERS ARCHITECTE, SWECO (SGI INGENIEURS) et SOLIREMY *in solidum* au paiement des entiers dépens de l'instance en ce compris l'indemnité de procédure ;

S'entendre déclarer le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tous recours, sans caution et avec l'exclusion du cantonnement ;

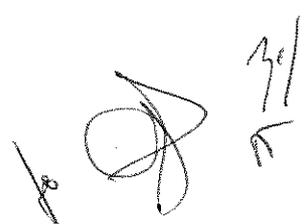
(2) Demande reconventionnelle formée par la société STRABAG à l'encontre de l'ACP

À titre reconventionnel, la société STRABAG postule la condamnation de l'association des copropriétaires au paiement d'un montant de 127.721,87 EUR TVAC, montant à majorer des intérêts de retard à partir du 9 mai 2016 sur la tranche de 95.385,16 EUR TVAC, et à majorer des intérêts de retard à partir du 15 mars 2010 sur la tranche de 32.336,71 EUR TVAC, puis des intérêts judiciaires à partir du jugement à intervenir jusqu'à la date de parfait paiement.

À titre reconventionnel, la société STRABAG sollicite par ailleurs que le Tribunal déclare que la réception définitive a eu lieu le 21 juin 2012.

(3) Demande reconventionnelle formée par le Bureau MONTOIS à l'encontre de l'ACP

Le Bureau MONTOIS postule, à titre reconventionnel, la condamnation de l'association des copropriétaires au paiement :



- D'un solde d'honoraires de 14.194,21 EUR, à majorer des intérêts à compter du 31.12.2013 et ensuite des intérêts judiciaires ;
- Des honoraires pour l'étude d'une salle de Fitness, d'un montant de 5.000 EUR HTVA.

(4) Demande en intervention et garantie formée par la société STRABAG

La société STRABAG postule la condamnation de la société STAALBETON à intervenir dans la présente procédure et l'expertise judiciaire qui serait prononcée, ainsi que la condamnation de la société STAALBETON à garantir la société STRABAG BELGIUM de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre, en principal, frais et intérêts, ainsi que sur demande directe, dont le montant est fixé à 1,00 EUR provisionnel,

(5) Demandes subsidiaires des parties défenderesses

Les parties STRABAG, MONTOIS et SWECO sollicitent une modification de la mission d'expertise judiciaire, dans l'hypothèse où le Tribunal de céans fait droit à cette mesure d'instruction sollicitée par l'association des copropriétaires.

Bruxelles, le 07.11.2022,



Anne VRANCKX
Avocat

Avenue de Broqueville 116/2
B-1200 Bruxelles

+32 2 779 22 00
+32 479 58 00 79
av@alphajuris.be

SPRL AVOCATS VRANCKX DELAHAYE
B.C.E. 0636.996.327

ANNEXE 3

[Handwritten signature]
3/1
15

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

RAPPORT DE CONTRÔLE DES COMPTES

Exercice 2022

Nous, Jorge Canovas, et Jo Van de kerkhove, déclarons avoir procédé au contrôle des comptes de la copropriété « SBS Lofts ».

Le contrôle des comptes a été effectué en mars 2023 en présence de son syndic, Denis Wilmart. Les factures et les extraits de compte ont été présentés et vérifiés lors de ces réunions.

Nous avons reçu du syndic les informations nécessaires à l'exécution de notre analyse et avons examiné en profondeur le bilan, le compte de résultats, le décompte annuel des charges, le relevé des frais, le journal des opérations diverses, le grand livre des comptes et les balances propriétaires et fournisseurs.

Au cours de notre analyse, nous avons eu des doutes sur certaines factures, dont les suivantes :

- Cabinet juridique Vancutsem : manque de justification détaillé dans les factures de l'année et des explications détaillées sur certains services.
- Syndic a4i : manque de justification des services fournis (facture A4i 0245)

Pour ces raisons, on a eu une réunion avec l'avocat Vancutsem et le syndic le 23 mars 2023. Les justifications parvenues nous ont semblés raisonnables, mais pour le futur nous demandons plus de clarté sur leur façon de facturer (voir nos recommandations à la fin du texte).

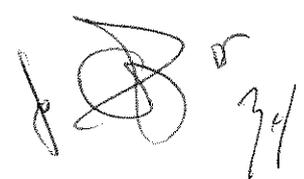
Sur les autres services, nous remarquons le suivant :

- Les frais administratifs de la copropriété restent - trop - élevés. Entre autres, on dépense près de 2000 € dans les actions nécessaires autour de la AG : envoi de convocation (3003 pages imprimées), bulletins de vote et feuilles de présence (1166 pages imprimées), lettres recommandées, enveloppes...
- Électricité des communs : même si on a beaucoup épargné avec l'installation des panneaux photovoltaïques, la facture des espaces communs reste élevée et certaines épargnes pourraient être étudiés.

À notre avis, compte tenu des remarques qui précèdent et des dispositions légales et réglementaires, les comptes clôturés au 23 février de 2023 représentés par le bilan, le compte de résultats et le décompte annuel des charges communes à la même date donnent une image fidèle du patrimoine et des résultats de l'Association des Copropriétaires.

En conséquence, nous recommandons à l'Assemblée Générale des Copropriétaires d'approuver les comptes de l'Association.

En complément de notre recommandation, nous nous permettons de suggérer également les points suivants :

Handwritten signature and date '3/4'.

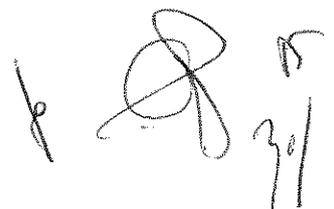
- Aucune facture ne devrait être payée sans mention détaillée des services facturés, en particulier les services juridiques et a4i. Ceci afin de faciliter le suivi ultérieur et éviter toute confusion.
- Implémenter des actions dirigées à diminuer les couts des frais administratifs, par exemple : diminuer les envois postales (spécialement les lettres recommandées), diminuer les frais de photocopies, et digitaliser encore plus la vie de la copropriété.
- Explorer les actions visant à réduire la consommation d'électricité dans les parties communes.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Bien cordialement

Jorge Canovas
Digitally signed

Jo Van de kerkhove



ANNEXE 4


8 n 3/1

ACP SBS-Lofts
 Boulevard Jamar, 19
 1060 BRUXELLES
 N° ent. : 0892 808 289
 Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Bilan après répartition au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
2300000 - Installations PV, étanchéité toiture et cogénération	296 929.00	1000000 - Fonds de roulement	59 928.93
3400000 - Stock de télécommandes	3 030.19	1500200 - Réserve produits divers	3 221.72
3400010 - Stock de cartes d'accès	253.34	1600000 - Fonds de réserve général	32 260.04
3400020 - Stock clé local vélo/poubelle	84.85	1600001 - Fonds de réserve bâtiment A	126 575.49
4000000 - Propriétaires	-57 823.39	1600002 - Fonds de réserve bâtiment B	12 057.50
4922000 - Frais privés à régulariser	69.52	1600003 - Fonds de réserve parking	20 545.00
5300000 - Compte épargne	266 485.19	1600004 - Produits & charges certificats verts	88 439.27
<i>GKCCBEBB BE41 0882 8439 5810</i>	266 485.19	1600005 - Réserve pour overhal de la cogénération	12 000.00
5500000 - Compte vue	288 648.55	1620001 - Provisions pour travaux - créance Strabag	91 777.43
<i>GEBABEBB BE58 0016 5014 2879</i>	192 225.86	1620007 - Provisions pour travaux - créance Montois	17 175.00
<i>GKCCBEBB BE80 0689 3560 8877</i>	96 422.69	4200000 - Crédit bancaire PV, étanchéité toiture et Cogénération	318 569.29
5700000 - Caisse concierge	500.00	4400000 - Fournisseurs	6 943.57
		4999000 - Compte d'attente	8 684.01
	798 177.25		798 177.25

Handwritten signature and initials, possibly 'J. J.' and 'J. J.'.

ANNEXE 5

 30/05

FRAIS REPARTIS		Budget 2022	Réel 2022	Budget 2023	Diff. vs BU
BUDGET ORDINAIRE					
6101100	Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 12.000 €	11.545 €	13.000 €	- 455 €
6101130	Réparation ascenseur	€ 1.000 €	997 €	1.000 €	3 €
6103100	Entretien installation chauffage	€ 5.000 €	7.037 €	5.000 €	2.037 €
6103130	Réparation installation chauffage	€ 2.500 €	2.382 €	2.800 €	118 €
6105000	Entretien des communs	€ 1.000 €	876 €	1.000 €	124 €
6105300	Matériel et frais occupants	€ 4.000 €	2.562 €	4.000 €	1.438 €
6105330	Frais divers propriétaires	€ 1.000 €	450 €	1.000 €	550 €
6109000	Entretien installation technique générale	€ 7.500 €	4.000 €	6.000 €	3.500 €
6109001	Entretien installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 2.500 €	2.967 €	3.000 €	467 €
6109002	Entretien installation technique Bâtiment avant (B)	€ 1.000 €	233 €	1.000 €	767 €
6109030	Réparation installation technique générale	€ 6.000 €	4.314 €	6.000 €	1.686 €
6109031	Réparation installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 3.000 €	3.665 €	3.000 €	665 €
6109032	Réparation installation technique Bâtiment avant (B)	€ 1.000 €	5.026 €	1.000 €	1.000 €
6122000	Electricité communs	€ - €	5.026 €	5.700 €	5.026 €
6122001	Frais à répartir H2O, gaz, location et relevé des compteurs	€ 92.000 €	75.466 €	92.000 €	16.534 €
6125000	Provisions				- €
6125001	Provisions Chauffage				- €
6122001	Calorifère - Chauffage, EC & EF	€ 36.000 €	36.490 €	41.000 €	490 €
6130000	Honoraires syndic	€ 15.000 €	7.155 €	10.000 €	7.845 €
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice				- €
6135100	Frais de relevé des compteurs yc répartition				- €
6140000	Assurances	€ 18.500 €	20.844 €	23.000 €	2.344 €
6150000	Frais de conciergerie	€ 29.500 €	29.129 €	31.000 €	371 €
6160300	Frais de gestion occupants	€ 3.500 €	246 €	3.000 €	3.254 €
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 7.500 €	7.961 €	7.500 €	461 €
	Frais privatifs		€		2.988 €
	Total	€ 249.500 €	226.334 €	261.000 €	23.166 €
BUDGET EXTRAORDINAIRE					
6130100	Honoraires Bailimo et Walckiers				
6130100	Avocat				
6105330	Placement caméras				
6130100	Mise en concordance acte de base	€ 4.500			4.500 €
6109030	Réparation installation technique générale				
6109031	Réparation installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 7.000			7.000 €
	Provisions pour mesures conservatoires non prévues	€ 11.500 €			11.500 €
	Total	€ 261.000 €	226.334 €	261.000 €	34.666 €
<p>Commentaires</p> <p>TKE (maintenance), Konhef (SECT), Proximus TKE (remplacement bloc alimentation défécueux) Dalemans (entretien détection gaz & CO), Delgouffe (apoint de sel), VEOLIA (entretien et dépannages chauffage) VEOLIA (Rempl. Pompes circuit chauffage) Pro-Abrro (entretien jardin) + eau des communs Taxe exploitation parking, Bxi Prop. (conteneurs), produits et matériel de nettoyage, rempl. fleurs des jardinières, recherche de fuite et frais non couverts par assurance Frais CCP C&Cure IQ (contrat), Ciabots (intervention porte local poubelles), Cogengreen (maintenance), DMO (soudage annuel), Eurodynamics (entretien adoucisseur), EZ-Co (gestion bornes), Safe&Soundr, entretien + vérification extincteurs vandalisés) Demir (traitement de lutte contre les rongeurs), Filter & Co (entretien extracteurs bloc A+parkings), Paradis Décor (réparation porte local technique 7ème) Filter & Co (entretien extracteur) c&Cure IQ (adaptation système surveillance+rempl 1 caméra), Larose (aménagement local entretien), JRS (déclarations tv), Pro Equi (nettoyeur haute pression), Frais TVA, frais de câbles lampes Noël Larose (placement arceaux parking vélo + prises électrique à chaque étage), Eurodynamics (placement adoucisseur), Paradis Décor (peinture des emplacements vélo), Safe&Sound (rempl équipements de secours), éclairages de Noël Engie Engie (techem - engie/gaz - vivaqua) Techem A4i Koan, Alpha Juris & Huissier Verzezen AXA (RC CCP), AG Insurance (Incendie - accidents de travail concierge) Pinto, Partena, Mensura et remplacement Mime Pinto durant ses congés, eau Frais de copies, timbres, enveloppes et prest. compl. A4i Frais de banque, Frais traduction PV AG & Convocation, frais de copies, timbres, enveloppes et prest. compl. A4i. Sophie Doffagne (mise en conformité des statuts)</p>					

ANNEXE 6

[Handwritten signature]
30/05

N°ART.	DESIGNATION	FF UN. QP	QU.totales prévues	QU CUM			P.U.	Totaux du mois	Totaux cumulés
				mois préc	en cours	Différences			
				A	B	B-A			
	ENTREPRISES CHANTIER								
04	Préparation et aménagement de chantier	PG	FFT	1,00	0,00	1,00	1,00 €	2.500,00	
04.1	Installation de chantier								
04.3	Voies d'accès, parkings et aires d'entreposage								
04.4	Mesures de protection								
04.41	Mesures de protection in situ								
04.41.3	Protection des voiries et des équipements existants								
04.41.4	Protection des plantations								
04.41.4a	Protection des terrasses de l'éga inférieur	PM							
04.41.5a	Ordre et propreté	PM							
04.42	Stockage sur chantier à ciel ouvert								
04.5	Equipements de chantier								
04.51	Raccordements provisoires								
04.51.1	Raccordements provisoires								
04.51.1a	Alimentation en électricité	PM							
04.51.1b	Alimentation en eau	PM							
04.51.1c	Evacuation des eaux	PM							
04.51.1d	Télécommunications	PM							
04.52	Eclairage de chantier	PM							
04.53	Balisage et signalisation de chantier								
04.54	Equipements / installations particulières								
04.54.1d	Systèmes de protection contre l'incendie								
04.55	Closures / barrières provisoires	PM							
07	Déchets: Prévention, tri sélectif sur chantier, stockage, transport et traitement des déchets								
07.2	Gestion des déchets et des décombres								
07.21	Stockages des déchets	PM							
07.21.1	Stockages temporaires sur chantier des déchets issus du chantier	PM							
07.23	Gestion des déchets de démolition	PM							
07.23.2	Gestion des déchets de démolition avec un inventaire limité aux déchets dangereux	PM							
N°ART.	DESIGNATION	FF UN. QP	QU.totales prévues	QU CUM mois préc	QU CUM en cours	Différences	P.U.	Totaux du mois	Totaux cumulés
				A	B	B-A			
07.23.2a	Mise en C.T.A. ou C.E.T. de déchets dangereux de démolition - gestion avec un inventaire limité	PM							
07.23.2b	Gestion des déchets autres que dangereux - gestion avec un inventaire limité	PM							
	TRAVAUX DE TOITURE								
32	Eanchéisation et isolation								
32.2	Eanchéisation								
32.22	Pare-vapeur et frein-vapeur souples	PM							
	Voile de verre ou feutre d'indépendance à placer entre couche existante et nouvelle couche d'éanchéité: inclus dans le cout de l'ouvrage								
	Les remontées d'éanchéités sur murs et murets sont réalisées après dépose propre des solins, capots, profils existants. Les niveaux de relevés sont respecté comme dans l'existant.	PM							

	QF	Pc	1,00	0,00	1,00	1,00	€	418,00	418,00	418,00
fourniture et fixation sur support au sol de l'échelle (emplacement vu ensemble sur site)										
NB.	<p>Ces deux notes sont à mon avis obsolètes, les PU ont été majoré ci-dessus. Il ne faut donc plus ajouter une indexation des prix.</p> <p>une révision des prix d'un montant de 8 % par année sera appliquée en raison de la majoration du coût des matériaux et des coûts salariaux.</p> <p>Concernant les garnitures des corniches, les postes 35.14.2a et le poste 35.14.2b devront être additionnés dans leur totalité pour réaliser le détail annexé au présent contrat (voir détail arrêté)</p>									
Total général HTVA									40.777,35	40.777,35


 Pour accord



Braine-L'Alleud, le 31 mars 2023.

Q-power SPRL

✉ Avenue du Cadre Noir, 15
1420 Braine-L'Alleud

☎ 02 387 57 87
Email info@qpower.be

RPM BE0668446992
IBAN BE45 0018 0440 2989

A4I

ACP SBS Lofts

Boulevard Jamar 19

1060 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Voici une offre budgétaire relative à une installation photovoltaïque.

Notre compréhension de vos besoins

Installation de panneaux photovoltaïques sur le toit de votre immeuble sur les parties encore disponibles.

Vous avez une installation existante d'une puissance de 30kVA. La loi oblige le placement d'une armoire de découplage pour toute installation supérieure à 30 kVA. Ce sera le cas avec cette extension.

Notre proposition

Nous vous proposons d'installer 115 panneaux Sunpower full black P6 410w (47150 Wc) pour une production annuelle estimée de 43900 kWh.

Nous vous suggérons la mise en place d'une communauté d'énergie afin de faire bénéficier les copropriétaires de l'électricité renvoyée dans le réseau. Info via ce lien :

<https://environnement.brussels/thematiques/batiment-et-energie/energie-verte/partage-delectricite-mutualiser-lenergie-renouvelable-locale>

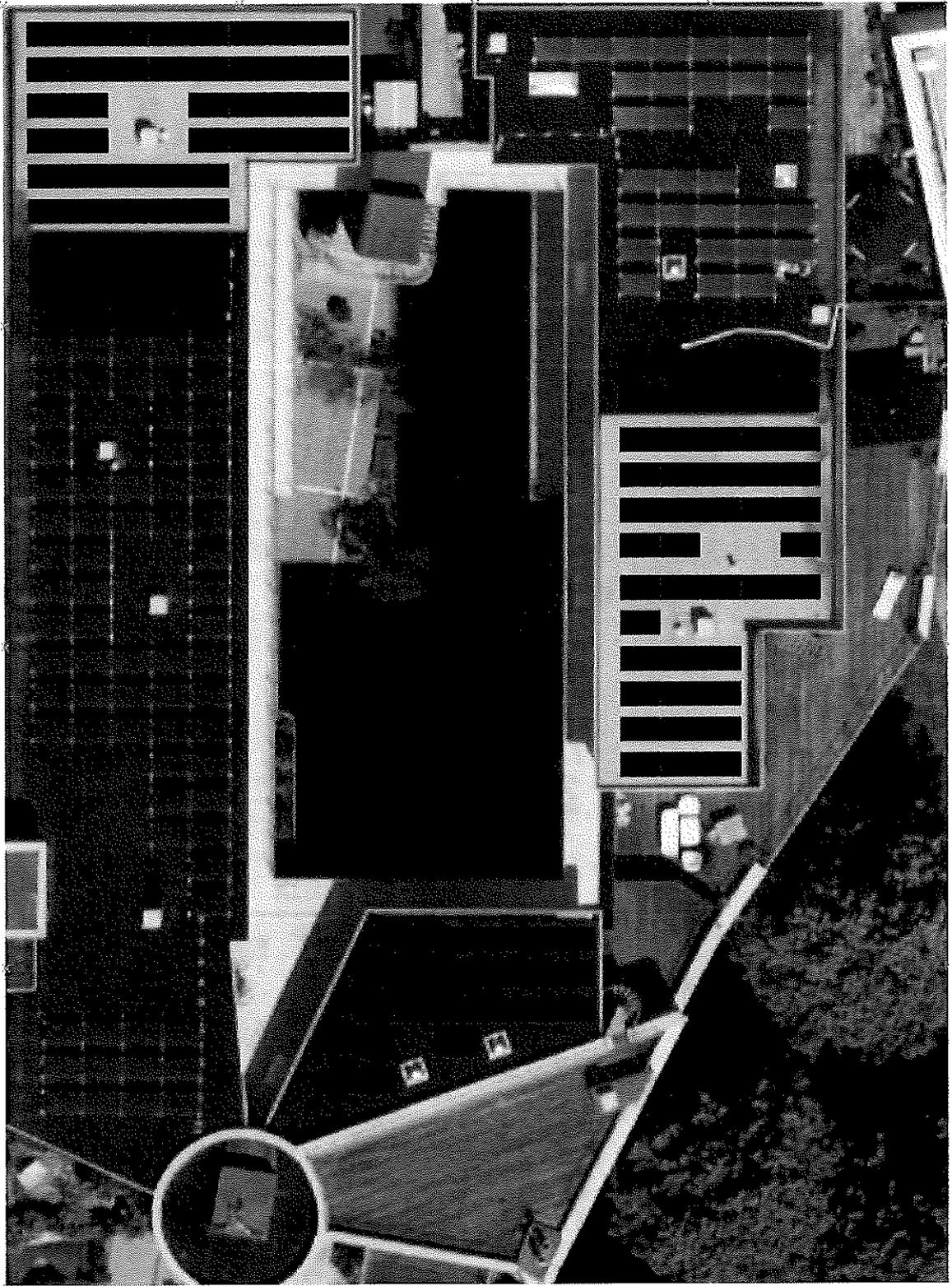
Cette offre est établie sur base des renseignements que vous nous avez communiqués. Elle pourrait être revue suite à une visite des lieux en cas d'accord de principe, notamment en ce qui concerne les surfaces utilisables.

Notre engagement pour l'installation

L'installation est réalisée par une de nos équipes internes. Nous ne faisons jamais appel à de la sous-traitance belge ni étrangère.

Les délais d'installation sont maintenant septembre-octobre 2023.

Schéma d'implantation



[Handwritten signature]
3/1
05

Solution 115 panneaux Sunpower 410w

Nous avons opté pour 115 panneaux Sunpower full black P6 410w et 2 onduleurs SMA de 20 kva pour une production annuelle estimée de 43900 kwh.

Ces panneaux sont garantis 25 ans et gardent un rendement très élevé pendant ces 25 ans. Les onduleurs sont garantis 5 ans.

Sans communauté d'énergie, l'installation serait amortie dans la 6^{ème} année, en tenant compte des certificats verts (à 80 euros) et d'une autoconsommation des communs de 25%.

Avec une communauté d'énergie autoconsommant 45% de la production à un prix de 15 cents par kWh, l'installation serait amortie dans la 5^{ème} année, en tenant compte des certificats verts (à 80 euros) et d'une autoconsommation des communs de 25%. Cela ne prend pas en compte les bénéfices réalisés par les participants à la communauté d'énergie.

Description	Quantité	Prix à l'unité	Prix HTVA
Onduleur SMA STP X 20-50	2	3395,00	6790,00
Panneau Sunpower P6 full black 410w	115	325,00	37375,00
Armoire de découplage 125A (4x32A)	1	8500,00	8500,00
Rails et fixations			10235,00
Compteur vert, Câblage, Câble Solaire, Câble d'installation, Boitiers, Disjoncteurs nécessaires pour protection de l'installation			2649,00
Placement et raccordement des panneaux avec lift			5200,00
Réception et démarches administratives			300,00
Total htva			71049,00
TVA 6%			4262,94
Total			75311,94

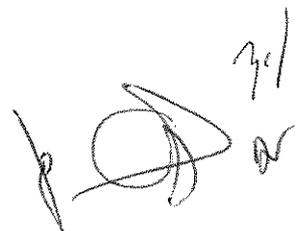
Résultats

Année	Electricité					Certificats verts	communauté d'énergie	Rentabilité
	Production	consommation	Prix au KW	venu autocons	revenu injectio			
Installation								-75311,94
1	43900	10975	0,55	6036,25	1646,25	5970,40	0,00	-61659,04
2	43281	10820	0,57	6129,67	1623,04	5886,22	0,00	-48020,11
3	43108	10777	0,58	6288,31	1616,55	5862,67	0,00	-34252,58
4	42935	10734	0,60	6451,05	1610,08	5839,22	0,00	-20352,23
5	42764	10691	0,62	6618,00	1603,64	5815,86	0,00	-6314,73
6	42593	10648	0,64	6789,28	1597,22	5792,60	0,00	7864,37
7	42422	10606	0,66	6964,98	1590,84	5769,43	0,00	22189,62
8	42253	10563	0,68	7145,24	1584,47	5746,35	0,00	36665,68
9	42084	10521	0,70	7330,16	1578,13	5723,37	0,00	51297,34
10	41915	10479	0,72	7519,86	1571,82	5700,47	0,00	66089,49
11	41748	10437	0,74	7714,48	1565,53		0,00	75369,50
12	41581	10395	0,76	7914,13	1559,27		0,00	84842,90
13	41414	10354	0,78	8118,94	1553,04		0,00	94514,88
14	41249	10312	0,81	8329,06	1546,82		0,00	104390,76
15	41084	10271	0,83	8544,62	1540,64		0,00	114476,02
16	40919	10230	0,86	8765,75	1534,47		0,00	124776,24
17	40756	10189	0,88	8992,61	1528,34		0,00	135297,19
18	40593	10148	0,91	9225,34	1522,22		0,00	146044,75
19	40430	10108	0,94	9464,09	1516,13		0,00	157024,97
20	40269	10067	0,96	9709,02	1510,07		0,00	168244,06
21	40107	10027	0,99	9960,29	1504,03		0,00	179708,38
22	39947	9987	1,02	10218,06	1498,01		0,00	191424,45
23	39787	9947	1,05	10482,51	1492,02		0,00	203398,98
24	39628	9907	1,09	10753,79	1486,05		0,00	215638,82
25	39470	9867	1,12	11032,10	1480,11		0,00	228151,03

Cette offre est valable jusqu'au 30/04/2023.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.

Lauro Alain,
Administrateur.



SUNNY TRIPOWER X 12 / 15 / 20 / 25

powered by ennexOS



Offre spéciale lancement :
licence gratuite pour
SMA Dynamic Power Control



SMA
ShadeFix



SMA
ArcFix



SMA
Smart Connected

System Manager intégré

- Surveillance et contrôle jusqu'à 5 onduleurs (max. 135 kVA) inclus
- Accès direct au Sunny Portal powered by ennexOS
- SMA Dynamic Power Control

Sécurité garantie

- Protection contre les arcs électriques SMA ArcFix
- Protection contre les surtensions DC
- Protection simplifiée du réseau et des installations

Production maximum

- Rendement optimisé grâce au système SMA ShadeFix intégré
- Diagnostic de courbe I-V
- SMA Smart Connected

Davantage de flexibilité

- 3 MPP trackers
- Courant d'entrée élevé pour des panneaux photovoltaïques à hautes performances
- Modularité pour l'ajout ultérieur de fonctions de gestion de l'énergie

SUNNY TRIPOWER X 12 / 15 / 20 / 25

Intelligence intégrée pour un système paré pour l'avenir

Le nouveau Sunny Tripower X est une solution innovante destinée aux installations photovoltaïques commerciales, industrielles et tertiaires. La fonction System Manager intégrée avec accès direct au Sunny Portal powered by ennexOS surveille jusqu'à cinq onduleurs SMA et un compteur d'énergie. Il assure la régulation dynamique de la puissance active et réactive via SMA Dynamic Power Control. Grâce à une large plage de tension d'entrée et à une grande capacité de courant d'entrée, il est compatible avec les panneaux photovoltaïques à hautes performances de nouvelle génération. Le nouveau design assure un refroidissement efficace des composants électroniques et maximise ainsi la durée de vie du Sunny Tripower X.

La mise en service est rapide, simple et centralisée pour tous les appareils du système. Au quotidien, les utilisateurs bénéficient de solutions logicielles intégrées : SMA ShadeFix optimise la production d'électricité même en cas d'ombres portées, SMA ArcFix détecte efficacement les arcs électriques et permet ainsi d'éviter les incendies.

Caractéristiques techniques	Sunny Tripower X 12	Sunny Tripower X 15	Sunny Tripower X 20	Sunny Tripower X 25
Entrée (DC)				
Puissance max. du générateur photovoltaïque	18000 Wc STC	22500 Wc STC	30000 Wc STC	37500 Wc STC
Tension d'entrée max.			1000 V	
Plage de tension MPP	206 V à 800 V	275 V à 800 V	340 V à 800 V	430 V à 800 V
Tension d'entrée assignée			570 V	
Tension d'entrée min. / tension d'entrée de démarrage			150 V / 188 V	
Courant d'entrée max. par MPP tracker			24 A	
Courant de court-circuit max. par MPP tracker			35 A	
Nombre de MPP trackers indépendants / strings par MPP tracker			3 / 2	
Sortie (AC)				
Puissance assignée (pour 230 V, 50 Hz)	12000 W	15000 W	20000 W	25000 W
Puissance apparente nominale / Puissance apparente max.	12000 VA/12000 VA	15000 VA/15000 VA	20000 VA/20000 VA	25000 VA/25000 VA
Tension nominale AC		220 V / 380 V;	230 V / 400 V;	240 V / 415 V
Plage de tension		176 V à 275 V /	304 V à 477 V	
Fréquence du réseau AC / plage		50 Hz / 44 Hz à 56 Hz	60 Hz / 54 Hz à 66 Hz	
Fréquence de réseau assignée / Tension de réseau assignée		50 Hz / 230 V		
Courant de sortie assigné / Courant de sortie max.	17,4 A / 36,6 A	21,7 A / 36,6 A	29 A / 36,6 A	36,2 A / 36,6 A
Phases d'injection / borne AC			3 / 3(N)-PE	
Facteur de puissance à la puissance assignée / facteur de déphasage réglable			1 / 0,8 inductif à 0,8 capacitif	
Taux de distorsion harmonique (THD)			< 3 %	
Rendement				
Rendement max./rendement europ.*	98,3 % / 97,7 %*	98,3 % / 97,7 %*	98,3 % / 97,9 %*	98,3 % / 98,0 %*
Dispositifs de protection				
Dispositif de déconnexion côté entrée			•	
Surveillance du défaut à la terre / Surveillance du réseau			• / •	
Protection inversion de polarité DC / Résistance aux courts-circuits AC			• / •	
Dispositif de surveillance des courants différentiels et de défaut			•	
Classe de protection (selon CEI 62109-1) / Catégorie de surtension (selon CEI 62109-1)			I / AC : III ; DC : II	
Protection contre les arcs électriques (AFCI) / Diagnostic de courbe I-V			• / •••	
Parafoudre DC (type 2, type 1/2)			○	
Caractéristiques générales				
Dimensions (L/H/P)		728 mm / 762 mm / 266 mm	(28,7 in / 30,0 in / 10,5 in)	
Poids		35 kg	(77 lb)	
Plage de température de fonctionnement		-25 °C à +60 °C	(-13 °F à +140 °F)	
Émissions sonores, maximale (1 m)			< 65 dB(A)	
Autoconsommation (nuit)			< 5 W	
Topologie / système de refroidissement			Pas de séparation galvanique / OptiCool	
Indice de protection (selon CEI 60529)			IP65	
Classe climatique (selon CEI 60721-3-4)			4K26	
Valeur maximale admise pour l'humidité relative de l'air (sans condensation)			100 %	
Équipement / Fonction / Accessoires				
Raccordement DC / Raccordement AC			SUNCLIX / Borne à ressort	
Affichage DEL (état/erreur/communication)			•	
Interface : Ethernet/WLAN/RS485			• (2 ports) / • / ○**	
Protocoles de données : SMA Modbus / SunSpec Modbus / Speedwire			• / • / •	
Relais multifonction / Emplacement pour module supplémentaire			• / • (1 port)	
Nombre d'entrées numériques			6	
Type de montage			Montage mural	
SMA ShadeFix / Integrated Plant Control / Q on Demand 24/7			• / • / •	
Compatible off-grid / Compatible SMA Hybrid Controller			• / •	
Garantie : 5 / 10 / 15 / 20 ans			• / ○ / ○ / ○	
Certifications et homologations (autres sur demande)			VDE AR-N 4105/4110:2018, EN 50549-1/-2:2018, CE, UKCA	
Fonction System Manager				
Nombre total d'appareils pris en charge, dont :			6	
Nombre max. d'onduleurs photovoltaïques pris en charge			5	
Nombre max. de compteurs d'énergie pris en charge			1	
Puissance nominale maximale de l'installation fournie par les onduleurs photovoltaïques (puissance nominale AC)			135 kVA	
Mise en service centralisée de tous les appareils du système			•	
Paramétrage à distance des appareils SMA avec le Sunny Portal powered by ennexOS			•	
Commercialisation directe via SMA SPOT (Allemagne)			•	
SMA Dynamic Power Control (p. ex. Zero Feed in / Q(U))			○	
Désignation du type	STP 12-50	STP 15-50	STP 20-50	STP 25-50

• Équipement de série ○ Option — Non disponible * STC = Conditions de test standard Données valables en conditions nominales Version : 03/2022 *) provisoire **) Prise en charge à partir de T3/2022

Accessoires



SMA
Sensor Module
MD.SEN-40



SMA
Modul RS485
MD.485-40



Parafoudre DC
(Type II) : DC_SPD_KIT7_T1T2
(Type II) : DC_SPD_KIT6-10



Cache pour raccord
DC
DC-TERM-COVER

Handwritten signature and initials.



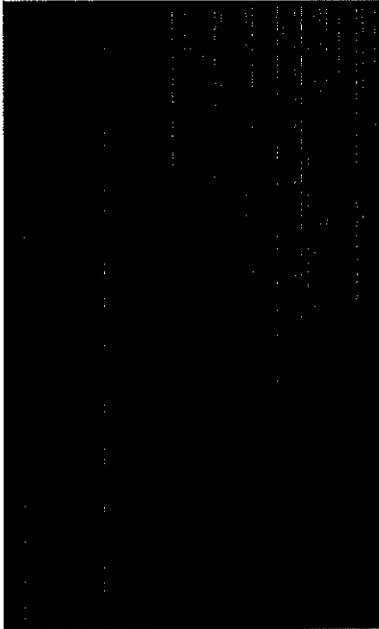
Shingled Cell



Black Backsheet
Black Frame



Residential
Black Frame



PERFORMANCE 6 BLK | 395-415

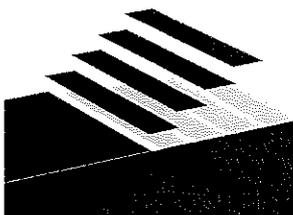
POWER RANGE: 395 – 415 W

With a sleek black design that elegantly blends into any roof, the SunPower Performance 6 BLK panel utilises high efficiency 210mm solar cells with current-collecting wires on the cell face to deliver more lifetime energy over standard solar panels.

Backed by an industry-leading warranty and an estimated 35-year useful life,¹ SunPower Performance panels wrap conventional front contact cells with 35 years of materials, engineering and manufacturing expertise to mitigate the reliability challenges of Conventional Panel design.

Engineered for Performance

- Smaller cells stay cooler when shaded, extending panel life³
- Advanced encapsulant minimizes degradation from environmental exposure
- Conductive adhesive defends against daily temperature swings
- Redundant cell connections create flexible paths for continuous electricity flow



Durability that Translates to More Energy

Engineered to stand up to environmental stresses such as shading, daily temperature swings and high humidity, the SunPower Performance 6 panel delivers more energy in the same space over 25 years compared to Conventional mono PERC Panels.

A Track Record of Innovation Leadership

SunPower Performance panels represent the most deployed shingled cell panel in the industry—innovation protected by a growing portfolio of patents worldwide.²



6+ GW
Deployed



60+
Countries



90+
Patents

A Better Product. A Better Warranty.

Each SunPower Performance panel is manufactured with the confidence to deliver more energy and reliability over time—and backed for 25 years by the SunPower Complete Confidence Panel Warranty.

- Year 1 Minimum Warranted Power Output 98.0%
- Maximum Annual Degradation 0.45%
- Year 25 Minimum Warranted Power Output 87.2%

ANNEXE 7

3/1
p. 05

Numérotation actuelle

- La numérotation actuelle suit les appartements du A0.01 au B5.2
- Si on cherche le numéro de sonnette d'un appartement, il existe une logique:
 - $14 \times \text{étage} - 1$ (si ce n'est pas le niveau 0 car il n'y a pas de 0.13) + numéro d'appartement + 1 (si un appartement supérieur ou égal au 5B)

Appartement	Calcul	Sonnette
A0.03	$14 \times 0 + 3$	3
A1.12	$14 \times 1 - 1 + 12 + 1$	26
A4.05A	$14 \times 4 - 1 + 5$	60
A6.10	$14 \times 6 - 1 + 10 + 1$	94

- Le numéro de la sonnette ne correspond pas au numéro de l'appartement.
- Il faut consulter la liste au-dessus des boîtes pour trouver le numéro de sonnette.

Proposition de nouvelle numérotation

Le numéro de sonnette correspond à celui de l'appartement.

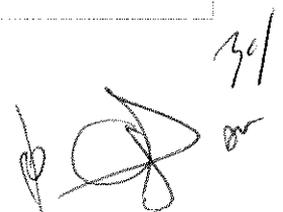
Pour le bâtiment A:

Appartement	Sonnette proposée
A0.03	3
A1.12	112
A4.05A	405
A6.10	610

Cas particuliers, on remplace les B par des 8:

- les 5B du bâtiment A
- le bâtiment B, qui possède déjà un panneau dédié pour leurs sonnettes

Appartement	Sonnette proposée
A0.05B	58
A4.05B	4058
B3.02	8302
B5.02	8502

 30/01

ANNEXE 8

[Handwritten signature]

a4i

De: Carole <carolebrezillon@gmail.com>
Envoyé: lundi 13 mars 2023 23:08
À: a4i
Cc: Clément Cloom; Goetyncq Michaël; ccpjamar@googlegroups.com
Objet: Re: Jamar Kids corner ☺ ordre du jour prochaine AG
Pièces jointes: image001.png

Bonsoir,

Merci pour ces informations.

Voici une proposition :

- 1 - Modification de l'article 40 alinéa 8 du ROI avec l'ajout en gras dans le texte suivant : "Tous les jeux ou ébats enfantins, sont interdits **sans surveillance** dans tous les lieux communs et notamment dans l'entrée des garages et hall d'entrée."
 - 2 - **Proposition de symboliser un espace enfants entre le composte et le portillon** pour dissuader de manière non agressive des personnes qui souhaiteraient s'y attarder plus que de raison. Tout en offrant un cadre de jeux plus accueillant à nos petits habitants.
 - 3 - **Mise en place de panneaux ou marquages au sol pour symboliser le stationnement utile et nécessaire de courte durée.** Cette zone ainsi que l'espace entre le composte et la rotonde pourrait toujours être utilisée pour du stationnement de courte durée engendrée par des livraisons, déménagements, interventions techniques ou installations en tout genre.
- Des devis sont en cours et la somme totale soumise au vote ne devra pas dépasser les 4 000€ pour la mise en place de ces éléments.
 - Voici les photos des 2 espaces concernés ainsi que 3 exemples de marquages qui pourraient être envisagés pour l'espace enfant : <https://we.tl/t-zWkNpaFv2b>
 - Dès réception de tous les devis et propositions de design, un vote électronique via formulaire en ligne sera lancé afin de choisir la proposition gagnante.

Je suis ouverte à vos feedbacks

Bonne soirée,
Carole

Le ven. 10 mars 2023, 07:40, a4i <a4i@a4i.be> a écrit :

Bonjour,

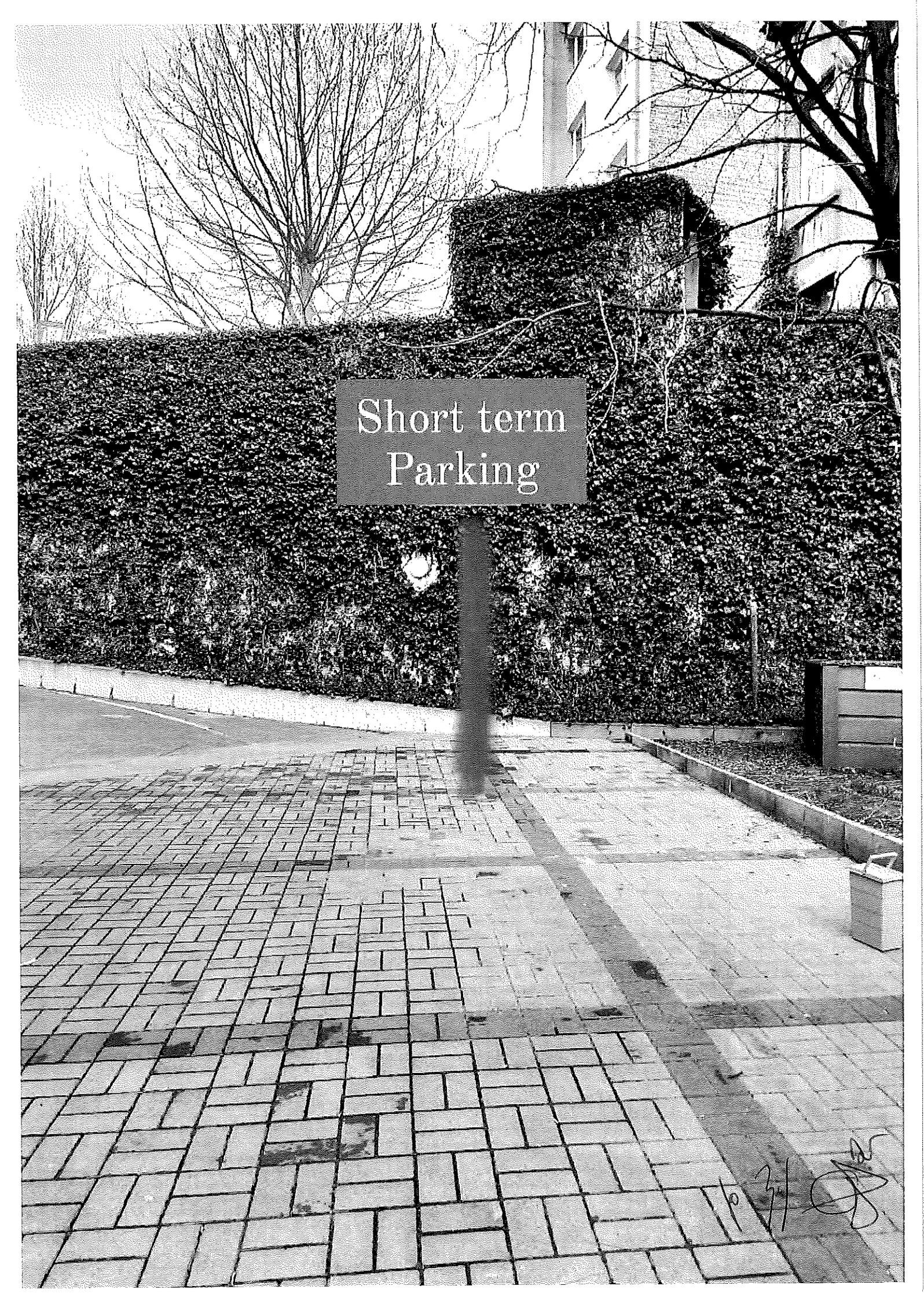
Vous devez nous envoyer votre proposition à soumettre à l'ordre du jour au plus tard avant le 15 mars.

Nous vous invitons à en discuter et à travailler la formulation de ce point avec le conseil de Copropriété.

D'une manière générale :

Le syndic invite les copropriétaires qui souhaitent mettre des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à être les plus précis possible et fournir un maximum de détails (avantages ?, montant ?, financement ?, devis ?, Photos ? ...) et à formuler également la proposition à soumettre au vote si nécessaire. Ceci afin que les copropriétaires puissent prendre une décision en toute connaissance de cause et en bonne intelligence. Le





Short term
Parking

10/31/08

Metalbac & Farber



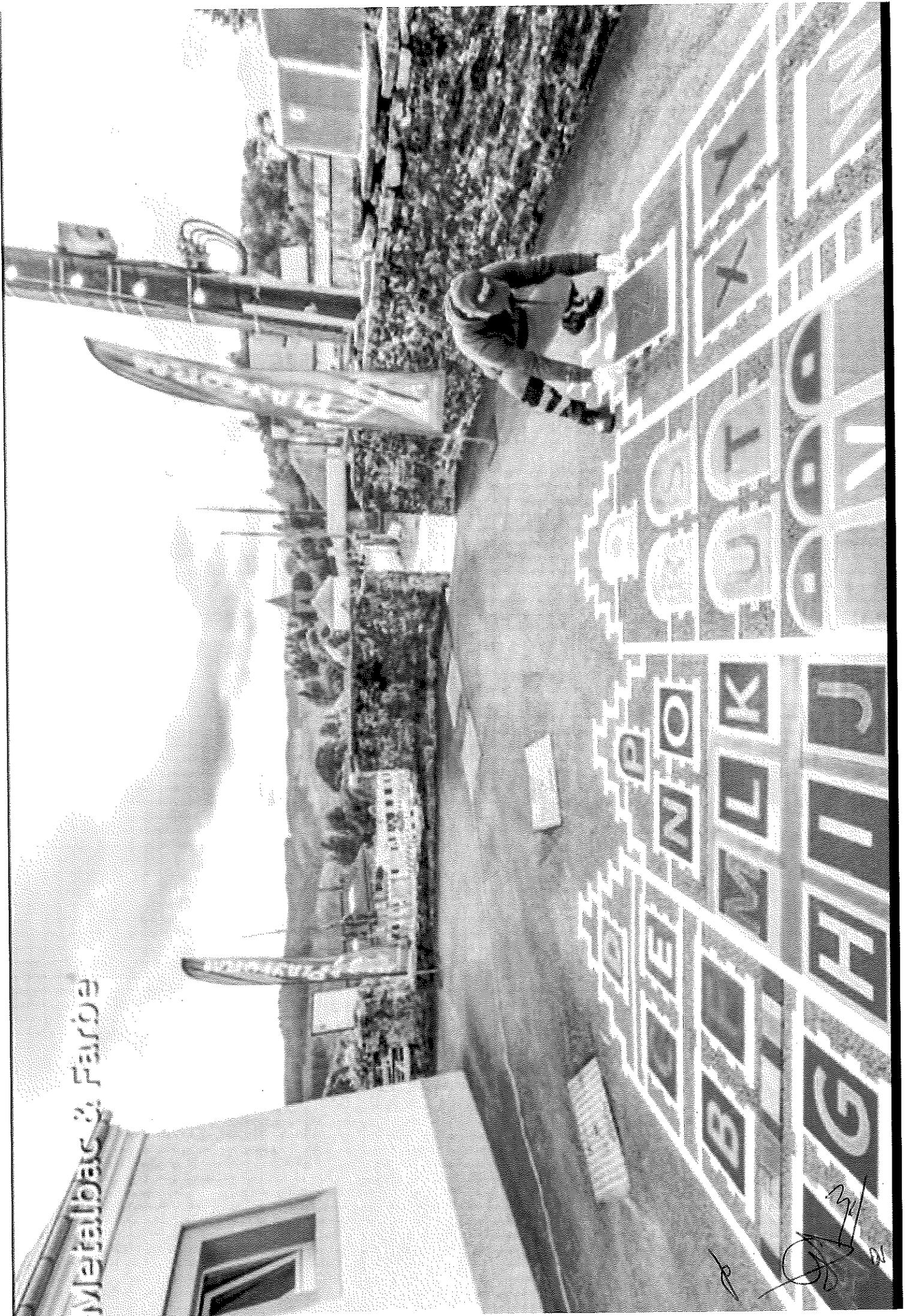
8/31/08

Metalbac & Farbe



Handwritten signatures and the date 3/21 are visible in the bottom right corner of the image.

Metalbac & Faroe



Handwritten text on the right side of the page, oriented vertically. The text is partially obscured by the image but appears to include the words "METALBAC" and "FAROE".

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

ANNEXE 9

 30/08

ANNEXE 10

 3/5

Denis Wilmart

De: a4i
Envoyé: jeudi 1 décembre 2022 08:37
À: Denis Wilmart
Objet: TR: ACP SBS Loft - RE: Pénalités de retard

Hello Denis

Demande de pour ajouter à l'AG.

Bien à toi,

Pour l'ACP reprise sous-rubrique
c/o A4i srl – syndic



A4i srl

Av. Bourgmestre Etienne
Demunter, 23 bte 00/1
1090 Bruxelles
Tel. 02 460 11 35



- Administration de biens immobiliers -

De : Eric Roux <ericroux75@gmail.com>
Envoyé : mercredi 30 novembre 2022 17:35
À : a4i <a4i@a4i.be>
Objet : Re: ACP SBS Loft - RE: Pénalités de retard

Bonjour et merci pour votre réponse.

Tout d'abord, je viens de réaliser que le problème est cette décision (32) de ne plus envoyer d'appel à chaque fois, mais uniquement une fois avec l'AG annuelle. Je pense personnellement que c'est une mauvaise décision, parce que moi j'attendais toujours d'être prévenu (mais bon, visiblement ça a été voté avant que je ne sois propriétaire). Et comme je n'avais pas vu la dernière AG (que je viens de retrouver dans mes spams), je me demandais toujours quelle était la date attendue du paiement, et du coup j'attendais que la somme due apparaisse dans mon compte.

Ensuite, je vois un problème car dans l'AG de 2019, il est dit que si je ne paye pas dans les 15 jours du premier rappel, alors il y aura des frais. Or j'ai payé dans les 15 jours du premier rappel.

En plus, il y a contradiction me semble-t-il entre les propositions 32 et 33, puisque dans la proposition 32, on dit premier rappel sans frais, et seulement ensuite les dispositions prévues dans les statuts s'appliquent. Et dans la 33, une indemnité forfaitaire s'applique dès le premier jour. C'est tout sauf clair (en tous cas pour moi). MA compréhension si je fais la synthèse des 2, c'est que vous envoyez un premier rappel sans frais, le propriétaire a alors 15 jours pour régulariser, puis s'il ne régularise pas dans les 15 jours du rappel alors la clause pénale s'applique.

Si l'on choisit de ne se fier qu'au règlement de copropriété, alors le syndic doit appeler ces fonds « trimestriellement et anticipativement » (et non une fois l'an), ce qui n'a pas été le cas ici. Ce qui à mon humble avis serait largement préférable.

En tout état de cause, oui, je souhaite ne pas payer et faire annuler les pénalités et je souhaite « y ajouter ma demande » (à l'Assemblée Générale). Pouvez-vous me confirmer qu'en l'attente de la décision vous ne continuerez pas à appliquer les rappels (et pénalités correspondantes) ?

Désolé de donner l'impression de pinailler, mais je trouve la somme qui m'est réclamée et les conditions dans lesquelles elle est réclamée abusives. Cela ne signifie en aucun cas que je suis intéressé à me soustraire à mes obligations de copropriétaire.

Bien cordialement

Eric Roux

Le 30 nov. 2022 à 15:52, a4i <a4i@a4i.be> a écrit :

Bonjour Monsieur,

Nous accusons bonne réception de votre e-mail.

Pour votre bonne information, la procédure d'envoi des rappels de paiements, telle que décidée à l'Assemblée Générale du 24/04/2019 est la suivante:

Le 1er rappel, sans frais, est envoyé par e-mail à titre gratuit.

Le 2ème rappel adressé par courrier et est accompagné d'indemnités de retard.

Le 3ème rappel envoyé par recommandé et s'accompagne d'indemnités de retard.

Ensuite, le dossier est transmis à l'avocat de la copropriété et l'ensemble des honoraires de ce dernier à charge du copropriétaire en défaut de paiement.

Vous aviez jusqu'au 31 octobre pour payer le trimestre. Malgré notre rappel par e-mail, la régularisation n'a pas été effectuée et nous avons été contraints d'adresser un rappel payant en date du 16 novembre 2022.

Nous souhaitons attirer votre attention sur le fait que les indemnités de retard, calculées sur base du règlement fixé lors de l'Assemblée Générale, sont au bénéfice de la copropriété, seuls les frais de rappel sont au bénéfice du syndic.

La copropriété nous confie la gestion de ses finances et, également, la mission spécifique de poursuivre les copropriétaires en retard de paiement. Notre rôle est d'appliquer donc la procédure votée par l'Assemblée Générale et d'exécuter les décisions de cette dernière

Vous trouverez le détail de la procédure au point 33 du PV en annexe.

La décision d'annuler les pénalités qui vont ont été imputées ne nous appartient pas. Seule, la future Assemblée Générale pourra statuer si vous souhaitez y ajouter votre demande.

Bien cordialement,

Pour l'ACP reprise sous-rubrique
c/o A4i srl – syndic

-----Message d'origine-----

De : Eric Roux <ericroux75@gmail.com>

Envoyé : vendredi 25 novembre 2022 23:09

À : a4i <a4i@a4i.be>

Objet : Pénalités de retard

Bonjour,

J'ai reçu un courrier de votre part daté du 16 novembre, indiquant que j'avais à payer 112 euros (72,36 de pénalité et 37,43 euro de rappel).

Je suis désolé d'avoir payé en retard (mon virement est parti le 15 et peut-être n'était-il pas arrivé le 16) mais cette pénalité est démesurée. Vous pourriez laisser un peu plus de temps entre les deux, et 112 euros pour 15 jours de retard c'est complètement délirant.

Je n'ai pas l'intention de payer une telle somme (que d'ailleurs je n'ai pas présentement). Comment peut-on faire ?

Cordialement

Eric Roux

<190424 PV AGO SBS LOFTS (FR + annexes).pdf>

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