



A4I SRL  
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1  
1090 BRUXELLES  
TÉL. +3224601135  
a4i@a4i.be  
Num. IPI : 105252

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02/05/2024 À 18:00

1901 - ACP SBS-LOFTS (0892 808 289)  
BOULEVARD JAMAR, 19  
1060 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Hôtel Pullman  
Place Victor Horta, 1  
1060 St-Gilles

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, A4i srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

Néant

## LISTE DES RÉOLUTIONS

### 1. ORGANISATION

Les présences ont été prises à partir de 17h30. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote ou une zapette individuelle afin de lui permettre de voter électroniquement. La formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale se trouve sur l'ordre du jour; Cette formulation 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.

Le résultat des votes se trouve à la fin du présent procès-verbal.

### 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 voix présentes et représentées, Mr GOETYNCK est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mme VAN MOLLE et Mr DEFAUW sont désigné(e)s Scrutateurs / assesseurs. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

### 3. RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Art 3.90 §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 annexe 1).

#### 4. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES

Art 3.90 §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";

Liste des contrats en cours :

- **Conciergerie** : Madame PINTO (durée indéterminée) ; Pendant son congé de maternité, la conciergerie est remplacée par la société Clean&Co.
- **Secrétariat social** : SDWORKX.
- **Ascenseurs et monte-charges** :
  - **Entretien** : ETK n°462030905 + avenant (durée : 20 ans ; date anniversaire : 1 février 2017 ; renon : préavis de 3 mois). Nettoyage trémie de l'ascenseur patio et rotonde compris (vitres intérieures, poussières gaines, vitres ascenseurs intérieures et extérieures – un fois par an). L'entrepreneur est au fait de la problématique des eaux pluviales qui coulent dans la trémie et en fera totalement son affaire personnelle.
  - **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.
  - **Communication bidirectionnelle** : Proximus.
    - Ascenseur 620153110 - ROTONDE : téléphone cabine 026621099
    - Ascenseur 620153111 – PATIO : téléphone cabine tbc
    - Ascenseur 620153112 – POLYCLINIQUE : téléphone cabine tbc
- **Installations de chauffage** : suite aux nombreux problèmes rencontrés avec TEM, la copropriété leur a donné renon. VEOLIA a été chargé de l'entretien annuel. Un membre du Conseil de Copropriété, compétent dans ce domaine, est disponible pour les dépannages simples et/ou urgents.
- **Adoucisseur** : ENRODYNAMICS (durée : 1 an ; date anniversaire : 1er janvier ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 3 mois – par recommandé). Entretien en avril, chaque année.
- **Détection de présence gaz et vanne de sécurité en chaufferie** (1 centrale de détection et d'alerte gaz méthane, 2 batteries de secours, 1 détecteur, 1 sirène & bouton d'arrêt + détection de CO dans les parkings : 2 centrales gaz CO Octopus, 4 batteries de secours, 10 détecteurs de gaz & 2 sirènes) : DALEMANS (durée : 1 an ; date anniversaire : 1er janvier ; renouvellement : tacite reconduction ; renon : 3 mois – par recommandé).
- **Approvisionnement en sel** (adoucisseur / sel déneigement) : ZOUTMAN via société DELGOUFFE. Pas de contrat. Madame Pinto commande en fonction du niveau de stock. SOFT-SEL® PLUSS, sel en pastilles rondes. DELGOUFFE est le revendeur de ZOUTMAN et il faut passer par lui pour la livraison.
- **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.
- **Assurances** :
  - **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).
  - **Assurance Accidents de travail conciergerie** : AXA 720.132.634 (durée 1 an ; date anniversaire 01/01/2023 ; renon ; préavis de 3 mois)
  - **Assurance R.C. étendu** (ACP, CCP, commissaire aux comptes et conciergerie/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)
  - Assurance Protection Juridique : ARAG : 13035849 (durée 1 an ; date anniversaire 01/07/2022 ; renon, préavis de 3 mois) – attention, ne couvre pas les recours en annulation de décision d'AG
  - **Courtier** : NV Zakenkantoor LM.
- **Entretien du réseau d'égouttage** (suspendus et enterrés) et vérification visuelle état des fosses « pompes relevage » : DMO ; 1 passage par an (durée : 1 an ; date anniversaire : 26 novembre ; renon : préavis de 1 mois par recommandé). DMO a donné son renon.
- **Caméras** : C&CURE (Anciennement INFINIT) - durée : 1 an ; date anniversaire : 03/03/2021 ; renon : préavis de 3 mois) - Une visite de maintenance par an : test de l'installation, contrôle & réglage éventuel – montant non-indexé : 129€ HTVA).
- **Reproduction de clés** : CLABOTS. Après accord du syndic, les copropriétaires peuvent aller chercher directement, et à leur frais, les clés reproduites chez CLABOTS.
- **Inspection des dispositifs de secours et d'incendie** : SAFE&SOUND (durée 1 an ; date anniversaire 6/03/2018, renouvelable par tacite reconduction ; renon : à tout moment, sans indemnités et sans préavis). Vérification annuelle et entretien de la centrale d'alerte incendie, 22 dévidoirs muraux, 22 hydrants muraux, 44 scellés, 136 luminaires d'éclairage de secours et des extincteurs.
- **Taille du lierre** – PRO-ARBO : deux tailles par an - une taille en début de saison et une taille en fin de saison. Une période minimum de 4 mois sera prévue entre les deux tailles. A revoir pour 2024. A4i demandera une offre à la ferme Nopilifi & à Serre Outils. Ces derniers ne sont pas intéressés par ce chantier. Fournisseur à trouver en 2024.
- **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. Extension des prestations au côté Point-Carrés en cours d'investigation par Clément Zunino et éventuellement achat de quelques boîtes de réserve et du poison pour un traitement local. Nécessité de bien vérifier les rapports d'intervention et de demander à Demir plus de détails dans leur rapport. Demandée envoyée à Demir
- **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) & QPOWER (pour les demandes d'installation de bornes complémentaires).
- **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).

- **Télécommandes grille** : anciennement commandées à TKE. Clément Zunino, du CCP, se charge dorénavant des commandes et de la programmation. Toute demande de télécommande doit d'abord être introduite auprès du syndic.
- **Débouchage canalisations 24h/24 & 7J/7** : SD DEBOUCHAGE – conditions contrat global négocié par A4i – tél : +32 466 90 11 52 ; contact@sd-debouchage.be
- **Syndic** : A4i srl (durée 3 ans du 01/09/2022 au 31/08/2025; renon : 6 mois – par recommandé)

Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'aucun prestataire ne doit être remis en question pour l'instant, à l'exception de :

- Contrat de curage des égouts - la société DMO a remis son renom au contrat. Un appel d'offres est en cours ;
- Contrat d'entretien des jardins - la société PRO-ARBO a remis une offre pour 2024 hors de prix de sorte qu'un appel d'offres est également en cours.
- Contrat de maintenance des ascenseurs - cf. point ci-après demandé par Monsieur SERKINE.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour choisir le prestataire final.

Par ailleurs, certains propriétaires ont demandé de faire le point sur le coût que représentait une concierge et sur les prestations de la concierge actuelle.

D'une manière générale, les copropriétaires sont invités à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée.

## **5. CONTRAT DES FOURNISSEURS EN COURS - MAINTENANCE DE L'ASCENSEUR - POINT DEMANDÉ PAR MONSIEUR SERKINE**

### **Demande de Monsieur SERKINE :**

*"Dans la perspective de l'AG des copropriétaires SBS Lofts qui se tiendra dans quelques semaines, nous souhaiterions qu'un point soit ajouté à l'ordre du jour, concernant les ascenseurs.*

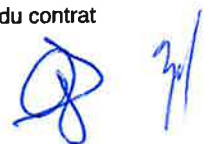
*Au-delà d'un point de situation sur l'ascenseur côté rotonde en panne depuis près de 2 mois, afin que tous les copropriétaires soient tenus informés du calendrier prévisionnel de rétablissement du bon fonctionnement de ce dernier dans les prochaines semaines / prochains mois, et des conditions budgétaires et potentiels litiges afférents, nous souhaiterions que le syndic puisse également nous apporter son regard sur la fréquence des pannes, le délai de remise en ordre, etc, notamment sur la base de son expérience acquise par la gestion d'autres immeubles.*

*Par ailleurs, étant entendu qu'il est devenu de plus en plus essentiel d'avoir des ascenseurs fonctionnels dans notre copropriété, notamment puisque certains résidents sont dans l'incapacité physique de prendre les escaliers, et que de plus en plus de résidents dépendent de ces ascenseurs pour les vélos, il nous apparaît important qu'une solution de long-terme soit étudiée afin d'évaluer les possibilités techniques, juridiques et économiques pour garantir qu'au moins un ascenseur sur les deux du bâtiment A et que celui du bâtiment B soient toujours fonctionnels, et en particulier qu'il ne puisse pas se passer plus de XX heures (12h par exemple) avec les deux ascenseurs du bâtiment A en panne en même temps.*

*De ce fait, nous voudrions qu'un vote soit proposé lors de l'AG afin de demander que soit réalisée une étude concernant la recherche d'une possible solution pérenne afin de garantir la mobilité verticale des cohabitants de la résidence, en n'excluant par principe aucune option, et qui prendrait en compte les éventuelles implications techniques, budgétaires et juridiques. Si nécessaire pour la bonne réalisation d'une telle étude, la possibilité d'y dédier un budget ne doit pas être écartée".*

### **Remarque du Conseil de Copropriété et du syndic :**

- Il est "normal" que des ascenseurs tombent parfois en panne (en moyenne 3 à 4 fois / an) et il y a toujours des soucis avec les sociétés chargées de l'entretien des ascenseurs, quel que soit le fournisseur.
- Aucun ascensoriste n'acceptera un SLA de 12 heures maximum. Tout au plus, il peuvent garantir un délai d'intervention mais jamais de réparation.
- Par ailleurs, pour rappel, les ascenseurs qui ont été placés sont des ascenseurs destinés à l'intérieur de bâtiment, et pas à l'extérieur. Ceci avait fait l'objet d'une remarque de réception provisoire et TKE avait dès lors proposé un contrat de maintenance Omnium de 35 ans à la copropriété, qui l'a accepté.
- La copropriété est actuellement en litige avec TKE qui refuse d'appliquer ce contrat Omnium à la réparation de l'ascenseur Rotonde.
- TKE nous demande en effet de signer pour accord un devis de réparation de /- 20.000 € avant de commander les pièces défectueuses.
- Par l'intermédiaire de ARAG, l'assurance protection juridique de la copropriété, nous avons mis en demeure TKE de commander les pièces et d'effectuer la réparation dans les meilleurs délais sans attendre l'issue du litige sur la prise en charge de ces frais.
- Heureusement, en attendant, TKE intervient rapidement lorsque le deuxième ascenseur tombe en panne.
- Hélas, notre contrat d'entretien ne prévoit pas de délai d'intervention (sauf si une personne est immobilisée dans un ascenseur) et encore moins de délai de remise en service.
- Cependant, si on devait renégocier notre contrat d'entretien, nous perdriions l'avantage du contrat Omnium au prix du contrat standard qui avait été négocié par notre syndic.



## 6. ETAT DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

- Point sur les propriétaires en défaut de paiement - note de synthèse du bureau d'avocats VanCutsem :
  - Loft 3.11 : Ce débiteur n'accusait plus qu'un retard de 166,19 EUR en février. Il n'a pas payé les derniers appels et sera mis en demeure de payer 865 EUR dès le début du mois de mai 2024.
  - Loft B5.1 Ce débiteur accuse un retard de paiement de 1.821,48 EUR à ce jour des suites des appels de fonds d'avril. Des versements partiels ont été effectués en date du 4/04 et du 8/02. Une mise en demeure sera envoyée pour l'entièreté des sommes, en ce compris les appels de fonds du mois d'avril début du mois de mai 2024.
  - Loft 1.01-2 - Z/-1C31 - Z/-1C42 Ce débiteur affichait un compte positif (+237,28 EUR) en date du 14 février 2024. Un retard de paiement de 1.218,31 EUR est accusé des suites des appels de fonds d'avril. En cas d'absence de paiement pour le milieu du mois de mai, un rappel de paiement sera adressé au copropriétaire.
  - Loft 0.09 - P-1/39 Ce débiteur affichait un solde nul en date du 29/03 après mise en demeure. Un retard de paiement de 956,51 est accusé des suites des appels de fonds d'avril. En cas d'absence de paiement pour le milieu du mois de mai, un rappel de paiement sera adressé au copropriétaire.
  - Loft 1.05A - P-1/29 : La dette de ce débiteur affiche à ce jour un retard de paiement de 3.661,65 EUR. L'huissier de justice nous indique qu'une saisie sur salaire est effectuée et qu'une répartition des deniers sera effectuée. A défaut de répartition dans le mois, nous demanderons à A4i son accord afin de procéder à la vente forcée du bien.
  - 0.05B - P-1/40 - Z/-1C53 : Un jugement a été rendu le 18 avril 2023 par la Justice de Paix. Un plan d'apurement a été octroyé par le Juge, celui-ci a été partiellement respecté. Il demeure un solde ouvert de 934,58 € en vertu de ce jugement. Les copropriétaires ont été mis en demeure de s'exécuter, en vain. Le dossier est entre les mains de l'huissier pour signification et exécution du jugement. Parallèlement, ces copropriétaires n'ont pas réglé les arriérés arrivés à échéance depuis le jugement et demeurent donc redevables de la somme de 2.580,57 €. Ils ont été mis en demeure de régler leur dette, en vain. Un projet de citation a été communiqué à l'huissier, nous sommes dans l'attente de la date d'audience.
- Point sur le litige STRABAG et l'expertise judiciaire en cours : l'expertise judiciaire suit son cours, en exécution du jugement du 5 juin 2023 du tribunal de l'entreprise de Bruxelles. L'expert MODAVE a été désigné en qualité d'expert judiciaire, sa mission comportant deux volets :
  1. déterminer les remarques qui ne seraient pas encore levées dans l'annexe du contrat de transaction du 21 décembre 2011 et lister les travaux à encore terminer; parmi les travaux terminés dont les remarques ne seraient pas encore levées dans l'annexe du contrat de transaction du 21 décembre 2011, déterminer si ces travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art et aux normes et techniques applicables;
  2. ensuite, sur base de la liste exhaustive de griefs repris dans les rapports de la S.R.L. ACOBEX des 22 novembre 2019 et 18 mars 2020, déterminer si ces éventuels malfaçons, manquements ou inachèvements constituent des vices susceptibles de mettre en péril la solidité ou la stabilité de l'immeuble;

La réunion d'installation s'est tenue le 23 novembre dernier. Différentes réunions techniques se sont tenues dans l'intervalle en présence des conseils techniques des parties. Prochaine et dernière réunion technique fixée le 28 mai 2024.
- Point sur le litige "contestation décision d'Assemblée Générale - procédure Rehl & Defauw vs. la copropriété"
  - Contestation de la décision prise par l'Assemblée Générale en 2023 relative à la rénovation des parties de la toiture plate du bâtiment A non-encore rénovées et placement de panneaux photovoltaïques complémentaire sur toute la surface.
  - Les parties ont fini d'échanger leurs conclusions. La copropriété a déposé ses dernières conclusions le 19 avril dernier.
  - Plaidoirie : 19 juin prochain devant le juge de paix de Saint-Gilles.
  - La cause sera prise en délibéré. Le jugement parviendra à la copropriété dans le mois qui suivra.
- Point sur le litige TKE - ascenseur rotonde et télécommandes parkings

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour le suivi de ces dossiers en cours d'année de gérance (yc poursuites judiciaires éventuelles).

## 7. APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR RÉPARTITION POUR LA PÉRIODE DU 01 JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023

Le contrôle des comptes a été effectué par le Collège des commissaires aux Comptes. Ces derniers seront invités à faire rapport de leur mission de contrôle des comptes lors de l'Assemblée Générale.

## 8. APPROBATION DU BILAN AU 31/12/2023

Cf. annexe 2.

## 9. AFFECTATION AU FONDS DE RÉSERVE DU MONTANT FIGURANT SUR LE COMPTE BILANTAIRE RÉSERVE PRODUITS DIVERS

## 10. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PÉRIODE DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023



## 11. QUITUS AU SYNDIC POUR LA PÉRIODE DU 1ER JANVIER 2023 AU 31 DÉCEMBRE 2023

## 12. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME DECOMMER

Art 3.9 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions " ;

Art 3.9 §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".

## 13. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME VAN MOLLE

## 14. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR DEFAUW

## 15. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR GOETYNCK

## 16. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR LIMBOURG

## 17. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR ZUNINO

## 18. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR MICHIELS

## 19. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - CANDIDATURE ÉVENTUELLE ?

## 20. DÉSIGNATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2024 ET FIXATION DE SES (LEURS) COMPÉTENCES ET OBLIGATIONS (CF. ART 3.91)

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent 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).
- Rédiger un rapport pour l'Assemblée Générale.

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes. Les candidatures sont à envoyer au minimum 5 jours à l'avance et par écrit au syndic. Faute de candidature, il y aura lieu de faire appel à un contrôleur externe.

## 21. BUDGET PRÉVISIONNEL DES CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE 2024

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."

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, 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 (voir annexe 3).

## **22. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°1 - REMPLACEMENT GRILLES ENTRÉE PAR GRILLES TYPE "SPEED GATE", PLACEMENT GRILLE AU PIED DE L'ESCALIER MENANT À LA POLYCLINIQUE ET REMPLACEMENT DE LA PARLOPHONIE - POINT CCP**

Notes du Conseil de Copropriété à l'attention des copropriétaires :

### **Pourquoi remplacer les grilles ?**

- Les grilles actuelles sont très (trop) lourdes et ne fonctionnent pas avec une motorisation standard ;
- Si un moteur tombe en panne ou s'il est vandalisé, il faut attendre des semaines pour obtenir un nouveau moteur ;
- Le système de fermeture avec un bras articulé est particulièrement fragile, si on force le mouvement de la grille, on casse le moteur ;
- Tous les systèmes de sécurité pour arrêter le mouvement des grilles lorsqu'elles rencontrent un obstacle ont été supprimés au fil des ans pour réduire le nombre de pannes ;
- Les grilles dans leur état actuel ne sont plus conformes et aucune société n'accepte encore d'en assurer l'entretien ;
- Le mouvement des grilles est très lent et la fermeture des grilles est bruyante ;
- Le moteur côté rue a été vandalisé plusieurs fois depuis la dernière AG ;
- Le moteur de la grille arrière est en fin de vie et risque de tomber en panne ;
- Il est important de renforcer la sécurisation de notre immeuble car le quartier est mal fréquenté, surtout la nuit (SDF, drogués, dealers, ...).

### **Pourquoi opter pour des speedgates ?**

- Ce type de grilles est le système le plus solide et le plus sûr qui existe sur le marché, il est utilisé notamment pour sécuriser les entrées de parkings publics ;
- Ce type de grille est adapté à notre immeuble car il y a de nombreuses entrées et sorties de véhicules ;
- Il est le système qui résiste le mieux au vandalisme ;
- Il permet une ouverture et une fermeture rapide des grilles, ce qui augmente le confort d'utilisation mais aussi la sécurité car les grilles se referment rapidement après le passage d'un véhicule ;
- Ce nouveau dispositif sera équipé de tous les systèmes de sécurité pour être conforme aux normes en vigueur ;
- Cela nous permettra de conclure un contrat d'entretien afin que les réparations éventuelles puissent se faire le plus rapidement possible ;
- Les speedgates seront complétées par un portillon latéral pour les piétons comme dans la situation actuelle

### **Pourquoi placer une grille complémentaire au pied de l'escalier menant vers la polyclinique ?**

- Nous avons constaté ces derniers mois qu'il était indispensable de mieux sécuriser la cage d'escalier du bâtiment B ;
- Nous avons dès lors placé provisoirement en urgence une grille de jardin ;
- Nous sommes convaincus qu'il est nécessaire de pérenniser ce dispositif et de le remplacer par un dispositif conforme aux normes de sécurité ;
- Il convient donc de remplacer cette grille provisoire par une grille plus solide pourvue d'un dispositif de fermeture par électro-aimant avec parlophone, lecteur de badges et bouton poussoir pour permettre la sortie.
- L'idée est de faire les travaux en même temps que le remplacement des speed-gates, afin de bénéficier également d'économie d'échelle.
- Il est probable que le système de parlophonie doive également être renouvelé suite à ces travaux.

Plusieurs offres ont déjà été demandées à différentes sociétés (cf. annexe 4).

Proposition de mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de choisir l'entrepreneur final et commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximal de 120.000 €. Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.

## **23. MESURES CONSERVATOIRES : PROPOSITION N°1 - PLACEMENT DE CAPOTS EN ALUMINIUM SUR LES MURS DE LA ROTONDE ET REMISE EN ÉTAT DE L'ENDUIT & MISE PEINTURE - POINT CCP**

Des infiltrations sont observées au niveau des lofts X.1 en provenance des murs de la rotonde.

Par ailleurs, ces mêmes murs souffrent lors de pluies importantes. Il est essentiel de protéger les bétons rapidement afin d'éviter qu'ils ne commencent à se dégrader.

De plus, l'enduit actuel est peu épais et on observe plusieurs fissurations risquant à terme d'abîmer les armatures.

Afin de résoudre ces désordres, proposition de placer des capots en aluminium sur l'ensemble des murs de la rotonde et de remettre en état l'enduit sur l'ensemble de la rotonde et terminer par remise en peinture à l'identique.

Une première offre de prix a été demandée à la société ART. cf. annexe 5. Montant 74618.7 € TVAC.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire maximale estimée à 75.000 €.

Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.



#### **24. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°2 - PROJET DE FRESQUE SUR LA ROTONDE - POINT CCP**

Demande d'accord de principe sur le projet de fresque réalisée par un artiste sur les murs de la rotonde (après remise en état) et mise en place par le Conseil de Copropriété d'un processus participatif afin de choisir la fresque finale.

Budget estimatif à définir en Assemblée Générale sur base des devis qui ont été demandés par le Conseil de Copropriété et qui seront présentés en séance.

Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.

#### **25. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°3 : REMISE EN ÉTAT ET EN PEINTURE DES MURS ET PLAFONDS DU PASSAGE SOUS LE BÂTIMENT B - POINT CCP**

Dans l'éventualité où le projet de placement des speed-gates est accepté, mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété en vue de réaliser un appel d'offre de prix et de commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximale estimée à 30.000 €.

Une première offre a été demandée à la société ART. Montant 26.678 € TVAC.

Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.

#### **26. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°4 - ENLÈVEMENT DES VIEUX PURGEURS SITUÉS DANS LES LOFTS DU 7ÈME ÉTAGE - POINT CCP**

Des purgeurs collectifs avaient été placés par le promoteur lors de la commercialisation casco des lofts. Ces purgeurs n'ont plus d'utilité à partir du moment où les lofts ont été équipés et ont déjà été à l'origine de fuites.

Proposition d'enlèvement par la copropriété ces purgeurs situés dans les lofts du 7ème étage du bâtiment A. En cas de non accès aux lofts concernés, les copropriétaires seront responsables de l'entretien de ces purgeurs, de tout dégât qu'un manque d'entretien de ce dernier pourrait causer.

Financement via les charges courantes.

#### **27. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°5 - PLACEMENT À TITRE GRATUIT DE PLANTES GRIMPANTES EN FAÇADE EXTÉRIEURE - POINT CCP ET MR CANOVAS**

Proposition d'accord de principe afin de pouvoir placer deux plantes grimpantes le long de la façade à rue (de part et d'autre de la grille d'entrée).

Sur base de cet accord de principe de la copropriété, le Conseil de Copropriété pourra introduire auprès de la commune une demande de permis de végétaliser notre façade.

Sur base de cette demande, le service technique de la commune viendra sur place pour examiner la faisabilité et pouvoir proposer des plantes qui sont appropriées à la configuration de notre façade.

Ensuite, ils réaliseront eux-mêmes les travaux à savoir :

- Faire deux ouvertures de 30x30 cm dans le trottoir (enlèvement du revêtement en asphalte) ;
- Creuser dans le trottoir afin d'y introduire de la terre arable (fosses de plantation) ;
- Planter les deux plantes grimpantes avec leur tuteur ;
- Fixer deux câbles verticaux sur la façade pour diriger les plantes.

Aucune intervention financière n'est demandée pour le permis de végétaliser, ni pour la fourniture des plantes, ni pour leur installation. La procédure (à partir de l'introduction de la demande en ligne) durera entre 6 et 12 mois. Les demandes sont traitées chronologiquement. Les plantes sont placées sous réserve de disponibilité du budget. Si le montant prévu au budget communal en 2024 est épuisé, la demande sera traitée en priorité en 2025.

Le choix des plantes sera fait par le Conseil de Copropriété sur base des propositions faites par le service technique de la commune et en fonction des plantes disponibles au moment de la plantation. L'entretien des plantes sera ensuite à charge de la copropriété mais cet entretien est limité (arrosage en été, engrais et taille éventuelle une fois par an).

Ci-dessous le lien de téléchargement de la brochure informative :

[https://stgilles.brussels/wp-content/uploads/2020/04/BROCHURE-ENTIERE\\_2020.pdf](https://stgilles.brussels/wp-content/uploads/2020/04/BROCHURE-ENTIERE_2020.pdf)



**28. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°6 - ACQUISITION D'UN DÉSHUMIDIFICATEUR - POINT MME FLUMERY**

Ce déshumidificateur appartiendrait à la copropriété et les personnes victimes d'un sinistre pourraient l'utiliser. Premier demandeur, premier servi..

Financement via le fonds de réserve générale.

**29. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°7 - PLACEMENT D'UNE RAMBARDE LE LONG DE L'ESCALIER EN BÉTON ENTRE LA COUR ET LE PATIO - POINT MME COPPIN**

Dans le cadre de l'aménagement de la résidence pour les personnes handicapées, Madame COPPIN a souhaité inscrire ce point à l'ordre du jour.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de X € maximum - à définir.

Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.

**Remarque du syndic et du CCP**

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est actuellement déjà garanti via le niveau -1.

**30. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION N°8 - POSE D' UN REVÊTEMENT AU SOL TRAVERSANT DE PART EN PART LE PATIO DE BÂTIMENT A - POINT MME COPPIN**

Dans le cadre de l'aménagement de la résidence pour les personnes handicapées, Madame COPPIN a souhaité inscrire ce point à l'ordre du jour.

Proposition d'installer, dans la cour principale avec les dalles et les galets ,la pose d' un revêtement au sol qui traverse le patio en menant aux deux ascenseurs. Ce revêtement pourrait être de la même matière que dans les plaines de jeux pour enfants, il s'agit d'un revêtement coulé amortissant qui existe en plusieurs couleurs. Cette proposition vise à faciliter l'accès aux personnes en chaises roulantes électriques ou manuelles et d'amortir le bruit des valises que les gens font rouler. 1 mètre de large suffirait amplement .

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de X € maximum - à définir.

Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.

**Remarque du syndic et du CCP**

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est actuellement déjà garanti via le niveau -1.





### 31. FIXATION DU PRIX DE L'ÉLECTRICITÉ POUR LES BORNES DE RECHARGE - POINT CCP

On voit qu'en 2023 l'électricité auto produite était de 76% (production totale - injection) / consommation immeuble.

Les rouleurs, comme les communs, consomment donc à 76% de l'électricité produite sur place et 24% achetée au réseau.

En 2023 cela fait donc un coût moyen de l'électricité consommée par la copropriété de  $0,76 \times 14,6$  cents (tarif injection) +  $0,24 \times 24,3$  cents (tarif achat) soit 16,9 cents du kWh

Si il fallait changer le mode actuel, qui pour rappel est de vendre le kWh à 30 cents, et sur base de la discussion lors du dernier conseil, une formule alternative pourrait être de définir le prix par borne comme suit:

- 50 eur fixe (ceci afin de motiver les copropriétaires à libérer un maximum leur borne s'ils n'en avaient plus l'utilité). Car nous n'avons que 16 bornes possibles pour le parking dans la configuration actuelle.
- + kWh consommés \* le prix coûtant de l'électricité à la copropriété les 12 derniers mois avant l'AG (16,9 cents du kWh dans l'exemple 2023)
- + kWh consommés \* un bénéfice requis par la copropriété afin de couvrir les frais de maintenance, en l'occurrence 7 cents
- (Hypothèses: 16 bornes, consommation annuelle moyenne 1000 kWh/ an par borne (4500 km) soit la moyenne des rouleurs électriques actuels)

Donc par borne : 50 eur + consommation individuelle \* (coût de revient du kWh sur 12 derniers mois + 7 cents) ou en encore 50 eur + consommation individuelle \* 23,9 cents (au lieu de 30 cents).

A chaque AG on pourrait revenir sur:

- le fixe des 50 eur (à la baisse ou la hausse fonction du besoin)
- le bénéfice requis (à la baisse ou à la hausse fonction du fixe décidé et l'envie de la copropriété d'encourager l'usage du système ou pas)

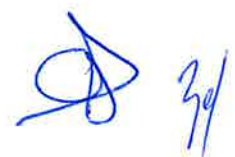
Le coût moyen du kWh lui est basé sur les 12 derniers mois et notre auto production comme calculés ci-dessus. Si l'autoproduction venait à baisser (exemple cogé hors d'usage pendant 5 mois ou été caniculaire) le prix coûtant sera adapté pour l'année suivante.

### 32. PLANIFICATION ET FINANCEMENT TRAVAUX 2025-2030

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".

- Réparation ou remplacement, à terme, des ascenseurs ;
- 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;
- 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.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété (et d'un éventuel expert à désigner par le syndic en cas de nécessité), en vue d'étudier ces différents projets et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.



### 33. ORGANISATION DU (DES) FONDS DE RÉSERVE

Art 3.88 § 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).

### 34. RENOUVELLEMENT DE L'ENVELOPPE BUDGÉTAIRE À DISPOSITION DU SYNDIC EN VUE DE FAIRE FACE À DES PETITES DÉPENSES NON-CONSERVATOIRES - POINT CCP

Proposition de renouveler l'enveloppe budgétaire de 6000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété. Cette enveloppe pourra être utilisée uniquement avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

### 35. TROUBLES RÉPÉTÉS EN PROVENANCE DE L'APPARTEMENT 3.07 : DEMANDE DE RÉSILIATION DU BAIL

Malgré de nombreux avertissements de la part du syndic, il appert que le locataire du loft 3.07 ne respecte pas le ROI et provoque des troubles de voisinages nombreux et variés :

- Non respect du ROI et trouble de voisinage :
  - de nombreuses soirées sont organisées dans le loft. La police est régulièrement appelée par plusieurs voisins après 22h00 pour constater les troubles de voisinage ;
  - la quiétude au sein de la copropriété est également perturbée en journée par, entre autres, de la musique très forte qui dérange le voisinage immédiat ;
  - les demandes d'arrêt de ces troubles ne sont pas respectées par le locataire et, dès que la police quitte les lieux, les soirées et tapage nocturne et diurne recommencent.
- Non respect du ROI : vomissement dans les parties communes et, de plus, sans nettoyer par la suite ;
- Non respect du ROI : laisse son chien déféquer dans les parties communes, sans ramasser ;
- A tout ceci, s'ajoute des insultes et menaces envers certains occupants.

Le syndic a averti le propriétaire du loft à de nombreuses reprises, conformément aux statuts et règlement d'ordre intérieur.

Le syndic a comptabilisé à plusieurs reprises les indemnités prévues en cas de non respect du ROI.


Le syndic a finalement été contraint de mettre en demeure le propriétaire du loft afin de mettre fin au contrat de bail, conformément au ROI.

Proposition que l'Association des Copropriétaires dans son entièreté soutienne toutes ces démarches et demande au propriétaire du loft 3.07 de mettre tout en oeuvre pour que, dans les plus brefs délais, soit mis fin définitivement aux nuisances ou, si nécessaire, fin au bail qui le lie avec ce locataire perturbateur.

### 36. ROI : PROPOSITION 1 - DEMANDE DE SOULEVER LES VALISES - POINT MME COPPIN

Demande de Madame COPPIN : " Autre point en ce qui concerne les valises, pourrions nous envisager des panneaux indicatifs demandant aux personnes de soulever leurs valises quand ils traversent par les coursives en acier , c'est littéralement insupportable pour les personnes qui, comme moi, dorment côté porte d'entrée".

Cette demande implique une adaptation du ROI demandant aux occupants de ne pas faire rouler leurs valises sur les coursives en acier et également une action de la copropriété en vue de placer lesdits panneaux indicatifs.



### 37. DIVERS

- Date de la prochaine Assemblée Générale : 16/04/2025 et, si manque de quorum, seconde date le 05/05/2025 (sous réserve des disponibilités de la salle).
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour : 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 à fournir un maximum de détails (avantages ?; montant estimatif; mode de financement ; Devis éventuel ; 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. Les points doivent être envoyés au plus tard 3 semaines avant le début de la période de 15 jours d'organisation de l'Assemblée Générale Ordinaire afin que le syndic puisse les inscrire à l'ordre du jour.
- Rappel procédure de consultation des annexes et du procès-verbal : les annexes et le procès-verbal sont consultables sur le site A4i.be ou envoyées par la poste sur simple demande adressée au syndic.
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété : votre copropriété travaille en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels. Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site [www.A4i.be](http://www.A4i.be), dans leur espace personnel.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:30.

**Le Président**  
GOETYNCK Michaël



**Le Secrétaire**  
M. WILMART Denis



**1<sup>er</sup> Scrutateur**  
DEFAUW Benoît



**2<sup>ème</sup> Scrutateur**  
VAN MOLLE Inge

**A4i sprl**  
Av. Bourgmestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles  
Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68  
[www.a4i.be](http://www.a4i.be) - [a4i@a4i.be](mailto:a4i@a4i.be)

## Quorum au début de la séance

La séance a commencé le  
02/05/2024 17:31

### General

Copropriétaires présents	21	sur 117	17,95%	1942
Copropriétaires représentés	15	sur 117	12,82%	1512
Copropriétaires absents	81	sur 117	69,23%	6546
Totaux	117	sur 117	100,00%	10000
AG valide en participants	36		30,77%	
AG valide en quotités	3454		34,54%	

### Allocation A

Copropriétaires présents	21	sur 114	18,42%	1881
Copropriétaires représentés	14	sur 114	12,28%	1242
Copropriétaires absents	79	sur 114	69,30%	6188
Totaux	114	sur 114	100,00%	9311
AG valide en participants	35		30,70%	
AG valide en quotités	3123		33,54%	

## Votes

01\_Vote test - En début de séance, le système électronique de vote est testé afin de s'assurer que tout fonctionne parfaitement.

Voté le  
02/05/2024 18:18

01_Vote test - En début de séance, le système électronique de vote est testé afin de s'assurer que tout fonctionne parfaitement.	Oui	2855	91,18%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	276	8,82%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3131	-	
	Abstention	323	-	
	Absent	6546	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN			

NON	CHENAL, DEPASSE - TRAN, LALIEU-DURAND
ABSTENTION	DEFAUW, VAN DE KERKHOVE, ZUNINO

**04 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'aucun prestataire ne doit être remis en question pour l'instant, à l'exception de :**

**Contrat de curage des égouts - la société DMO a remis son renom au contrat. Un appel d'offres est en cours ;**

**Contrat d'entretien des jardins - la société PRO-ARBO a remis une offre pour 2024 hors de prix de sorte qu'un appel d'offres est également en cours.**

**Contrat de maintenance des ascenseurs - cf. point ci-après demandé par Monsieur SERKINE.**

**Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour choisir le prestataire final.**

Voté le  
02/05/2024  
18:28


<p>04 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'aucun prestataire ne doit être remis en question pour l'instant, à l'exception de :</p> <p>Contrat de curage des égouts - la société DMO a remis son renom au contrat. Un appel d'offres est en cours ;</p> <p>Contrat d'entretien des jardins - la société PRO-ARBO a remis une offre pour 2024 hors de prix de sorte qu'un appel d'offres est également en cours.</p> <p>Contrat de maintenance des ascenseurs - cf. point ci-après demandé par Monsieur SERKINE.</p> <p>Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour choisir le prestataire final.</p>	Oui	3362	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	
	Voix exprimées	3362	-	
	Abstention	92	-	
	Absent	6546	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS			

**05 - Contrat des fournisseurs en cours - maintenance de l'ascenseur - point demandé par Monsieur SERKINE**

**Il est décidé en séance que par ce vote l'Assemblée Générale mandate la syndic à faire appel à un expert dans le cadre de la procédure judiciaire et ce en vue d'analyser les différentes solutions possibles, en ce compris le remplacement total de l'ascenseur. Le syndic tentera de faire prendre en charge ces frais d'expertise par la couverture protection juridique de la copropriété.**

Voté le  
02/05/2024  
18:56

<p>05 - Contrat des fournisseurs en cours - maintenance de l'ascenseur - point demandé par Monsieur SERKINE</p> <p>Il est décidé en séance que par ce vote l'Assemblée Générale mandate la syndic à faire appel à un expert</p>	Oui	3068	85,25%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	531	14,75%	La résolution est acceptée



dans le cadre de la procédure judiciaire et ce en vue d'analyser les différentes solutions possibles, en ce compris le remplacement total de l'ascenseur. Le syndic tentera de faire prendre en charge ces frais d'expertise par la couverture protection juridique de la copropriété.			
	Voix exprimées	3599	-
	Abstention	161	-
	Absent	6240	-
OUI	BACHAMMAR, BREZILLON, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN		
NON	BRAULT - VIARD, CHENAL, DECOMMER, GRANDJEAN, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, ZUNINO		
ABSTENTION	CAMARCIO LEMES, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS		

**06 - Etat des procédures judiciaires en cours : Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour le suivi de ces dossiers en cours d'année de gérance (yc poursuites judiciaires éventuelles).**

Voté le  
02/05/2024  
19:15

06 - Etat des procédures judiciaires en cours : Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour le suivi de ces dossiers en cours d'année de gérance (yc poursuites judiciaires éventuelles).	Oui	3411	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3411	-	
	Abstention	349	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, REHRL			

**07 - Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023**

Voté le  
02/05/2024 19:25

07 - Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 01 janvier 2023 au 31 décembre 2023	Oui	3208	97,21%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	92	2,79%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3300	-	
	Abstention	460	-	
	Absent	6240	-	

OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO
NON	LEVEAUX - VADELORGE
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER

Voté le  
02/05/2024 19:26

**08 - Approbation du bilan au 31/12/2023**

08 - Approbation du bilan au 31/12/2023	Oui	3208	97,21%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	92	2,79%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3300	-	
	Abstention	460	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	LEVEAUX - VADELORGE			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER			

Voté le  
02/05/2024 19:26

**09 - Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers**

09 - Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	3375	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3375	-	
	Abstention	385	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			

ABSTENTION	BACHAMMAR, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER
------------	---

**10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023**

Voté le  
02/05/2024 19:27

10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023	Oui	3300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3300	-	
	Abstention	460	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER			

**11 - Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023**

Voté le  
02/05/2024 19:27

11 - Quitus au syndic pour la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023	Oui	3300	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3300	-	
	Abstention	460	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER			

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

Voté le  
02/05/2024 19:29



12 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme DECOMMER	Oui	3668	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3668	-	
	Abstention	92	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS			

Voté le  
02/05/2024 19:29

**13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme VAN MOLLE**

13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme VAN MOLLE	Oui	3615	98,56%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	53	1,44%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3668	-	
	Abstention	92	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	COPPIN			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS			

Voté le  
02/05/2024 19:30

**14 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DEFAUW**

14 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DEFAUW	Oui	1334	39,61%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2034	60,39%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	3368	-	
	Abstention	392	-	



	Absent	6240	-
OUI	BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CHENAL, COPPIN, DECOMMER, DEFAUW, GRANDJEAN, KUNITANI, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, REHRL, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO		
NON	BACHAMMAR, BREZILLON, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, IMMO JAMAR-MIDI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, PIRARD - FRISO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, VAN STEENBERGEN		
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, MOUBAX, SCHWEITZER, SCHWIMMER		

**15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GOETYNCK**

Voté le  
02/05/2024 19:30

15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GOETYNCK	Oui	3462	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Non	0	0,00%	
	Voix exprimées	3462	-	
	Abstention	298	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	BREZILLON, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, DEPASSE - TRAN			

**16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LIMBOURG**

Voté le  
02/05/2024 19:32

16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr LIMBOURG	Oui	3668	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Non	0	0,00%	
	Voix exprimées	3668	-	
	Abstention	92	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			

ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS
------------	----------------------------

Voté le  
02/05/2024 19:32

**17 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ZUNINO**

17 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ZUNINO	Oui	3668	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3668	-	
	Abstention	92	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS			

Voté le  
02/05/2024 19:33

**18 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MICHIELS**

18 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MICHIELS	Oui	3283	97,27%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	92	2,73%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3375	-	
	Abstention	385	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	LEVEAUX - VADELORGE			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER			

**19 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle ?**

La question n'a pas été soumise au vote.

**20 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2024 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)**

Voté le  
02/05/2024 19:38

Mme Bachammar et Mr Canovas présentent leur candidature comme collège de commissaires aux comptes en séance.

20 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2024 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)  Mme Bachammar et Mr Canovas présentent leur candidature comme collège de commissaires aux comptes en séance.	Oui	3668	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3668	-	
	Abstention	92	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS			

**21 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2024 : Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, 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 (voir annexe 3).**

Voté le  
02/05/2024  
19:49

21 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2024 : Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, 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 (voir annexe 3).	Oui	3583	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3583	-	
	Abstention	177	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, PIRARD - FRISO			

**22 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°1 - remplacement grilles entrée par grilles type "Speed gate", placement grille au pied de l'escalier menant à la polyclinique et remplacement de la parlophonie - Point CCP : Proposition de mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de choisir l'entrepreneur final et commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximal de 120.000 €. Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.**

Voté le  
02/05/2024  
19:57

22 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°1 - remplacement grilles entrée par grilles type "Speed gate", placement grille au pied de l'escalier menant à la polyclinique et remplacement de la parlophonie - Point CCP : Proposition de mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de choisir l'entrepreneur final et commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximal de 120.000 €. Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.	Oui	3668	97,55%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	92	2,45%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3760	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	6240	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS			
ABSTENTION	-			

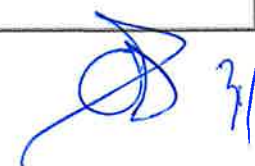
**23 - Mesures conservatoires : proposition n°1 - placement de capots en aluminium sur les murs de la rotonde et remise en état de l'enduit & mise peinture - Point CCP :**

**Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire maximale estimée à 75.000 €.**

voté le  
02/05/2024  
20:04

**Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.**

23 - Mesures conservatoires : proposition n°1 - placement de capots en aluminium sur les murs de la rotonde et remise en état de l'enduit & mise peinture - Point CCP : Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire maximale estimée à 75.000 €. Financement via le fonds de réserve du bâtiment A.	Oui	2895	95,11%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	149	4,89%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3044	-	
	Abstention	385	-	
	Absent	5882	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	CHENAL, GRANDJEAN			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER			



**24 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°2 - Projet de fresque sur la rotonde - point CCP :**

**Demande d'accord de principe sur le projet de fresque réalisée par un artiste sur les murs de la rotonde (après remise en état) et mise en place par le Conseil de Copropriété d'un processus participatif afin de choisir la fresque finale.**

**Budget estimatif à définir en Assemblée Générale sur base des devis qui ont été demandés par le Conseil de Copropriété et qui seront présentés en séance.**

Voté le  
02/05/2024  
20:20

**Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.**

24 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°2 - Projet de fresque sur la rotonde - point CCP :  Demande d'accord de principe sur le projet de fresque réalisée par un artiste sur les murs de la rotonde (après remise en état) et mise en place par le Conseil de Copropriété d'un processus participatif afin de choisir la fresque finale. Budget estimatif à définir en Assemblée Générale sur base des devis qui ont été demandés par le Conseil de Copropriété et qui seront présentés en séance.  Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.	Oui	1390	54,30%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	1170	45,70%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	2560	-	
	Abstention	869	-	
	Absent	5882	-	
OUI	BRAULT - VIARD, CHENAL, DE CLERCK, DECOMMER, DEFAUW, FLUMERI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MORELLI, PIRARD - FRISO, SINAPI, VAN MOLLE, ZUNINO			
NON	BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, COPPIN, CUENCA TORE, DEPASSE - TRAN, GRANDJEAN, LEVEAUX - VADELORGE, MOUBAX, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, VAN STEENBERGEN			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CHASSEUR-PROER, DEBARBIEUX, GOETYNCK, MOREAU ou VAN LAER, SCHWEITZER, SCHWIMMER, VAN DE KERKHOVE			

**25 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°3 : remise en état et en peinture des murs et plafonds du passage sous le bâtiment B - point CCP :**

**Dans l'éventualité où le projet de placement des speed-gates est accepté, mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété en vue de réaliser un appel d'offre de prix et de commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximale estimée à 30.000 €.**

**Une première offre a été demandée à la société ART. Montant 26.678 € TVAC.**

Voté le  
02/05/2024  
20:24

**Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.**

25 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°3 : remise en état et en peinture des murs et plafonds du passage sous le bâtiment B - point CCP :  Dans l'éventualité où le projet de placement des speed-gates est accepté, mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété en vue de réaliser un appel d'offre de prix et de commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximale estimée à 30.000 €.	Oui	2842	81,97%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	625	18,03%	La résolution est acceptée

Une première offre a été demandée à la société ART. Montant 26.678 € TVAC.	Voix exprimées	3467	-
	Abstention	293	-
	Absent	6240	-
Financement en charges communes générales via les divers fonds disponibles.			
OUI	BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, FLUMERI, GOETYNCK, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO		
NON	BREZILLON, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, COPPIN, DEPASSE - TRAN, GRANDJEAN, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO		
ABSTENTION	BACHAMMAR, CHASSEUR-PROER		

**26 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°4 - enlèvement des vieux purgeurs situés dans les lofts du 7ème étage - point CCP**

Voté le  
02/05/2024 20:32

26 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°4 - enlèvement des vieux purgeurs situés dans les lofts du 7ème étage - point CCP	Oui	3240	94,60%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	185	5,40%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3425	-	
	Abstention	425	-	
	Absent	6150	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, ROMANO, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
NON	COPPIN, REHRL			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CHASSEUR-PROER, ROUFOSSE, VAN DE KERKHOVE			

**27 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°5 - placement à titre gratuit de plantes grimpantes en façade extérieure - point CCP et Mr Canovas**

Voté le  
02/05/2024 20:35

27 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°5 - placement à titre gratuit de plantes grimpantes en façade extérieure - point CCP et Mr Canovas	Oui	3573	96,10%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	145	3,90%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3718	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	6150	-	

OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, CHENAL, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, ROMANO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO
NON	CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, COPPIN
ABSTENTION	REHRL

**28 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°6 - acquisition d'un déshumidificateur - point Mme FLUMERY**

Voté le  
02/05/2024 20:37

28 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°6 - acquisition d'un déshumidificateur - point Mme FLUMERY	Oui	1559	47,71%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	1709	52,29%	
	Voix exprimées	3268	-	La résolution est rejetée
	Abstention	582	-	
	Absent	6150	-	
OUI	CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CUENCA TORE, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, MORELLI, PIRARD - FRISO, REHRL, SCHÖBEL, SCHWIMMER, SINAPI, VAN STEENBERGEN			
NON	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, COPPIN, DEBARBIEUX, DECOMMER, GOETYNCK, GRANDJEAN, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MOREAU ou VAN LAER, MOUBAX, ROUFOSSE, SCHWEITZER, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CAMARCIO LEMES, CHASSEUR-PROER, DE CLERCK, MICHIELS, ROMANO			

**29 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°7 - placement d'une rambarde le long de l'escalier en béton entre la cour et le patio - point Mme COPPIN**

Voté le  
02/05/2024 20:45

29 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°7 - placement d'une rambarde le long de l'escalier en béton entre la cour et le patio - point Mme COPPIN	Oui	417	14,83%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	2394	85,17%	
	Voix exprimées	2811	-	La résolution est rejetée
	Abstention	708	-	
	Absent	5792	-	
OUI	BREZILLON, COPPIN, DEPASSE - TRAN, KUNITANI, SINAPI			
NON	BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, LALIEU-DURAND, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, PIRARD - FRISO, REHRL, ROMANO, ROUFOSSE, SCHWEITZER, SCHWIMMER, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, LEVEAUX - VADELORGE, MOUBAX, SCHÖBEL			



**30 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°8 - pose d' un revêtement au sol traversant de part en part le patio de bâtiment A - point Mme COPPIN**

Voté le  
02/05/2024 20:56

30 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°8 - pose d' un revêtement au sol traversant de part en part le patio de bâtiment A - point Mme COPPIN	Oui	349	11,86%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	2593	88,14%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	2942	-	
	Abstention	577	-	
	Absent	5792	-	
OUI	BREZILLON, COPPIN, DEPASSE - TRAN, KUNITANI			
NON	BRAULT - VIARD, CAMARCIO LEMES, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROMANO, ROUFOSSE, SCHWEITZER, SCHWIMMER, SINAPI, VAN MOLLE, VAN STEENBERGEN, ZUNINO			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, SCHÖBEL, VAN DE KERKHOVE			

**31 - Fixation du prix de l'électricité pour les bornes de recharge - Point CCP**

Voté le  
02/05/2024 21:04

31 - Fixation du prix de l'électricité pour les bornes de recharge - Point CCP	Oui	2973	95,75%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	132	4,25%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3105	-	
	Abstention	745	-	
	Absent	6150	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO			
NON	REHRL			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, DE CLERCK, MICHIELS, ROMANO, SCHWIMMER, VAN STEENBERGEN			

**32 - Planification et financement travaux 2025-2030**

En séance l'Assemblée Générale décide d'ajouter aux projets futurs, l'étude de l'amélioration de l'accessibilité aux PMR.

Voté le  
02/05/2024 21:06

32 - Planification et financement travaux 2025-2030	Oui	3561	98,42%	Majorité absolue (50% + 1)
En séance l'Assemblée Générale décide d'ajouter aux	Non	57	1,58%	La résolution est acceptée

projets futurs, l'étude de l'amélioration de l'accessibilité aux PMR.	Voix exprimées	3618	-
	Abstention	232	-
	Absent	6150	-
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROMANO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO		
NON	GRANDJEAN		
ABSTENTION	CANOVAS MONTOYA - MARTIN, SCHWIMMER, VAN STEENBERGEN		

Voté le

02/05/2024 21:08

### 33 - Organisation du (des) Fonds de Réserve

33 - Organisation du (des) Fonds de Réserve	Oui	3526	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3526	-	
	Abstention	324	-	
	Absent	6150	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROMANO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, SCHWIMMER, VAN STEENBERGEN			

Voté le

02/05/2024 21:09

### 34 - Renouvellement de l'enveloppe budgétaire à disposition du syndic en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires - point CCP

34 - Renouvellement de l'enveloppe budgétaire à disposition du syndic en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires - point CCP	Oui	3526	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	3526	-	
	Abstention	324	-	
	Absent	6150	-	
OUI	BACHAMMAR, BRAULT - VIARD, BREZILLON, CAMARCIO LEMES, CHASSEUR-PROER, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GOETYNCK, GRANDJEAN, IMMO			

	JAMAR-MIDI, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, PIRARD - FRISO, REHRL, ROMANO, ROUFOSSE, SCHÖBEL, SCHWEITZER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO
NON	-
ABSTENTION	CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, SCHWIMMER, VAN STEENBERGEN

Voté le  
02/05/2024 21:22

**35 - Troubles répétés en provenance de l'appartement 3.07 : demande de résiliation du bail**

35 - Troubles répétés en provenance de l'appartement 3.07 : demande de résiliation du bail	Oui	2704	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	2704	-	
	Abstention	1146	-	
	Absent	6150	-	
OUI	BRAULT - VIARD, BREZILLON, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DE CLERCK, DEBARBIEUX, DECOMMER, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, GOETYNCK, GRANDJEAN, KUNITANI, LALIEU-DURAND, LEVEAUX - VADELORGE, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MORELLI, MOUBAX, REHRL, ROMANO, ROUFOSSE, SCHWEITZER, SINAPI, VAN DE KERKHOVE, VAN MOLLE, ZUNINO			
NON	-			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CHASSEUR-PROER, FLUMERI, IMMO JAMAR-MIDI, PIRARD - FRISO, SCHÖBEL, SCHWIMMER, VAN STEENBERGEN			







Voté le  
02/05/2024 21:26

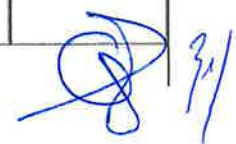
**36 - ROI : proposition 1 - demande de soulever les valises - point Mme COPPIN**


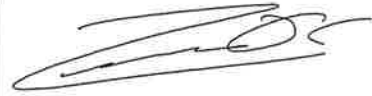




36 - ROI : proposition 1 - demande de soulever les valises - point Mme COPPIN	Oui	1684	77,68%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	484	22,32%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	2168	-	
	Abstention	1682	-	
	Absent	6150	-	
OUI	BRAULT - VIARD, CHENAL, COPPIN, CUENCA TORE, DEFAUW, DEPASSE - TRAN, FLUMERI, GRANDJEAN, IMMO JAMAR-MIDI, LALIEU-DURAND, LIMBOURG, LIMBOURG ou FURTADO, MORELLI, PIRARD - FRISO, ROMANO, ROUFOSSE, SCHWEITZER, ZUNINO			
NON	BREZILLON, DECOMMER, KUNITANI, SINAPI, VAN MOLLE			
ABSTENTION	BACHAMMAR, CAMARCIO LEMES, CANOVAS MONTOYA - MARTIN, CASSANHO JUNIOR ou MENGELS, CHASSEUR-PROER, DE CLERCK, DEBARBIEUX, GOETYNCK, LEVEAUX - VADELORGE, MICHIELS, MOREAU ou VAN LAER, MOUBAX, REHRL, SCHÖBEL, SCHWIMMER, VAN DE KERKHOVE, VAN STEENBERGEN			










## Présences

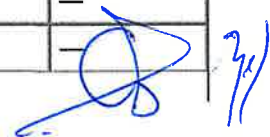
Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
ABECASIS	1.08 - P-2/43	75	Absent	—	—	—	—
ABOU ABOUD	3.11	65	Absent	—	—	—	—
ACOUSTIC TECHNOLOGIES sa	0.01-2 - P-2/02 - P-2/03 - P-2/27 - P-2/29 -	211	Absent	—	—	—	—
AMATLLER - LELEU	3.02 - P-1/5164	74	Absent	—	—	—	—
Anker Advies Bureau bvba & POLET	5.03 - P-2/60 - ZI-2C47	65	Absent	—	—	—	—
BACHAMMAR	7.04 - P-1/4861	137	Présent		502311007274	02/05/2024 18:03	—
BE DIGITAL sprl	B4.2	74	Absent	—	—	—	—
BODSON-de GHELDERE	6.04 - P-1/54 - P-1/55	77	Absent	—	—	—	—
BRAHIMI - VERSTAPPEN	2.12 - P-1/4962	99	Absent	—	—	—	—
BRAULT - VIARD	4.09 - P-1/11 - ZI-1C34	120	Représenté(e) par zunino (encodé(e) manuellement)		502311006910	02/05/2024 17:56	—
BREZILLON	4.01 - P-2/32	121	Représenté(e) par tran (encodé(e) manuellement)		502311007229	02/05/2024 18:38	—
BUI	2.05A - ZI-2C09	60	Absent	—	—	—	—
CAMARCIO LEMES	B3.1 - P-2/30 - Z/BC05	69	Présent		502311006803	02/05/2024 17:57	—
CANOVAS MONTOYA - MARTIN	4.08 - P-2/33 - ZI-2C33	75	Présent		502311007483	02/05/2024 18:05	—
CASSANHO JUNIOR ou MENGELS	4.10 - P-1/19	92	Représenté(e) par goetinck (encodé(e) manuellement)		502311006934	02/05/2024 18:01	—









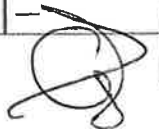
Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
CHASSEUR-PROER	7.02 - P-2/57 - P-2/58	156	Représenté(e) par bachamar (encodé(e) manuellement)		502311007409	02/05/2024 18:03	—
CHENAL	1.12 - P-1/05 - ZI-1C36	92	Représenté(e) par zunino (encodé(e) manuellement)		502311006998	02/05/2024 17:57	—
COPPIN	4.05B	53	Représenté(e) par decommer (encodé(e) manuellement)		502311007394	02/05/2024 17:46	—
COULON	3.05B	53	Absent	—	—	—	—
CUENCA TORE	2.04 - P-2/11 - ZI-2C24	67	Présent		502311006902	02/05/2024 18:04	—
D'HOLLANDER	B4.1 - P-2/4562	76	Absent	—	—	—	—
DARDENNE - NEF	1.09 - P-2/5370 - ZI-2C36	125	Absent	—	—	—	—
DAUTREPPE-RODRIGUEZ VILLAGOMEZ	2.09 - P-2/23	120	Absent	—	—	—	—
DE CLERCK	6.02 - P-1/27	65	Représenté(e) par MICHIELS (6.03 - P-1/26)		502311007130	02/05/2024 17:41	—
DE LANDSHEERE	2.08 - P-2/14 - ZI-2C53	75	Absent	—	—	—	—
DE LOECKER	4.04 - P-1/35	65	Absent	—	—	—	—
DE MIDDELEER - ARGYROPOULOS	P-1/22	10	Absent	—	—	—	—
DE VREESE	6.01 - ZI-2C15 - ZI-2C16	113	Absent	—	—	—	—
DEBARBIEUX	5.13 - P-2/28	143	Représenté(e) par GOETYNCK (5.12 - P-2/4663)		502311007332	02/05/2024 18:01	—







 31

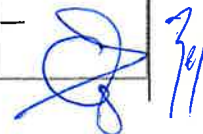
Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
DECOMMER	2.07 - ZI-2C32	62	Présent		502311007320	02/05/2024 17:46	—
DEFAUW	7.05 - P-1/4659 - P-1/4760	169	Présent		502311007135	02/05/2024 18:08	—
DEHOUT sprl	4.12 - P-1/5366	97	Absent	—	—	—	—
DEPASSE - TRAN	4.06 - P-1/33	85	Présent		502311007118	02/05/2024 17:36	—
DOYEN-JAUMOTTE	4.13 - P-1/4558	150	Absent	—	—	—	—
FIERENS	B3.2 - P-2/09	84	Absent	—	—	—	—
FLUMERI	4.02 - P-1/09 - ZI-1C01	67 + 270 = 337	Présent		502311007368	02/05/2024 17:59	—
FRANCOTTE	1.05A - P-1/29	68	Absent	—	—	—	—
GLORIEUX - NG YUEN	P-1/5265	15	Absent	—	—	—	—
GOETYNCK	5.12 - P-2/4663	99 + 216 = 315	Présent		502311007332	02/05/2024 18:00	—
GOFFAUX	3.08	67	Absent	—	—	—	—
GRANDJEAN	2.02	57	Représenté(e) par Limbourg (encodé(e) manuellement)		502311006916	02/05/2024 17:55	—
GRANT - FEEHAN	6.09 - P-1/08 - ZI-2C22	120	Absent	—	—	—	—
GROSSIELS - BLANCHART	5.09 - P-2/18 - P-2/19	130	Absent	—	—	—	—
GUERARD	5.08 - P-2/12 - P-2/34	85	Absent	—	—	—	—
HERINCKX	2.03 - P-1/30	65	Absent	—	—	—	—
HOPSTER	6.11	65	Absent	—	—	—	—





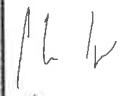


Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
HUFKENS - DE HONDT	1.04 - Z/-1C09	57	Absent	—	—	—	—
IMMO B.H.	P-2/15 - P-2/16	16	Absent	—	—	—	—
IMMO JAMAR-MIDI	B1.1 - B2.1	270	Représenté(e) par FLUMERI (4.02 - P-1/09 - Z/-1C01)		502311007368	02/05/2024 18:00	—
IMMO SRS	P-2/04 - P-2/05	20	Absent	—	—	—	—
IMOFIN INVEST	5.01 - P-2/5168 - Z/-1C04	130	Absent	—	—	—	—
Indivision HOBIN	0.05B - P-1/40 - Z/-1C53	58	Absent	—	—	—	—
JUNNE	6.13 - P-2/5269 - Z/-2C25	150	Absent	—	—	—	—
KECK-ANTOINE	2.01 - P-1/20 - Z/-2C04	123	Absent	—	—	—	—
KRUIJFF - BASARAN	2.13 - P-1/36	143	Absent	—	—	—	—
KUNITANI	5.10 - P-2/26	90	Présent		502311007252	02/05/2024 18:03	—
LALIEU-DURAND	3.12 - P-1/5063	99	Présent		502311007286	02/05/2024 17:58	—
LESCEU	3.07	62	Absent	—	—	—	—
LEVEAUX - VADELORGE	0.06 - P-1/4457 - Z/-2C39	92	Présent		502311006852	02/05/2024 17:31	—
LIMBOURG	3.05A - P-1/31	68 + 57 = 125	Présent		502311006778	02/05/2024 17:54	—
LIMBOURG ou FURTADO	3.04 - Z/-1C19	57	Représenté(e) par LIMBOURG (3.05A - P-1/31)		502311006778	02/05/2024 17:54	—
LODRANT	3.03 - P-1/12	67	Absent	—	—	—	—

 3/1

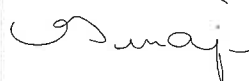



Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
LUPANT	1.10 - P-1/16 - Z/-2C35	90	Absent	—	—	—	—
MACHIELS-GEENS	6.12 - P-2/13	90	Absent	—	—	—	—
MAGELLAN Facilities Services	P-1/21	10	Absent	—	—	—	—
MAHIN	3.13 - P-2/08	145	Absent	—	—	—	—
MARTINELLI	6.08 - Z/-2C19	67	Absent	—	—	—	—
MICHIELS	6.03 - P-1/26	65 + 65 = 130	Présent		502311007130	02/05/2024 17:40	—
MOREAU ou VAN LAER	5.11 - P-1/17 - Z/-1C11	73	Représenté(e) par GOETYNCK (5.12 - P-2/4663)		502311007332	02/05/2024 18:01	—
MORELLI	4.11	65	Représenté(e) par l'lieu (encodé(e) manuellement)		502311007421	02/05/2024 17:58	—
MOUBAX	3.09 - P-1/13	118	Présent		502311007444	02/05/2024 18:07	—
MURGER Sylvain	1.03 - P-2/56	68	Absent	—	—	—	—
OMBELET ou MICHALEK	2.06 - P-2/39 - Z/-2C30	85	Absent	—	—	—	—
ÖZHELVACI ou BÖHM	3.06 - P-1/34 - Z/-2C07	85	Absent	—	—	—	—
PÊTRE	2.11 - P-1/18 - Z/-1C29	75	Absent	—	—	—	—
PIDEECO bvba	P-2/24 - P-2/25	20	Absent	—	—	—	—
PIRARD - FRISO	1.06 - P-2/38 - Z/-1C14	85	Présent		502311007319	02/05/2024 18:08	—
REHRL	7.03 - P-2/4764	132	Présent		502311006788	02/05/2024 18:31	—

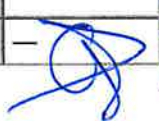





Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
RH BRUSSELS INVEST	P-1/01 - P-1/03 - P-2/01 - P-2/10 - P-2/31 -	54	Absent	—	—	—	—
RKIAMED sprl	P-1/24	10	Absent	—	—	—	—
ROBBERECHTS	6.10 - P-1/06 - P-1/07 - ZI-1C25	102	Absent	—	—	—	—
ROMANO	3.10 - P-1/32	90	Présent		502311006816	02/05/2024 20:24	—
ROUFOSSE	5.05B	53	Présent		502311006981	02/05/2024 18:51	—
ROUX - ROCILLO	1.05B - P-2/40 - ZI-2C54	61	Absent	—	—	—	—
RUIZ ARENAS ou BRIGANT Stéphane	4.05A - P-2/37	68	Absent	—	—	—	—
SAELENS INVEST	0.05A - 0.11 - P-1/41 - P-2/41	141	Absent	—	—	—	—
SCHELDEMAN-KROSENBRINK	B5.1	68	Absent	—	—	—	—
SCHNACKERS	5.04 - P-2/5067 - ZI-1C23	74	Absent	—	—	—	—
SCHÖBEL	7.01	130	Présent		502311007408	02/05/2024 18:08	—
SCHWEITZER	2.10 - P-2/06 - P-2/20 - P-2/21	112	Représenté(e) par goetynck (encodé(e) manuellement)		502311007429	02/05/2024 18:02	—
SCHWIMMER	4.07 - P-2/17 - ZI-2C34	70	Représenté(e) par canovas (encodé(e) manuellement)		502311007211	02/05/2024 18:07	—
SCOM Belgium sprl	1.01-2 - ZI-1C31 - ZI-1C42	175	Absent	—	—	—	—
SECURIMED s.a.	P-1/14 - P-1/15 - P-1/38 - P-2/22	34	Absent	—	—	—	—

 30/

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
SIMBA LUMETA	0.12	82	Absent	—	—	—	—
SIMILLION	P-2/35	8	Absent	—	—	—	—
SINAPI	5.05A - P-1/37	68	Présent		502311007152	02/05/2024 18:07	—
SOLVIUS GROUP sprl	7.06 - B5.2 - P-2/4966 - P-2/55 - ZI-1C48 - Z	248	Absent	—	—	—	—
SPADA	4.03 - P-1/04	67	Absent	—	—	—	—
STEEGMANS	6.07 - P-1/42 - ZI-1C51	70	Absent	—	—	—	—
TAHA BOUAMRI	0.08 - 6.05B - ZI-1C21 - ZI-1C32	120	Absent	—	—	—	—
TEJJINI	0.10 - P-2/42	90	Absent	—	—	—	—
TÜRK	0.04 - ZI-2C44	57	Absent	—	—	—	—
VAN DE KERKHOVE	5.07 - P-2/4865 - ZI-1C27	79	Présent		502311006774	02/05/2024 17:48	—
VAN DER MEER	6.05A - ZI-1C20	60	Absent	—	—	—	—
VAN DYCK	5.06 - P-1/43	85	Absent	—	—	—	—
VAN MOLLE	1.13 - P-2/59	143	Présent		502311006736	02/05/2024 18:09	—
VAN STEENBERGEN	6.06 - P-1/23 - ZI-1C06	87	Représenté(e) par canovas (encodé(e) manuellement)		502311006967	02/05/2024 18:05	—
VANDENBEMPT	0.09 - P-1/39	118	Absent	—	—	—	—
VANDENBULCKE	2.05B - P-2/36	61	Absent	—	—	—	—
VANDERHEIDEN	1.07 - P-2/4461 - ZI-2C08	77	Absent	—	—	—	—
VANDERNOOT	P-2/07	10	Absent	—	—	—	—
VANDERNOOT-FERRARI	0.07	62	Absent	—	—	—	—

 3/1

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit·e à	A quitté la session à
VANTYGHEM	3.01 - P-1/25 - Z/-2C02	121	Absent	—	—	—	—
VOYER	P-1/02	10	Absent	—	—	—	—
WEBER	P-1/56	8	Absent	—	—	—	—
WEGRIA	5.02 - P-1/28	65	Absent	—	—	—	—
ZUNINO	1.11 - P-1/10	75	Présent		502311007250	02/05/2024 17:56	—



# ANNEXE 1

4/1/15  
D



## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "SBS Lofts"

### RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICES 2023

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 04/05/2023, le Conseil de Copropriété s'est réuni officiellement à 3 reprises : les 01/06/2023, 20/11/2023 et le 04/03/2023. 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.

#### ***i.Litiges en cours***

##### **1. Litige STRABAG**

Un expert a été désigné par le tribunal. Deux visites d'expertise ont déjà été organisées. Prochaine visite d'expertise technique prévue le 9 avril 2024.

##### **2. Litige Rerhl & Defauw**

Demande d'annulation de décision d'AG – en cours.

Le calendrier des conclusions est établi.

1. Le Juge de Paix délégué confirme l'accord des parties sur les délais pour conclure comme suit:
  - a. La partie défenderesse enverra ses conclusions à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 20/01/2024.
  - b. La partie demanderesse enverra ses conclusions à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 20/03/2024.
  - c. La partie défenderesse enverra ses conclusions de synthèse à la partie adverse et les remettra au greffe au plus tard le 20/04/2024.
2. Le juge de paix fixe la cause pour plaidoiries à l'audience publique du 19 juin 2024 à 11:30, à 1060 SAINT-GILLES, Parvis de Saint-Gilles.

#### ***ii.Travaux et activités***

De plus, de nombreux points, travaux et activités ont été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété et réalisés en 2023 :

1. Adoucisseur:
  - a. Placement d'une canalisation complémentaire pour desservir les hydrants – 01/23.
2. Ascenseurs:



- a. Nettoyage des vitres réalisés en mars 23.
- 3. Chaufferie & ventilations :
  - a. Entretien annuel des chaudières par VEOLIA le 11/10/2023
  - b. Remplacement de la pompe de circulation d'eau chaude sanitaire suite aux problèmes rencontrés dans les colonnes .05b et .06 par VEOLIA le 19/01/2023
- 4. Concierge:
  - a. Placement de rangement le long des murs du local de rangement de la concierge – fait par la société LAROSE 09-2023.



- b. Pose de carrelage dans le bureau de la concierge. Fait 01/2023 par Établissements Larose
- c. Nouveau mobilier de bureau gratuit récupéré par Filip VANDENBEMPT
- d. Remplacement de l'écran et du PC (653.95€) principalement utilisé pour la création de badge et mise à jour des noms dans les visiophones. Recyclage de l'ancien PC en serveur de monitoring de la chaufferie. Fait par Clément ZUNINO en 07/2023
- e. Installation d'une boîte à clés (84,79€) pour les doubles des boîtes à lettres et autres. Fait par Clément ZUNINO en 10/2023



- f. Le conseil de Copropriété et A4i décident de placer les archives de la copropriété dans le bureau de la concierge. Fait en 08/2023.
- 5. Extractions :
  - a. Entretien des extracteurs fait le 26/10/2023 par FILTER&CO.
- 6. Égouts :
  - a. Curage des égouts : 12/04/2023 par DMO.

*[Handwritten signature and initials]*

- b. Débouchage du circuit SDB concierge par DMO en 04/2023.
- c. Chambres de visite qui suintent au -2 : le cimentage des chambres de visite a été refaite par la société GODART – 09/2023.

7. Équipements de lutte contre l'incendie :

- a. Vérification annuelle et entretien effectués par SAFE&SOUND le 12/04/2023.

8. Jardins et extérieurs :

- a. Traitement de **lutte contre les rongeurs** réalisé par DEMIR :

I. Passage en 03/2023

II. Passage en 06/2023

III. Passage en 10/2023

- b. Pro-Arbo – entretien lierre : 10/2023.

9. Panneaux photovoltaïques et cogénération :

a. **N/A**

10. TECHEM – relevé de consommations individuelles :

- a. Informations Techem Smart System transmises aux propriétaires pour une consultation libre de la consommation Eau Chaude Sanitaire, Eau Froide et Chauffage (Divers).

11. AirB&B :

- b. L'ensemble des lofts loués via la plateforme AirB&B et non autorisés dans le ROI ont été transmis au SPF finance pour enquête et sanctions.

12. Rappel du ROI et indemnités :

- a. Une indemnité a été comptabilisée suite à l'identification du locataire qui avait vomi dans les parties communes de l'immeuble et qui n'avait pas nettoyé.

- b. Une indemnité a été comptabilisée suite à un déménagement qui n'avait pas été demandé et qui, de plus, a été réalisé en utilisant l'ascenseur.

13. Remise en peinture

- a. Deux cages d'ascenseurs du bâtiment arrière : Travaux réalisés par Paradis Décors en septembre 2023.

Une remarque sur la peinture. A4i devra faire le suivi.

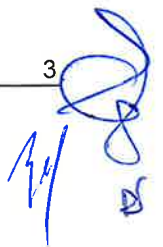


14. Visiophones

- a. Changement de numérotation des sonnettes fait par Clément ZUNINO le 19/11/2023

15. Autres :

- a. Refixation quincaillerie porte parkings par clabots 01/2023
- b. Sortie des encombrants accumulés dans la copropriété par le CCP le 08/06/2023
- c. Réparation des portes du bureau concierge et de l'espace technique du bâtiment B:





*[Handwritten signature]* 34 15



# ANNEXE 2

 3/ 5



A4I SRL  
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1  
1090 BRUXELLES  
TÉL. +3224601135  
a4i@a4i.be  
Num. IPI : 105252

## BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2023

FAIT LE : 29/03/2024  
IMMEUBLE : 1901 - ACP SBS-LOFTS (0892 808 289)  
BOULEVARD JAMAR, 19  
1060 BRUXELLES

Actif		Passif	
2300000 - Installations pv, étanchéité toiture et cogénération	257 921,59	1000000 - Fonds de roulement	59 928,93
3400000 - Stock de télécommandes	2 970,19	1600000 - Fonds de réserve général	39 606,09
3400010 - Stock de cartes d'accès	193,78	1600001 - Fonds de réserve bâtiment a	146 800,88
410 - Copropriétaires	-8 424,88	1600002 - Fonds de réserve bâtiment b	14 813,50
4900000 - Charges à reporter	3 860,82	1600003 - Fonds de réserve parking	25 241,00
53000001 - Compte épargne - BE41088284395810	501 734,35	1600004 - Produits & charges certificats verts	15 145,90
55000004 - Compte vue - BE80068935608877	47 580,93	1600005 - Réserve pour overhal de la cogénération	18 000,00
		1600201 - Réserve produits divers	6 357,54
		1620001 - Provisions pour travaux - créance strabag	91 777,43
		1620007 - Provisions pour travaux - créance montois	17 175,00
		4200000 - Crédit bancaire pv, étanchéité toiture et cogénération	280 328,41
		440 - Fournisseurs	81 978,09
		4999000 - Compte d'attente	8 684,01
<b>Total actif</b>	<b>805 836,78</b>	<b>Total passif</b>	<b>805 836,78</b>

# ANNEXE 3

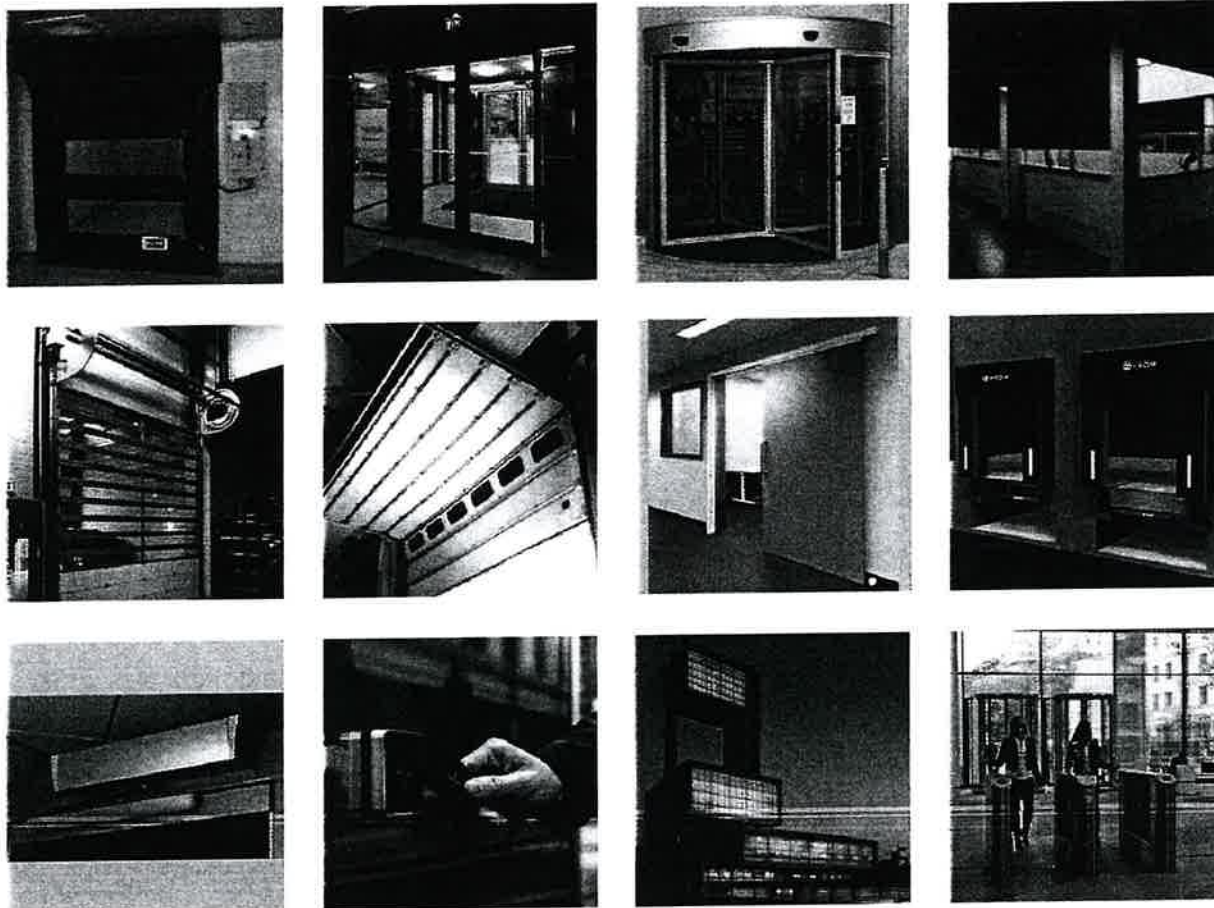
 2/1 15

<b>FRAIS REPARTIS</b>		Budget 2023	Réel 2023	Budget 2024	Clés	Commentaires	Diff. vs BU
<b>BUDGET ORDINAIRE</b>							
6101100	Entretien, téléphone & contrôle ascenseur	€ 13.000	€ 13.189	€ 13.500	1	TKE (maintenance), Konhief (SECT), Proximus	189 €
6101130	Réparation ascenseur	€ 1.000	€	€ 1.000	1		1.000 €
6103100	Entretien installation chauffage	€ 5.000	€ 9.296	€ 5.000	3	Dalemans (entretien détection gaz & CO), Delgouffe (apoint de sel), VEOLIA (entretien et dépannages chauffage)	4.296 €
6103130	Réparation installation chauffage	€ 2.800	€ 831	€ 2.800	3	VEOLIA (Réparation fuite vanne chauffage)	1.969 €
6105000	Entretien des communs	€ 1.000	€ 955	€ 1.000	1	Pro-Arbro (entretien jardin) + eau des communs	45 €
6105300	Matériel et frais occupants	€ 4.000	€ 6.847	€ 4.000	1	Taxe exploitation parking, Bxl Prop. (conteneurs), produits et matériel de nettoyage, rempl. fleurs des jardinières, guirlande de Noël, ...	2.847 €
6105330	Frais divers propriétaires	€ 1.000	€ 1.999	€ 1.000	1	Solde remise en état motorisation grille entrée, stock badges	999 €
6109000	Entretien installation technique générale	€ 6.000	€ 3.127	€ 6.000	1	C&Cure IQ (contrat maintenance caméras), DMO (curage annuel), Safe&Sound ( entretien équipements de lutte contre l'incendie)	2.873 €
6109001	Entretien installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 3.000	€ 6.334	€ 3.000	4	Demir (traitement de lutte contre les rongeurs), Filter & Co (entretien extracteurs bloc A+parkings), Clean&co (nettoyage des coursives), Eurodynamics (entretien adoucisseur)	3.334 €
6109002	Entretien installation technique Bâtiment avant (B)	€ 1.000	€ 276	€ 1.000	5	Filter & Co (entretien extracteur)	724 €
6109030	Réparation installation technique générale	€ 6.000	€ 7.626	€ 6.000	1	Carrelages conciergerie, grille de sécurisation bâtiment B & cimentage chambre de visite	1.626 €
6109031	Réparation installation technique Bâtiment arrière (A)	€ 3.000	€ 4.798	€ 3.000	4	Livraison arbres (2 érables du Japon) & rempl. Dévidoir & réparation adoucisseur	1.798 €
6109032	Réparation installation technique Bâtiment avant (B)	€ 1.000	€	€ 1.000	5		1.000 €
6121000	Electricité communs	€ 5.700	€ 5.890	€ 5.700	1	Engie	190 €
6122001	Frais à répartir H2O, gaz, location et relevé des compteurs	€ 92.000	€ 85.797	€ 100.000	1	(Techem - Engie/gaz - Vivaqua)	8.203 €
6130000	Honoraires syndic	€ 41.000	€ 40.266	€ 41.000	1	A4i	734 €
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 10.000	€ 6.560	€ 15.000	1	VANCUSTEM, ALPHA JURIS & Huissier SCHEPKENS VAN DEN BERGHE	3.440 €
6135100	Frais de relevé des compteurs yc répartition	€	€	€			- €
6140000	Assurances	€ 23.000	€ 23.748	€ 24.000	1	AXA (RC CCP), AG Insurance (incendie - accidents de travail concierge)	748 €
6150000	Frais de conciergerie	€ 31.000	€ 35.252	€ 31.000	1	Pinto, Sdworx, Mensura et remplacement Mme Pinto durant ses congés, eau & gaz	4.252 €
6160300	Frais de gestion occupants	€ 3.000	€ 438	€ 3.000	1	Frais de copies, timbres, enveloppes et prest. compl. A4i	2.562 €
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 7.500	€ 5.191	€ 8.500	1	Frais de banque, Frais traduction PV AG & Convocation, location salle AG, frais de copies, timbres, enveloppes et prest. compl. A4i.	2.309 €
	Frais privatifs	€	€	€			- €
	Total	€ 261.000	€ 258.422	€ 276.500			2.579 €
		€	€ -2.579	€ 15.500			- €
			-1,0%	5,9%			- €

# ANNEXE 4



Handwritten signature and date in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is a stylized, cursive mark, and the date below it appears to be 2/1/25.



## Solutions People Flow™ de KONE

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

Offre pour:

BEC NDB PMG 2023 142 SBS LOFTS (Boulevard Jamar n°19 - 1060  
Saint-Gilles)  
Pour l'ACP reprise sous-rubrique  
C/o A4i srl – Syndic



**KONE Belgique**  
Boulevard Roi Albert II 4  
boîte 9  
1000 Bruxelles

Cher

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KONE Belgium SA  
Boulevard Roi Albert II 4  
boîte 9  
1000 Bruxelles

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

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

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

## Table des matières

<b>1</b>	<b>RÉSUMÉ DE L'OFFRE .....</b>	<b>4</b>
1.1	Prix .....	4
1.2	Options.....	5
1.3	Remarques.....	5
1.4	Conditions de vente particulières .....	5
1.5	Garantie5	
1.6	Validité .....	6
<b>2</b>	<b>SPÉCIFICATIONS TECHNIQUES .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PROGRAMME DE LIVRAISON .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>INSTALLATION.....</b>	<b>10</b>
4.1	Installation rapide et en toute sécurité .....	10
4.2	Les 7 absolus chantier .....	10
4.3	Conditions de sécurité et d'installation.....	10
4.4	Enregistrement des présences sur chantier.....	11
4.5	Montage et réception intermédiaire .....	11
4.6	Certification et rapports .....	11
<b>5</b>	<b>MAINTENANCE .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>APPROBATION DE L'OFFRE.....</b>	<b>13</b>

## Annexes


- Annexe 1 : Formulaire de facturation
- Annexe 2 : Attestation TVA
- Annexe 3 : Conditions générales et particulières de vente



# 1 Résumé de l'offre

## 1.1 Prix

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

			Prix global
<p>Les travaux consistent :</p> <p>Placement de 2 nouveaux speed gates trackless et portes piétonnes comme descriptif ci-dessous</p>			
<b>N°</b>	<b>Désignation</b>	<b>Qté</b>	
<b>Speedgate variante</b>			
A-SPEEDGATE	Speedgate	2	
<b>Détail A-SPEEDGATE / pcs :</b>			
V-SPEEDBAM-DP400X250	Double Speedgate Trackless 4000 x 2500 RAL	1	
V-PUNTENKAM	Lisse dentée	4	
V-SPEEDBAM-TOEB899	bloc verrouillage au sol 420 x 50 x 205	1	
			
<b>Portail battant</b>			
A-DEUR	Porte Piétonne	1	
<b>Détail A-DEUR / pcs :</b>			
V-DEU-00-120X200-001	Porte piétonne INDUSTRIE L 1200 x H 2000	1	
	- Barreaux verticaux		
	- Lisse défensive		
	- Traitement: sablé, métallisé		
	- Finition: revêtement polyester thermodurci en RAL standard de votre choix (excl. couleurs métalliques ou structure)		
V-KLEUR POORT	Porte en couleur RAL (remplir RAL-nr)	1	
V-MCH150ZMAGNEET	Serrure magnétique	1	
V-VOEDING12	Alimentation Traco 24VDC	1	
V-SLOTDEURTREKKER	Poignée de porte en alu, en RAL ...	2	
V-DEURPOMP2	Mammoth 180°	1	
<b>Installation</b>			
A-SPEEDGATE-I	Installation	1	
<b>Détail A-SPEEDGATE-I / pcs :</b>			
V-HUUR HEFTRUCK	Location d'élévateur	1	
V-SPEEDBAM-MONTAGE	Livraison et installation speedgates	1,5	
	(2 pers 1 jour + transport max 100km sens unique)		
	- incl. ancrage chimique		
	- incl. installation		
	- incl. connection		
	- excl. alimentation par fusible		
V-SPEEDBAM-KABELPAKK	Tirer les câbles de la colonne de droite à gauche	2	
VW	Démontage et évacuation portails existants	1	
VW	Fondations et montage portes piétonnes	14	
<b>2</b>			PF € 65.555,00-

Placement d'une grille fixe latérale avec une porte battante sur contrôle d'accès	QF	8560
---	----	------

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

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

## 2.1 Options

## 2.2 Remarques

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

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

SOUS RESERVE D'AUTRES DEFECTUOSITES : porte à l'arrêt, non testée. Si d'autres pièces sont défectueuses, elles feront l'objet d'une nouvelle offre.

## 2.3 Conditions de vente particulières

### 1.4.1 Schéma de facturation

Les paiements doivent être effectués comme suit :  
Suivant conditions habituelles UCB

### 1.4.2 Conditions de paiement

### 1.4.3 Révision du prix

Le prix de notre offre est révisable selon la formule :  
 $P = P_0 (0,55 S/So + 0,25 I/I_0 + 0,20)$   
avec les indices AGORIA.

### 1.4.4 Coûts

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

## 2.4 Garantie

KONE Belgium SA  
Boulevard Roi Albert II 4  
boîte 9  
1000 Bruxelles

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

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

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



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

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

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

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

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

## 2.5 Validité

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

### 3 Spécifications techniques

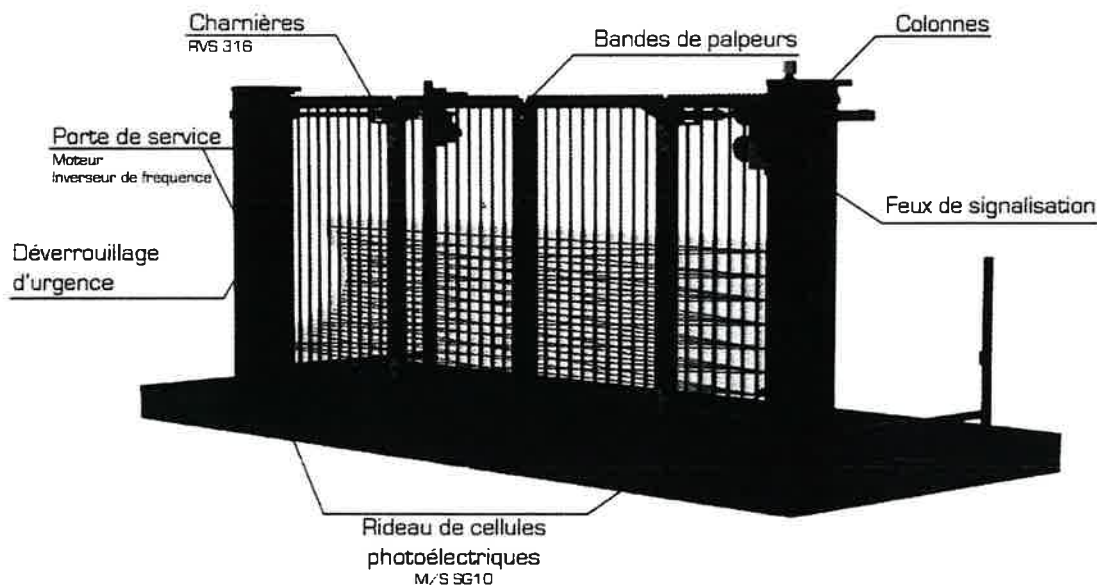


#### Speedgate sans guidage

- Pour les sites industriels, les parkings, les lieux de haute sécurité, ...
- Possibilité de portail à une ou deux vantaux
- Systèmes de contrôle et moteurs intégrés dans les colonnes
- Ouverture à 100% : lorsqu'ils sont ouverts, les vantaux sont derrière les colonnes
- Mécanisme de tige de roulement testé pour une utilisation à long terme
- Galvanisé avec possibilité de revêtement en poudre
- Fabriqué sur mesure et livré prêt à être installé

<b>Largeur</b>	Jusqu'à 12m (portail pliant simple max. 6m)
<b>Hauteur</b>	Jusqu'à 4m
<b>Vitesse d'ouverture</b>	0,8 à 1,2 mètre/ sec.
<b>Colonnes</b>	350 x 350 x 8mm
<b>Alimentation électrique</b>	230 VAC
<b>Entraînement moteur avec maître/ esclave</b>	0,25kW dans chaque colonne
<b>Consommation électrique</b>	550W - 700W (en fonction des accessoires choisis)
<b>Sécurité minimum</b>	6A curve D
<b>Courant de démarrage à l'ouverture</b>	4,2A
<b>Code IP</b>	IP44 (résistant aux éclaboussures)
<b>Température de fonctionnement</b>	-10°C + 50°C
<b>Taux d'humidité</b>	0% - 95% (non condensé)
<b>Conformité</b>	EN13241-1

<b>Charnières</b>	Avec entrée de câble intégrée pour bandes de palpeurs. L'acier inoxydable 316 est plus résistant à la corrosion. La combinaison du molybdène avec le pourcentage plus élevé de nickel augmente la résistance à la corrosion. Les charnières peuvent être utilisées non traitées.
<b>Bandes de palpeurs</b>	Pour la sécurité lors de l'ouverture du portail pliant sans guidage. En cas de contact, le mouvement du portail pliant est inversé.
<b>Colonnes</b>	Systèmes de contrôle et moteurs intégrés dans les colonnes. Mesures: 350 x 350 x 8mm
o <b>Feux de signalisation</b>	Feux de signalisation à LED à l'intérieur et à l'extérieur.
<b>Rideau de cellules photoélectriques</b>	Type SG10. Hauteur de 1200mm sur les colonnes. Détection à 50mm.



## 4 Programme de livraison

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

### Rédaction des plans d'exécution

Les plans d'exécution sont établis après réception de la commande officielle.

### Approbation des plans d'exécution

D'éventuelles modifications seront apportées aux plans d'exécution et vous approuverez la version définitive. Cette approbation impliquera une validation de la possibilité de réaliser la porte conformément aux plans.

### Fabrication et livraison

Le délai de production et de livraison de votre porte vous sera communiqué après l'approbation des plans.

### Contrôle du chantier

Avant de débuter le montage, KONE procède à une inspection de l'espace et vérifie également que les 7 absolus chantier sont respectés.

### Installation

Suite à l'inspection, le montage de la porte peut commencer. Le délai de l'installation varie selon les caractéristiques de la porte.

### Mise en service

Mise en service de votre porte et validation par le client.

KONE Belgium SA  
Boulevard Roi Albert II 4  
boîte 9  
1000 Bruxelles

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

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

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



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

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

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

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

KONE Belgium SA  
Boulevard Roi Albert II 4  
boîte 9  
1000 Bruxelles

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

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

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

## 5 Installation

### 5.1 Installation rapide et en toute sécurité

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

### 5.2 Les 7 absolus chantier

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

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

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

### 5.3 Conditions de sécurité et d'installation

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

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

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

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

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

#### 5.4 Enregistrement des présences sur chantier

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

#### 5.5 Montage et réception intermédiaire

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

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

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

#### 5.6 Certification et rapports

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

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

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



## 6 Maintenance

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

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

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

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

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

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



## 7 Approbation de l'offre

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

### Client

Lieu, Date

Lieu, Date

Signature

Signature

Nom

Nom

### Entrepreneur

KONE Belgium SA  
Boulevard Roi Albert II 4 boîte 9  
1000 Bruxelles  
Tél. +32 (0)2 730 92 11  
[www.kone.be](http://www.kone.be)

Bruxelles  
Date :

Bruxelles  
Date :

Signature

Signature

Nom

Nom





**ALL ACCESS**

Avenue du commerce 24a  
1420 Braine l'Alleud  
Tél : 02.387.43.32

Fax : 02.663.70.09  
www.all-access.be  
email : info@all-access.be

**notre réf :** 315722

**Site:** Acp Sbs Lofts

**Installation:** D/23/16656/3

Bld Jamar 19

**Date de l'offre:** 20-09-23

1060

Bruxelles (Saint Gilles)

### Resumé de notre offre

*Pour les détails techniques et le devis complet, référez vous au devis détaillé (PDF 3) annexé à ce même mail.  
En cas d'acceptation du devis, seules les informations contenues dans le devis détaillé seront prises en compte pour la réalisation.*

#### Portail en acier industriel Wisniowski

- Portillon type Bastion x 1  
*Dimensions : 1000 mm de large x 2500 mm de haut*
- Poignée et bouton-poussoir pour portillon avec gâche électrique x 1
- Ventouse électromagnétique LOCINOX MAG-2500 (Ral 9005) x 1
- Ferme-porte type Samson x 1
- Portail Speed Gate type V-KING avec un double battants pliants x 1  
*Dimensions : 4500 mm de large x 2500 mm de haut*
- Variante dans une autre couleur STD x 1  
*Autres couleurs STD : RAL 6005 (Vert mousse), RAL 5010 (Bleu gentiane), RAL 7030 (Gris pierre), RAL 7040 (gris clair), RAL 9016 (Blanc signalisation), RAL 9005 (noir) ou RAL 8017 (marron).*
- Pointes dans la partie haute du portail x 1

#### Démontage

- Démontage de l'ancien portail privatif x 2
- Grosse évacuation par remorque x 1

#### Travaux de fondation

- Réalisation de 2 socles en béton de 600 x 600 x 600 mm dans de la terre/gazon x 1  
*Sans remise en état du sol ni évacuation des terres dans ce poste*

#### Pose portail

- Pose d'un portail speed gate double jusque 6 mètres de large x 1

#### Engin de manutention et de levage

- Location d'un chariot élévateur pour le déplacement des éléments x 2

#### Centrale de commande

- Fermeture après temporisation intégrée dans le boîtier de commande x 1

#### Télécommandes à distance

- Récupération du récepteur existant externe x 1

---

### Radars de sécurité et de présence

- **Radars d'ouverture type FALCON de chez BEA x 1**  
*Pour sortie libre uniquement pour les véhicules*

---

### Câblage de l'installation

- **Alimentation du moteur ou du boîtier de commande fournie par client x 1**  
*Placement d'une prise à proximité immédiate du moteur (avant ou après la pose)*
- **Câblage sous tube (par pièce) x 5**

---

### Coffre-fort

- **Boîte à clé sécurisée Masterlock x 1**  
*Permet de ranger une des clés de l'armoire du moteur afin de pouvoir rapidement la retrouver en cas de d'urgence, de panne, ... et de pouvoir mettre le portail en manuel*

- **Remise commerciale complémentaire x 1**

---

### Coût horaire

- **Coût horaire technicien x 16**  
*Remplacement des composants électroniques en SAS*
- **Coût horaire technicien x 1**  
*Conservation de la partie fixe avec portier de rue parlophonie*

**Montant total de notre offre (Hors TV A): 28.131,25 €**

**Délai :** Après réception de l'acompte et/ou acceptation des plans (en cas d'urgence, nous contacter) :

- Porte sectionnelle Wisniewski : +/- 5 semaines
- Porte sectionnelle All-Access : 2-3 jours
- Autre marque : nous consulter

Dans tous les cas, il faut prévoir 1 à 2 semaines supplémentaires lorsqu'il y a une peinture spéciale

Remarque : Il s'agit de semaines "ouvrables" hors fermeture des usines et/ou des importateurs, des causes de force majeure, ...

**Garantie :** Un an sur la main d'oeuvre et les déplacements et deux ans sur les pièces (hors entretien et batteries).

Nous répercuterons l'ensemble des garanties accordées par nos propres fournisseurs et notre responsabilité d'intermédiaire ne peut en rien dépasser celle de ces derniers.

En ce qui concerne le laquage des panneaux de porte de garage, de leur cadre de montage et des autres composants laqués, nous ferons référence aux normes existantes.

Le résumé de nos conditions de garantie peut vous être communiqué sur simple demande.

La garantie ne s'applique jamais au remplacement ou aux réparations qui résulteraient par exemple : de détérioration suite à l'influence d'éléments naturels extérieurs tels que incendie, inondation, foudre, secousse sismique, etc ...

La procédure de gestion des composants défectueux peut être obtenue sur simple demande auprès de notre service technique.

Durant la garantie, vous pouvez profiter gratuitement de notre service d'assistance 24/24 Hrs par téléphone en cas de panne grave et urgente.

**Conditions de paiement :** Acompte de 40% à la commande (à la réception de la facture d'acompte), 40% à la mise à disposition du matériel (à la réception de la facture d'acompte) et solde à la pose.

**Validité de notre offre :** 2 semaines (suite aux circonstances actuelles)



En cas de commande, veuillez nous renvoyer cette page signée pour accord après avoir lu nos conditions générales de vente en annexe. Si vous optez pour des options, n'oubliez pas de les mentionner et de préciser les quantités souhaitées.

En vous remerciant d'avance  
Le service commercial

**Notre réf:** 315722

Le client (Nom et Prénom) : .....

Signature : .....

Pour accord le : .....

Handwritten signature and initials in blue ink, consisting of a stylized signature followed by the initials 'P/R' and a checkmark.



**ALL ACCESS**

Avenue du commerce 24a  
1420 Braine l'Alleud  
Tél : 02.387.43.32

Fax : 02.663.70.09  
www.all-access.be  
email : info@all-access.be

**Notre réf:** 315722

**Site:** Acp Sbs Lofts

**Installation:** D/23/16656/3

Bld Jamar 19

**Date de l'offre:** 20-09-23

1060

Bruxelles (Saint Gilles)

## **Options**

*Tous les prix sont hors TVA*

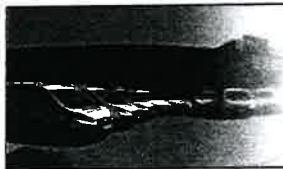
---

### **Télécommandes à distance**

→ Télécommande Intratone à 2 boutons avec logo installateur (par 100 pièces)

**38,8007 € (Par unité)**

*[Handwritten signature and initials in blue ink]*



**ALL ACCESS**

Avenue du commerce 24a  
1420 Braine l'Alleud  
Tél : 02.387.43.32

Fax : 02.663.70.09  
www.all-access.be  
email : info@all-access.be

**Notre réf:** 315722

**Site:** Acp Sbs Lofts

**Installation:** D/23/16656/3

Bld Jamar 19

**Date de l'offre:** 20-09-23

1060

Bruxelles (Saint Gilles)

### Portail en acier industriel Wisniowski

- • Portillon type BASTION de chez WISNIOWSKI équipé de barreaux verticaux de couleur vert (RAL 6005).  
Protection anticorrosion, galvanisation à chaud et revêtement polyester.  
Cadre de 60 x 40 mm.  
Remplissage par de barreaux verticaux, profils fermés de 25 x 25 mm, espacés de +/- 110 mm.  
Ouverture des battants en standard à 90°.  
En manuel, le portail est équipé d'une serrure Locinox.  
Poteaux de 80 x 80 mm pour des portillons jusqu'à 1700 mm de haut et 100 x 100 mm au-delà.

Suivant tarif x 1

Dimensions : 1000 mm de large x 2500 mm de haut

- Poignée et bouton-poussoir en acier inoxydable pour portillon avec gâche électrique

Par unité x 1

- • Ventouse électromagnétique LOCINOX MAG-2500 (Ral 9005)

Par unité x 1

- • Ferme-porte type Samson

Par unité x 1

- • Portail Speed Gate type V-KING avec un double battants pliants, de couleur gris anthracite (Ral 7016).  
Le portail est galvanisé à chaud et reçoit ensuite un revêtement polyester.  
Avec poteaux porteurs, automatisation complète type Daab et boîtier de commande Daab EP 104 placé dans une armoire IP 65.  
L'ensemble comprend 10 barres palpeuses, deux ensembles de cellules photoélectriques et deux interrupteurs à clé (avec un interrupteur d'arrêt d'urgence à l'intérieur).  
Le remplissage du battant est composé de profilés fermés de 25 x 25 mm, espacés de ~ 110 mm.

Suivant tarif x 1

Dimensions : 4500 mm de large x 2500 mm de haut

- • Variante dans une autre couleur STD : RAL 6005 (Vert mousse), RAL 5010 (Bleu gentiane), RAL 7030 (Gris pierre), RAL 7040 (gris clair), RAL 9016 (Blanc signalisation), RAL 9005 (noir) ou RAL 8017 (marron).

Par unité x 1

- • Pointes défensives dans la partie haute du portail

Sur base de la largeur x 1

### Démontage

- • Démontage de l'ancien portail privatif.  
Le démontage sera effectué avec le plus grand soin possible. Nous ne pourrons pas être tenu pour responsable des détériorations causées aux finitions. Certaines retouches de peinture ou de plafonnage devront peut être être réalisées. Celles-ci sont à charge du client.

Par unité x 2

- • Evacuation de votre ancienne porte et dépôt dans une société de tri en vue d'un recyclage.

Par unité x 1

### Travaux de fondation

- • Réalisation de 2 socles en béton de  $\pm 600 \times 600 \times 600$  mm (de profondeur pour être "hors gel") dans de la terre ou du gazon. La finition du sol (repose de klinkers, asphaltage, ...) et l'évacuation des terres ne sont pas comprises dans ce poste.

Remarque : n'ayant pas d'information précise sur le sous-sol, nous supposons qu'il s'agit de terre compactée, sans fondation solide, d'égout, de câbles électriques, ...  
Notre équipe aura besoin d'eau et de courant à proximité immédiate.

Par unité x 1

### Pose portail

- • Pose d'un portail speed gate double jusque 6 mètres de large.  
Remarque : la réalisation du socle en béton et l'engin de manutention ne sont pas compris dans ce poste.

Par unité x 1

### Engin de manutention et de levage

- • Location d'un chariot élévateur de 1800 kg (prix par jour).

Par unité x 2

### Centrale de commande

- • Fermeture après temporisation réglable intégrée dans le boîtier de commande.  
Cette fonction ne pourra être activée qu'en présence d'un minimum de sécurités autour du fonctionnement automatique de cette installation.  
Seul le concepteur de l'installation pourra prendre cette décision.

Par unité x 1

### Télécommandes à distance

- • Récupération du (ou des) récepteurs si compatible et en bon état de fonctionnement afin de récupérer les anciennes télécommandes en circulation.

Remarque : Nous ne pouvons pas vous garantir qu'il n'existe pas un autre récepteur intégré dans la platine de commande du ou des moteurs.

Nous vous suggérons malgré tout de prévoir un récepteur plus moderne en parallèle sur celui-ci afin de pouvoir vous fournir plus facilement de nouvelles télécommandes et pour un prix en général inférieur (ce qui n'affecte en rien le fonctionnement des anciennes télécommandes).

Par unité x 1

### Radar de sécurité et de présence

- • Radar d'ouverture type FALCON de chez BEA  
Le FALCON est un détecteur de mouvement à micro-ondes.  
Son unidirectionnalité optimise la prestation des portes.  
Le FALCON détecte tout type de cible et dispose d'une option permettant de filtrer les personnes.  
La détection des seuls véhicules permet de réduire les ouvertures intempestives par le rejet du trafic parallèle.  
Installé à 7 mètres de hauteur, le FALCON projette une zone de détection de 4 x 5 mètres.  
Détection de mouvement unidirectionnelle pour une gestion optimisée des cycles de la porte et pour l'économie d'énergie.  
Possibilité de filtrer le trafic parallèle pour supprimer les détections intempestives.

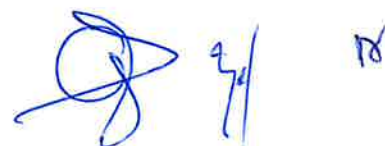
Par unité x 1

*Pour sortie libre uniquement pour les véhicules*

### Câblage de l'installation

- • Alimentation du boîtier de commande ou du moteur fournie par le client, à proximité de l'installation

Par unité x 1





- • Câblage des éléments sous tube apparent de couleur grise sur une longueur maximale de 5 mètres.

Par unité x 5

### Coffre-fort

- • Boîte à clé sécurisée Masterlock.  
Rangement sécurisé muni d'un compartiment de stockage pouvant sécuriser plusieurs clés ou cartes d'accès.  
Véritable coffre fort professionnel, l'accès aux clés se fait grâce à une combinaison de 4 chiffres.

Par unité x 1

*Permet de ranger une des clés de l'armoire du moteur afin de pouvoir rapidement la retrouver en cas de d'urgence, de panne, ... et de pouvoir mettre le portail en manuel*

- • Remise commerciale complémentaire.

Par unité x 1

### Coût horaire

- • Prestation d'un technicien qualifié.

Par unité x 16

*Remplacement des composants électroniques en SAS*

- • Prestation d'un technicien qualifié.

Par unité x 1

*Conservation de la partie fixe avec portier de rue parlophonie*

**Montant total de notre offre (Hors TVA) : 28.131,25 €**





**ALL ACCESS**

Avenue du commerce 24a  
1420 Braine l'Alleud  
Tél : 02.387.43.32

Fax : 02.663.70.09  
www.all-access.be  
email : info@all-access.be

**Notre réf:** 315722

**Site:** Acp Sbs Lofts

**Installation:** D/23/16656/3

Bld Jamar 19

**Date de l'offre:** 20-09-23

1060

Bruxelles (Saint Gilles)

## Options

*Tous les prix sont hors TVA*

### **Télécommandes à distance**

- • Télécommande de poche INTRATONE à 2 boutons, petit format, de couleur noire.  
A commander par minimum 100 pièces.

**30.8007 € (Par unité)**

*Handwritten signature and date: 3/11*

# Conditions générales

## Conditions générales

### Article 1 : Définition et champ d'application

Le client est celui qui passe commande à GLS et est le responsable du paiement y afférent.

Les présentes conditions générales et usages professionnels sont valables et exclusivement applicables pour toutes les ventes et prestations de services de GLS. Elles annulent et remplacent celles du client et il ne peut y être dérogé que moyennant l'accord exprès et écrit de GLS. La passation d'une commande ou la réception des marchandises par le client emportent son acceptation irrévocable des présentes conditions ainsi que de celles complémentaires, figurant sur tout devis et/ou bon de commande et censées ici intégralement reproduites.

### Article 2 : Commande – modification – annulation

2.1. Toute commande transmise par le client est irrévocable pour ce dernier tandis que celle-ci ne liera GLS qu'après acceptation écrite de sa part ou à partir du moment où l'exécution des travaux est entamée. Pour la fourniture ou le placement de systèmes de sécurité dans les locaux en construction ou en transformation, l'exécution est considérée comme étant entamée dès que le client ou son mandataire apparent a accepté la pose des câbles et/ou reçu les schémas de câblage du système, fourni(s) par GLS.

2.2. Toute modification de la commande originale n'entre en vigueur qu'après l'accord écrit de GLS. Elle ne pourra être acceptée que dans la mesure où la fabrication n'a pas été engagée partiellement ou totalement.

Toute modification de quelque manière que ce soit, par ou au nom du client, et qui serait acceptée par GLS, pourra être facturée en sus et rallonger le délai d'exécution. Les modifications transmises oralement seront exécutées aux risques et périls du client.

2.3. Sans préjudice du droit de rétractation de 14 jours auquel pourrait éventuellement prétendre un consommateur selon le Code de droit économique, aucune annulation totale ou partielle de commande confirmée ne peut être acceptée sauf accord écrit de GLS. Dans ce cas, GLS se réserve le droit de facturer, en sus des frais déjà engagés par elle, 30 % du montant de la commande annulée à titre de dédit, celui-ci étant à compenser avec l'éventuel acompte déjà perçu.

### Article 3 : Prix et paiement

3.1. Les renseignements et informations diverses, relatifs par exemples aux tarifs et produits contenus dans les catalogues, ne sont contractuels que dans la mesure où ils sont inclus expressément par écrit dans le contrat par GLS. En toutes hypothèses, les prix et conditions figurant aux offres de GLS ne sont valables que pour une durée de 15 jours, sauf stipulation contraire.

Les prix de GLS ne visent que les fournitures et prestations expressément décrites dans les offres, à l'exclusion de tout(e) autre matériel, prestation ou placement. Si ceux-ci sont commandés par l'acheteur, ils lui seront facturés en supplément. Les frais aux décors des locaux (peintures, papiers-peints...) et charges de ragréages ne sont jamais compris dans les prix convenus et sont entièrement à charge du client.

3.2. A moins qu'il n'en soit disposé autrement, les factures sont payables immédiatement au grand comptant au siège social de GLS ou auprès de l'organisme financier mentionné sur ses documents. Elles seront considérées comme définitives et acceptées par le client si elles ne font pas l'objet de réclamation par courrier recommandé ou par mail dans un délai de 8 jours à dater de leur date de réception (cachet de poste faisant foi). Lors de la passation de toute commande, GLS se réserve le droit de facturer un acompte de 40% du prix total TVAC, le solde étant quoiqu'il en soit dû et exigible à la livraison. La fourniture incomplète d'une commande ne peut en aucun cas justifier le refus de paiement par le client des marchandises livrées. Tout montant resté impayé à son échéance sera productif de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de 1,5% par mois et ce jusqu'au jour du parfait paiement ainsi que d'une indemnité de 10% avec un minimum de 250 EUR et ce à titre de clause pénale forfaitaire et irrévocable, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts pouvant être dus. L'émission d'une lettre de change ou d'un chèque n'opère ni novation, ni dérogation aux présentes conditions.

Par réciprocité, en cas de retard dans la livraison ou dans l'exécution par notre faute, et pour autant que le client ait mis préalablement GLS en demeure par lettre recommandée, celui-ci peut prétendre à un dédommagement forfaitaire limité à 1% du prix par mois jusqu'à la livraison ou l'exécution des travaux.

### Article 4 : Livraison et réception

4.1. GLS se réserve le droit de fournir du matériel de remplacement répondant aux mêmes fonctions et de qualité équivalente. Elle est également autorisée à procéder à des livraisons de manière globale ou partielle.

Les techniciens de GLS détermineront librement les endroits où placer les installations (détecteurs, centrale, boîtiers de commande...), en fonction notamment des impositions techniques du fabricant plutôt que selon d'éventuels critères esthétiques. Le client s'interdit de donner des instructions et injonctions aux personnels de GLS.

4.2. Les commandes du client seront, dans la mesure du possible, livrées dans le délai indiqué dans l'offre de GLS. Ce délai, exprimé en jours ouvrables, n'est toutefois qu'indicatif et tout éventuel dépassement ne peut donner lieu ni à retenue, ni à annulation ou résolution du contrat, ni à des dommages et intérêts. GLS n'encourt, en tout état de cause, aucune responsabilité pour retard à la livraison ou non-exécution totale ou partielle des commandes ou conventions dans les cas suivants :



- si les conditions de paiement stipulées sur toute facture quelconque ou sur la confirmation de commande ne sont pas observées par le client ;
- si les renseignements nécessaires pour l'exécution de la commande ne sont pas parvenus à GLS en temps utile ;
- si le retard ou la non-exécution de la commande résulte d'un cas de force majeure quelconque, du fait du Prince, d'épidémie, d'accident, d'incendie, de catastrophe naturelle, de guerre civile ou étrangère, d'émeute, d'impossibilité de s'approvisionner ou du retard des propres fournisseurs de GLS, grève, lock-out, rupture des machines, virus ou bugs informatiques, ou de tout autre cause indépendante de la volonté de GLS.

Dans ces cas, GLS se réserve le droit d'adapter ses conditions, de prendre toutes les mesures de conservation qui s'imposent aux frais du client, ou encore de résilier le contrat.

4.3. Le client s'engage à inspecter les marchandises au moment de la livraison sur leur qualité, quantité et adéquation par rapport à la commande. L'absence de plainte vaut acceptation des vices apparents. Dans l'hypothèse où une vérification est nécessaire, l'éventuelle plainte doit être dénoncée par courrier recommandé ou par mail endéans les 48 heures de la réception des marchandises et/ou de l'exécution de l'ouvrage, sous peine de forclusion.

#### **Article 5 : Transfert des risques – clause de réserve de propriété**

5.1. Les risques et périls des marchandises sont à charge exclusive du client dès que celles-ci auront été mises à sa disposition.

5.2. Le transfert de propriété des produits de GLS, au profit du client, ne sera réalisée qu'après complet paiement du prix par ce dernier, et quelle que soit la date de livraison desdits produits. GLS pourra ainsi faire valoir les droits qu'elle détient au titre de clause de réserve de propriété pour l'une quelconque de ses créances sur la totalité de ses produits en possession du client, ces derniers étant présumés être ceux impayés. Elle pourra ainsi les reprendre ou les revendiquer en dédommagement de toutes ses factures impayées sans préjudice de son droit de résolution des ventes en cours.

#### **Article 6 : Obligations du client**

Le client veillera à mettre un chantier à disposition en état permettant à GLS d'assurer sans interruption l'exécution du contrat. Tous ouvrages préalables (canalisations, conduites, plomberie, électricité...) devront être complètement achevés. Le chantier devra être sec et à température constante d'au moins 5°. En cas d'inaccessibilité du chantier, les frais supplémentaires engendrés seront supportés par le client.

Le client ou tout tiers se conformera strictement aux conseils d'utilisation. Il effectuera notamment un test de son système une fois par mois afin de s'assurer de son bon fonctionnement et fera assurer une fois par an l'entretien de l'installation par GLS ou toute autre firme agréée.

Le client s'interdit de procéder à des mesures d'office. De telles mesures seraient irréfutablement considérées comme une résiliation unilatérale du contrat, le montant du devis ou de l'intervention demeurant intégralement dû.

#### **Article 7 : Garantie et responsabilité de GLS**

7.1. Les garanties accordées par GLS sont exclusivement celles qui lui sont données par ses usines et fournisseurs et dont le client accepte les limites et conditions.

7.2. GLS garantit le client, conformément aux dispositions légales, contre tout vice caché provenant d'un défaut de matière, de conception ou de fabrication affectant les produits livrés et les rendant impropres à leur utilisation.

Cette garantie est :

- d'un (1) an à sur la main d'œuvre et les déplacements à dater de l'exécution des travaux ;
- de deux (2) ans sur tout matériel à compter de la date de livraison, celle-ci ne valant pas pour les vices apparents. Elle est limitée au remplacement des pièces ou produits défectueux pendant les heures de bureau, à l'exclusion de toute autre indemnité ou dommages et intérêts quelconques (notamment les frais et amendes administratives pour tout déclenchement intempestif de la sirène ou dommages ou perte aux biens du client ou de tout tiers), et sans que ce remplacement n'ait pour effet de prolonger la durée de cette garantie.

En toutes hypothèses, et sans que cette liste ne soit limitative, ni la garantie ni la responsabilité de GLS ne joueront en cas de :

- adjonction, de suppression, de modification ou d'entretien, non réalisés par GLS ;
- usure normale des appareils : notamment piles, batteries, fusibles, lampes, télécommandes, ... etc
- détériorations accidentelles dues à au client ou à un tiers quelconque, notamment en cas de travaux au bâtiment ou à la voirie ;
- détérioration volontaire suite à des actes de vandalisme, d'effraction ou de malveillance ;
- détérioration suite à des surtensions ou dérangements de l'alimentation électrique ou de la ligne téléphonique ;
- détérioration ou accident provenant de négligence, défaut d'entretien ou d'utilisation erronée de l'installation par le client ou toute personne étrangère à GLS ;
- détérioration de la décoration ou du parachèvement, client à moins que les techniciens de GLS n'aient commis des fautes graves et grossières ;
- défauts résultant de matières fournies par le client ou d'une conception stipulée par lui ;
- factures impayées dans le chef du client.

7.3. GLS est exonérée de toute responsabilité résultant d'un dommage direct ou indirect occasionné au client, à son personnel ou à un tiers, à l'exception des responsabilités qu'elle supporte explicitement en vertu des présentes conditions. A cette fin, le client garantit GLS contre toute action menée par un tiers. En tout état de cause, la responsabilité de GLS, et pour autant qu'elle soit liée à une faute grave et intentionnelle, demeure limitée au montant maximal que celle-ci est susceptible de porter en compte dans la facture afférente à la livraison concernée.

7.4. Lorsque un composant est défectueux durant la période de garantie, celui-ci sera renvoyé pour réparation à l'usine. En aucun cas, ce composant ne pourra être remplacé à neuf sans accord du fabricant.

### **Article 8 : maintenance – entretien & intervention urgente**

8.1. Il est de convention expresse que toutes prestations de service sollicitées par le client et que GLS serait amenée à poser dans le cadre notamment de conseils divers, de gestion de projet, d'entretiens, d'interventions de maintenance ou de dépannage ponctuel ne créent pour elle qu'une obligation de moyen.

8.2. GLS dispose d'un service d'intervention joignable par téléphone ou par mail. Le client accepte de manière expresse que toute demande de dépannage et/ou intervention quelconque sollicitée par lui fasse l'objet d'une facturation en régie sur base des tarifs en vigueur. Si le coût de la réparation devait néanmoins dépasser 1.000,00 EUR HTVA, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une demande et/ou intervention urgente, les parties conviennent que celle-ci devra faire l'objet d'un devis préalablement accepté par le client. Les coûts liés au déplacement et au diagnostic de panne sont en tout état de cause dus.

### **Article 9 : Confidentialité**

Chacune des parties s'engage à ne pas divulguer ou communiquer, à ne pas laisser divulguer ou laisser communiquer, ni utiliser directement ou indirectement, à moins qu'elle n'y ait été autorisée par écrit au préalable par l'autre partie, les données, renseignements, informations, applications, méthodes et savoir-faire confidentiels ainsi que tout document de quelconque nature que ce soit dont elle a eu connaissance à l'occasion de l'exécution de sa mission. Elles gardent leur caractère confidentiel y compris au-delà de la date de fin de la convention intervenue entre parties.

### **Article 10 : Propriété intellectuelle**

Tous les documents techniques (plans, données, schémas, etc.) établis par GLS et remis au client demeurent sa propriété exclusive et doivent lui être rendus à sa première demande. Le client s'engage à ne faire aucun usage de ces documents susceptible de porter atteinte aux droits de propriété industrielle ou intellectuelle de GLS et s'engage à ne les divulguer à aucun tiers.

### **Article 11 : Traitement des données à caractère personnel**

Les données relatives au client sont collectées et conservées par GLS notamment en vue des finalités suivantes : l'exécution des commandes (traitement nécessaire à l'exécution du contrat), la gestion de la clientèle (traitement nécessaire à l'exécution du contrat et au respect des obligations légales), les activités de marketing en vue d'informer et promouvoir les produits de GLS (intérêt légitime de promouvoir ses activités commerciales auprès du client). Le client qui ne souhaite pas être sollicité par GLS dans le cadre d'actions de marketing direct peut à tout moment et en s'adressant à GLS, s'opposer au traitement. Il peut demander à GLS l'accès aux données à caractère personnel le concernant, la rectification de celles qui seraient inexactes, incomplètes ou non pertinentes, la limitation du traitement ou l'effacement de ses données dans les conditions telles qu'énoncées par le Règlement général sur la protection des données (« RGPD »). Le client a également le droit à la portabilité de ces dernières durant toute la durée du traitement des données par GLS. Le client a également le droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

### **Article 12 : Dispositions nulles ou non respectées**

La nullité ou l'invalidité d'une des dispositions des présentes conditions n'aura pas d'incidence sur la validité des autres dispositions. Si une des dispositions est nulle ou non valable, cette disposition nulle ou non valable sera remplacée, autant que possible, par une disposition valable qui se rapprochera le plus possible de l'objectif initial des parties.

Le non-exercice d'une ou de plusieurs dispositions des présentes conditions dans le chef de GLS ne peut être considéré comme une renonciation à s'en prévaloir, ni comme une limitation de ses droits ou obligations.

### **Article 13 : Droit applicable et litiges**

En cas de litiges, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sont compétents, statuant selon le droit belge.



# ANNEXE 5

 3/5

## OFFRE DETAILLEE

NOS COORDONNEES	MAITRE D'OUVRAGE	ADRESSE TRAVAUX	REFERENCES
<p style="text-align: center;"><b>Jérôme YRALY</b> 0470/49.48.32</p> <p><a href="mailto:JEROME.YRALY@EIFFAGE.COM">JEROME.YRALY@EIFFAGE.COM</a></p> <p><b>ART SERVICES/VALENS S.A.</b> Avenue Brugmann 27 - 1060 Bruxelles TVA BE 0424.905.926</p> <p><a href="http://WWW.ART.EIFFAGE.BE">WWW.ART.EIFFAGE.BE</a></p>	<p style="text-align: center;"><b>COPROPRIETE JAMAR 19</b></p> <p>Monsieur Michael.Goetynck</p>	<p>Boulevard Jamar, 19</p> <p>1060 SAINT-GILLES</p> <p>Rotonde</p>	<p>NOM : JAMAR 3(19)</p> <p>N/REF : JYR 24-016</p> <p>VERSION : 1</p> <p>DATE : 29-03-24</p>

### PREAMBULE :

Suite à votre demande et à notre visite des lieux, nous avons le plaisir de vous faire offre pour les travaux décrits ci-dessous.

Du stationnement nous sera réservé, sans frais, pour nos matériaux et véhicules de chantier

### INTITULE DES TRAVAUX : RENOVATION EXTERIEURE DE LA ROTONDE

N°	LIBELLE	TQ	U	Q	PVU	PVT
<b>LOT 1 : TRAVAUX PREPARATOIRES</b>						
1.1	Installation de chantier : protections, toilette de chantier, sécurité générale, signalisation, wc de chantier, nettoyages réguliers,...	QM	FF	1,0	3.659,50	3.659,50
1.2	Pose d'un échafaudage autour de la rotonde (y compris filets 130gr) - location pour une durée de 50 jours ouvrables	QM	FF	1,0	10.192,00	10.192,00
OPTION	Location de l'échafaudage par semaine supplémentaire	QP	SEMAINE	1,0	338,00	
<b>TOTAL LOT 1 : €/HTVA :</b>					<b>13.851,50</b>	
<b>LOT 2 : SEUILS EN ALUMINIUM (PRIX REMIS SUIVANT LES RECOMMANDATIONS TECHNIQUES DU CONSEILLER STO)</b>						
2.1	Fourniture et pose de 24 seuils cintrés sur mesure de teinte gris clair avec oreilles latérales, relevé à l'arrière pour maintenir un écoulement vers la façade avant et nez tombant avec casse-goutte à l'avant du seuil pour éviter les coulées sur la façade (y compris modification de l'assise en béton avant la pose du seuil afin que celui-ci soit incliné vers la façade avant)	QM	FF	1,0	23.686,00	23.686,00
<b>TOTAL LOT 2 : €/HTVA :</b>					<b>23.686,00</b>	
<b>LOT 3 : CREPIS EXTERIEUR (PRIX REMIS SUIVANT LES RECOMMANDATIONS TECHNIQUES DU CONSEILLER STO)</b>						
3.1	Ponçage de la façade extérieure de la rotonde pour créer de l'accroche pour le nouvel enduit	QM	FF	1,0	2.437,50	2.437,50
3.2	Mise en œuvre d'un nouvel enduit StoLotusan de teinte gris clair (vides non déduits pour compenser la pose de cornières d'angle, des cornières d'arrêt, des profilés de dilatation au changement de matériaux, des profilés casse-goutte et de l'enduit au niveau des retours intérieurs des baies. La mise en œuvre de l'enduit comprend	Quantités présumées	M2	260,0	117,00	30.420,00
Enduit StoLotusan : Fixation des cornières et des profilés : Application de deux couches d'enduit Stolevell Uni avec treillis d'armature Application d'une couche de primer : Finition StoLotusan K 1,5mm.						
<b>TOTAL LOT 3 : €/HTVA :</b>					<b>32.857,50</b>	
<b>TOTAL OFFRE HORS TVA</b>					<b>€ 70.395,00</b>	

### ANNEXES :

- Photos : 1 page
- Délais & conditions particulières : 1 page
- Conditions générales : 1 page
- Brochure commerciale : 1 page

Voir conditions particulières et générales en annexe

Légende: FF = forfait / M1 = mètre courant / PC = pièce / M2 = mètre carré / M3 = mètre cube / Q.P. = quantité présumée / SAJ = somme à justifier / PM = pour mémoire



PHOTOS



Voir conditions particulières et générales en annexe

Légende: FF = forfait / M1 = mètre courant / PC = pièce / M2 = mètre carré / M3 = mètre cube / Q.P. = quantité présumée / SAJ = somme à justifier / PM = pour mémoire

Handwritten signature and initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page.



## CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OFFRE

Ces conditions priment sur nos conditions générales d'entreprise

### 1) DELAIS

Pour l'instant notre planning général permettrait un démarrage des travaux dans : A convenir  
 Dès réception de votre approbation sur les travaux, nous pourrions vous confirmer la date de démarrage possible.

Durée des travaux pour l'ensemble des postes décrits dans notre offre : 20 Jours ouvrables (prise des mesures des seuils + fabrication)  
 30 Jours ouvrables (réalisation du chantier)

Cette durée ne tient pas compte d'un arrêt pour raisons d'intempéries ou indépendantes de notre volonté.

### 2) REMARQUES

Le prix d'un certain nombre de matériaux, dont notamment mais non exclusivement le bois, les panneaux divers, les châssis, l'isolation, PU, est sujet à variation en raison de l'instabilité économique actuelle. Compte tenu de cette situation, l'EG se réserve le droit d'adapter les prix de ses matériaux en fonction de l'évolution du marché et limite la durée de validité de ses offres et propositions budgétaires à un délai de 15 jours calendrier.

Cette offre a été réalisée en faisant preuve de toute l'attention requise.

En sa qualité de praticien de la construction, ART assume pleinement les responsabilités de l'exécution.

ART prend l'engagement de prévenir le maître d'ouvrage de toutes anomalies se présentant en cours d'exécution.

Le contenu de cette offre, en ce compris les métrés et le descriptif technique, reste notre propriété et ne pourra être diffusé/proposé à d'autres entreprises.

Le maître d'ouvrage mettra à disposition d'ART un local pour son personnel, l'équipe de chantier et les réunions.

Les travaux repris dans l'offre forment un ensemble, en cas de commande partielle, nous nous réservons le droit de revoir certains prix.

Tarif des travaux en régie éventuels :

- Responsable d'affaire : 75€/hrs -- Ouvrier : 55€/hrs

#### Non compris (sauf si stipulé) :

- Tout ce qui n'est pas explicitement décrit dans cette offre de prix
- Réalisation de travaux en dehors des heures normales de travail (7h - 17h, du lundi au vendredi)
- Démarches, frais d'occupation du domaine public et taxes diverses
- Etat des lieux. A réaliser par un expert et avant notre début d'activité
- Consommation d'eau et d'électricité
- Architecture et décoration
- Démarches administratives en vue d'obtenir des primes. Peut se réaliser en régie ou via une société comme www.Primes-Services.be
- Inventaire amiante et conséquences éventuelles
- Etude de stabilité et conséquences éventuelles
- Frais de gardiennage

### 3) COORDINATION SECURITE & SANTE

Conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, il est obligatoire de désigner un coordinateur sécurité santé.  
 Cette mission externe vous est proposée en option dans notre offre de base ci-jointe.

### 4) ATTESTATION TVA (biffer les mentions inutiles A - B ou C)

A) Le soussigné demande d'acquitter la T.V.A. en « autoliquidation »

Indiquez ici votre n° T.V.A. : .....

*Dans ce cas le prix en €/TVAC est de : 70.395,00*

B) Le soussigné déclare que la première occupation de l'immeuble date de plus de 10 ans et que celui-ci est utilisé exclusivement comme logement privé.

Le taux de T.V.A. de 6% est ainsi applicable en vertu de l'A.R. n° 20 du 20/07/70.

*Dans ce cas le prix en €/TVAC est de : 74.618,70*

C) Le soussigné déclare que l'occupation est professionnelle et/ou date de moins de 10 ans. Le taux de T.V.A. applicable est de 21%

*Dans ce cas le prix en €/TVAC est de : 85.177,95*

### 5) CONDITIONS DE PAIEMENT

La facture d'acompte de 30 % vous sera transmise avant le démarrage des travaux et est payable au comptant.  
 Les factures établies sur base de l'avancement mensuel sont payables à 15 jours.

### ACCEPTATION DE L'OFFRE

Conformément aux travaux décrits ci-avant et aux conditions générales de l'entreprise ci-jointes.

Notre référence d'offre : JAMAR 3(19)

JYR 24-016      Version : 1

Montant total : 70.395,00 €/HTVA

DATE	SIGNATURE POUR ACCORD



*Les présentes conditions sont d'application entre parties et priment en tout état de cause sur les conditions éventuelles de nos cocontractants.*

**1. Durée de validité de l'offre.** Nos offres sont établies en fonction des données fournies par le maître de l'ouvrage (ci-après « MO ») ou son représentant au moment de la demande de prix et sont valables pour une durée de 3 mois.

Nous nous réservons le droit de revoir les prix d'une commande qui n'a pu, pour une cause quelconque étrangère à notre volonté, être exécutée dans les six mois de son acceptation. En cas de commande partielle ou en plusieurs phases, nous nous réservons le droit de revoir les prix unitaires de notre offre.

**2. Prix.** Le prix pour lequel nous vous proposons de réaliser les travaux est un prix indicatif, HTVA, et ne comprend que ce qui est décrit dans (1) le bordereau de prix, (2) les plans, et (3) le cahier spécial des charges. En cas de contradiction, le même ordre de prévalence prévaut. Ne sont donc pas compris dans le prix : les mesures de sécurité imposées par le coordinateur de sécurité et non connues lors de la remise de l'offre, l'établissement d'un inventaire amiante et les frais liés à son enlèvement, la fourniture d'eau et d'électricité pour les besoins du chantier, etc..

**3. Paiement.** Le prix de l'entreprise est facturé par tranches mensuelles, proportionnellement à son avancement. La TVA, autres taxes et charges sont à charge du MO. Un acompte de 30% sera exigé à la commande. Aucune retenue (de garantie) ne peut être effectuée sur nos factures.

Les factures sont payables dans les 15 jours de leur envoi, à défaut de quoi les montants dus porte-ront, de plein droit, intérêt au taux de 1% par mois, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 10% du montant restant dû avec un minimum de 125 €.

De convention expresse entre parties, toute facture non protestée par voie recommandée endéans les 15 jours de sa date d'envoi, est réputée acceptée en son intégralité par le MO. Nous serions en droit de suspendre ou de ralentir l'exécution des travaux si le MO omet de payer dans les délais nos factures et ce, malgré l'envoi d'un rappel de paiement par courrier recommandé. Cette suspension sera mise en application le 5ième jour ouvrable après ledit envoi.

**4. Choix des Matériaux.** Si le MO nous impose un matériau d'une qualité ou d'une provenance ou d'un type déterminé ou encore un procédé d'exécution déterminé, et ce en dépit de nos réserves écrites et motivées, nous serons déchargés de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit matériau ou dudit procédé.

**5. Délai d'exécution.** Nos délais d'exécution sont donnés à titre indicatif. Le non-respect des délais ne pourra donner lieu à indemnité que dans le cas d'un accord précis concernant les délais et les amendes éventuelles. Les délais sont fixés en jours ouvrables à compter de la date de commencement des travaux. Ne sont pas considérés comme jours ouvrables (J.O.): les samedis, les dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles et de repos compensatoire ainsi que les jours pendant lesquels le travail a, ou aurait, par suite de conditions atmosphériques ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant 4 heures au moins. Les travaux supplémentaires commandés en cours d'exécution du contrat, donneront lieu à une prorogation du délai initialement prévu.

**6. Suspension.** Lorsqu'il s'avère que le MO n'a pas obtenu de permis d'urbanisme pour les travaux, les travaux seront immédiatement suspendus. La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure, y inclus les intempéries, ou sur ordre ou du fait du MO entraîne, de plein droit et sans indemnité pour le MO, la prorogation du délai d'exécution d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps nécessaire à la remise en route du chantier. Les frais engendrés par cette suspension et/ou prolongation tels que le loyer, l'installation de chantier et matériel, frais de coordination etc. sont à charge du MO. En outre, si le démarrage du chantier et/ou le chantier en cours d'exécution, est suspendu durant plus de 15 jours calendriers, nous nous réservons le droit d'annuler la convention, sous réserve de notre droit de réclamer une indemnité en raison de cette suspension et/ou annulation.

**7. Sujétions imprévues.** Toutes circonstances raisonnablement imprévisibles lors du dépôt de l'offre et inévitables, qui rendraient l'exécution du contrat plus difficile ou plus onéreuse sur un plan financier ou autre et ce au-delà des prévisions normales, seront considérées comme des cas de force majeure qui nous fondent à demander la révision ou la résiliation du contrat.

**8. Accès du Chantier.** Le MO garantit un accès aisé au chantier et est tenu de nous informer correctement à cet égard. Tous frais résultant de l'inaccessibilité du chantier ou du retard pour indication incomplète ou erronée seront à charge du MO. Le MO fera le nécessaire pour qu'un emplacement de parking libre et proche du chantier soit disponible et, réservera ci-nécessaire un tel emplacement à la commune. Si une grue, échafaudage ou autre est nécessaire pour l'exécution des travaux, le MO louera chez la Commune la partie requise de la voie public, du trottoir ou autre.

**9. Réception.** Dès que les travaux sont terminés, le MO doit procéder à la réception des travaux. Les petites imperfections ou petites finitions inachevées dont la valeur est inférieure à 10% du montant total des travaux ne peuvent en aucun cas être invoquées pour refuser la réception. A défaut pour le MO d'assister à cette réception dans les 15 jours de la demande que nous lui aurions adressée, la réception est censée obtenue depuis la fin de la période de 15 jours précitée. La réception emporte l'agrément du MO sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour des vices apparents. Si d'application, la responsabilité décennale commence à courir à partir de la date de la réception des travaux, le droit d'action dans le chef du MO pour de légers vices cachés et pour la compensation d'éventuelles moins-values étant limité à six mois suivant la réception.

**10. Réclamations.** Le MO a l'obligation de faire valoir toute réclamation par écrit et endéans les 48 h du jour de la survenance du problème invoqué ou du jour où il aurait pu soupçonner la gravité et l'étendue d'un problème. La formulation d'une réclamation, ne libère en aucun cas le MO de son devoir de paiement.

**11. Transfert des risques.** Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil s'opère au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison de matériaux, marchandises ou installations. Les parties reconnaissent qu'il n'y a pas de transfert des risques relatifs aux troubles du voisinage (article 544 du C.C).

**12. Résiliation.** Si le MO renonce entièrement ou partiellement aux travaux convenus, il est tenu, conformément à l'art. 1794 C. civ., de nous dédommager de tous les travaux exécutés ainsi que de toutes les dépenses que nous avons engagées et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à 25% du montant des travaux non exécutés, sans préjudice de notre droit de réclamer le dédommagement du dommage réel subi dans l'hypothèse où celui-ci serait plus élevé.

**13. Litiges.** En cas de litige concernant ce contrat, les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents.





## Des équipes au service de vos projets

ART est une entreprise générale de construction qui bénéficie d'une expérience de plus de 25 ans dans le domaine de la construction, de la rénovation et de la restauration. Cette expérience nous a permis de diversifier nos activités, de manière à apporter une réponse professionnelle et personnalisée à nos clients particuliers et professionnels.

ART a structuré ses activités dans trois départements multidisciplinaires et complémentaires :



Approche globale et sur mesure de projets importants en construction et en rénovation : maisons, villas, immeubles industriels, patrimoine historique.



Dans toute la Belgique, nous intervenons à la demande des particuliers et des professionnels de l'immobilier pour des chantiers à plus petite échelle : extension, transformation et rafraîchissement, mais aussi pour des interventions de dépannage.



Nous disposons de compétences confirmées (entreprise agréée) dans les chantiers qui réclament une expertise spécifique dans des domaines particuliers: enlèvement d'amiante; protection passive contre le feu; isolation thermique et acoustique

## Les valeurs de l'entreprise ART

Dans nos trois départements, nous nous engageons chaque jour pour garantir la totale satisfaction de nos clients. Sur tous nos chantiers, quelle que soit leur taille, nous réalisons des travaux de qualité, dans le respect des délais et des budgets convenus. Dans chaque mission, nous veillons à répondre à la demande avec efficacité et réactivité.



# ANNEXE 6

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several loops and a final flourish.

## OFFRE DETAILLEE

<u>NOS COORDONNEES</u>	<u>MAITRE D'OUVRAGE</u>	<u>ADRESSE TRAVAUX</u>	<u>REFERENCES</u>
<b>Jérôme YRALY</b> 0470/49.48.32  <u>JEROME.YRALY@EIFFAGE.COM</u>  ART SERVICES/VALENS S.A. Avenue Brugmann 27 - 1060 Bruxelles TVA BE 0424.905.926  <u>WWW.ART.EIFFAGE.BE</u>	<b>COPROPRIETE JAMAR 19</b>  Monsieur Michael.Goetynck	Boulevard Jamar, 19  1060 SAINT-GILLES  Passage couvert	NOM : JAMAR 2(19)  N/REF : JYR 24-006  VERSION : 1  DATE : 29-03-24

**PREAMBULE :**

Suite à votre demande et à notre visite des lieux, nous avons le plaisir de vous faire offre pour les travaux décrits ci-dessous.

L'accès sera maintenu vers l'arrière comme il s'agit d'un passage pompier.

Du stationnement nous sera réservé, sans frais, pour nos matériaux et véhicules de chantier

### INTITULE DES TRAVAUX : PEINTURE DU PASSAGE SOUS LE BATIMENT

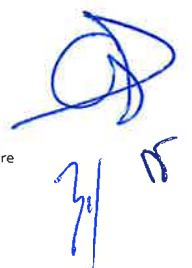
N°	LIBELLE	TQ	U	Q	PVU	PVT
<b>LOT 1 : TRAVAUX PREPARATOIRES</b>						
1.1	Installation de chantier : protections, toilette de chantier, sécurité générale, signalisation, échafaudage mobile sur roulette, gestion des déchets et nettoyages réguliers et en fin de chantier,...	QM	FF	1,0	3.645,28	3.645,28
					<b>TOTAL LOT 1 : €/HTVA : 3.645,28</b>	
<b>LOT 2 : PORTE LOCAL POUBELLE</b>						
2.1	Placement de cornières en aluminium gris clair de part et d'autre de la porte du local "poubelles"	QM	FF	1,0	639,40	639,40
					<b>TOTAL LOT 2 : €/HTVA : 639,40</b>	
<b>LOT 3 : PEINTURE DU PASSAGE SOUS LE BATIMENT</b>						
3.1	Réparations diverses, entoilage des zones fissurées et enduisage avant la mise en peinture (+-30m²), badigeon d'étanchéité du soubassement en contact direct avec le pavage (murs côté boîtes aux lettres) <i>Remarque : sous réserve de ne pas avoir de surprises au niveau du support existant après le nettoyage (murs côté boîtes aux lettres) : en cas de surprise un devis complémentaire sera introduit</i>	QM	FF	1,0	6.227,20	6.227,20
3.2	Nettoyage des murs et des plafonds avec un karcher, application de 2 couches de peinture StoLotusan (couleur au choix)	Quantités présumées	M2	263,6	55,60	14.656,16
					<b>TOTAL LOT 3 : €/HTVA : 20.883,36</b>	
					<b>TOTAL OFFRE HORS TVA € 25.168,04</b>	

**ANNEXES :**

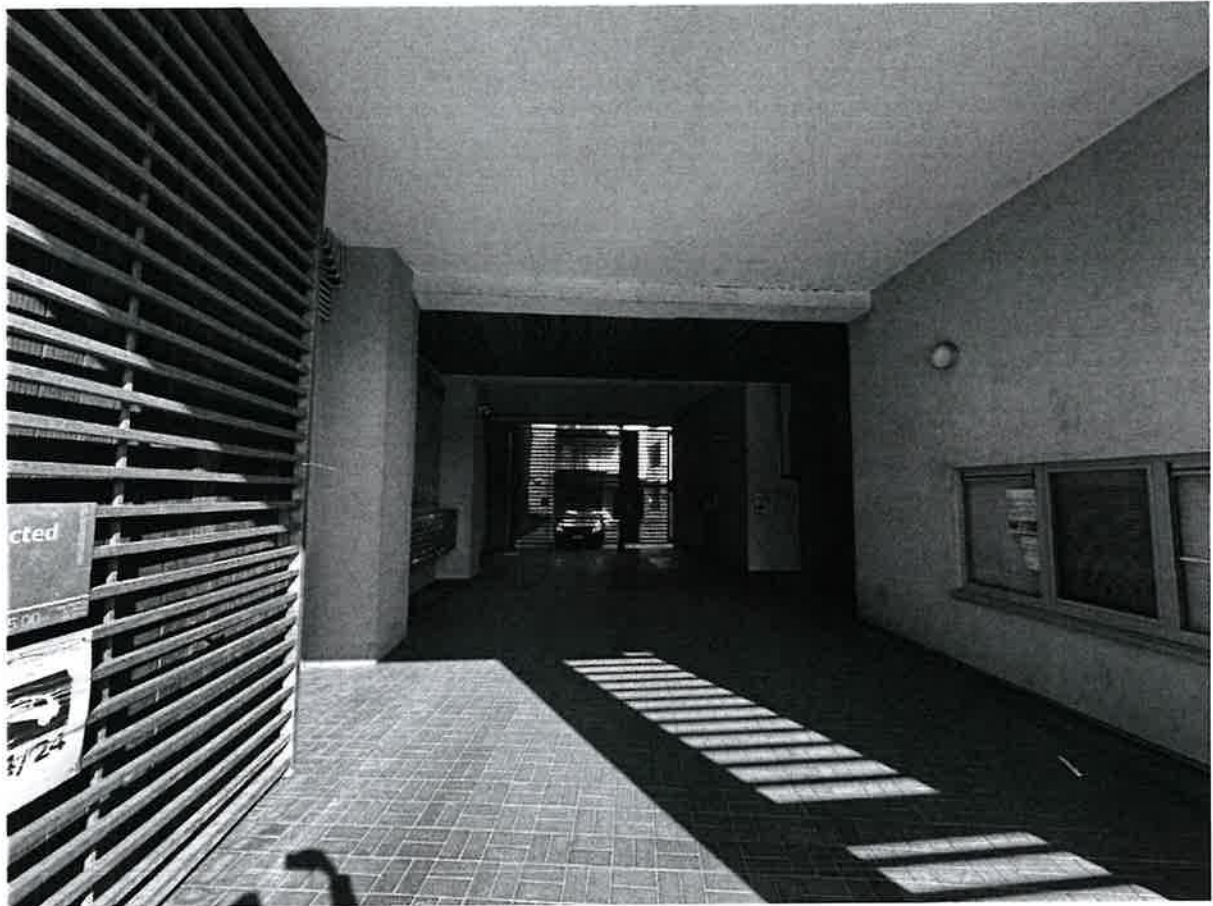
- Photos : 1 page
- Délais & conditions particulières : 1 page
- Conditions générales : 1 page
- Brochure commerciale : 1 page

Voir conditions particulières et générales en annexe

Légende: FF = forfait / M1 = mètre courant / PC = pièce / M2 = mètre carré / M3 = mètre cube / Q.P. = quantité présumée / SAJ = somme à justifier / PM = pour mémoire



PHOTOS



Voir conditions particulières et générales en annexe

Légende: FF = forfait / M1 = mètre courant / PC = pièce / M2 = mètre carré / M3 = mètre cube / Q.P. = quantité présumée / SAJ = somme à justifier / PM = pour mémoire

## CONDITIONS PARTICULIERES DE L'OFFRE

Ces conditions priment sur nos conditions générales d'entreprise

### 1) DELAIS

Pour l'instant notre planning général permettrait un démarrage des travaux dans : A convenir  
 Dès réception de votre approbation sur les travaux, nous pourrions vous confirmer la date de démarrage possible.

Durée des travaux pour l'ensemble des postes décrits dans notre offre : 15 Jours ouvrables.  
 Cette durée ne tient pas compte d'un arrêt pour raisons d'intempéries ou indépendantes de notre volonté.

### 2) REMARQUES

Le prix d'un certain nombre de matériaux, dont notamment mais non exclusivement le bois, les panneaux divers, les châssis, l'isolation, PU, est sujet à variation en raison de l'instabilité économique actuelle. Compte tenu de cette situation, l'EG se réserve le droit d'adapter les prix de ses matériaux en fonction de l'évolution du marché et limite la durée de validité de ses offres et propositions budgétaires à un délai de 15 jours calendrier.

Cette offre a été réalisée en faisant preuve de toute l'attention requise.

En sa qualité de praticien de la construction, ART assume pleinement les responsabilités de l'exécution.

ART prend l'engagement de prévenir le maître d'ouvrage de toutes anomalies se présentant en cours d'exécution.

Le contenu de cette offre, en ce compris les métrés et le descriptif technique, reste notre propriété et ne pourra être diffusé/proposé à d'autres entreprises.

Le maître d'ouvrage mettra à disposition d'ART un local pour son personnel, l'équipe de chantier et les réunions.

Les travaux repris dans l'offre forment un ensemble, en cas de commande partielle, nous nous réservons le droit de revoir certains prix.

Tarif des travaux en régie éventuels :

- Responsable d'affaire : 75€/hrs -- Ouvrier : 55€/hrs

#### Non compris (sauf si stipulé) :

- Tout ce qui n'est pas explicitement décrit dans cette offre de prix
- Réalisation de travaux en dehors des heures normales de travail (7h - 17h, du lundi au vendredi)
- Démarches, frais d'occupation du domaine public et taxes diverses
- Etat des lieux. A réaliser par un expert et avant notre début d'activité
- Consommation d'eau et d'électricité
- Architecture et décoration
- Démarches administratives en vue d'obtenir des primes. Peut se réaliser en régie ou via une société comme [www.Primes-Services.be](http://www.Primes-Services.be)
- Inventaire amiante et conséquences éventuelles
- Etude de stabilité et conséquences éventuelles
- Frais de gardiennage

### 3) COORDINATION SECURITE & SANTE

Conformément à l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, il est obligatoire de désigner un coordinateur sécurité santé.  
 Cette mission externe vous est proposée en option dans notre offre de base ci-jointe

### 4) ATTESTATION TVA (biffer les mentions inutiles A - B ou C)

A) Le soussigné demande d'acquitter la T.V.A. en « autoliquidation »

Indiquez ici votre n° T.V.A. : .....

*Dans ce cas le prix en €/TVAC est de : 25.168,04*

B) Le soussigné déclare que la première occupation de l'immeuble date de plus de 10 ans et que celui-ci est utilisé exclusivement comme logement privé.

Le taux de T.V.A. de 6% est ainsi applicable en vertu de l'A.R. n° 20 du 20/07/70.

*Dans ce cas le prix en €/TVAC est de : 26.678,12*

C) Le soussigné déclare que l'occupation est professionnelle et/ou date de moins de 10 ans. Le taux de T.V.A. applicable est de 21%

*Dans ce cas le prix en €/TVAC est de : 30.453,33*

### 5) CONDITIONS DE PAIEMENT

La facture d'acompte de 30 % vous sera transmise avant le démarrage des travaux et est payable au comptant.  
 Les factures établies sur base de l'avancement mensuel sont payables à 15 jours.

### ACCEPTATION DE L'OFFRE

Conformément aux travaux décrits ci-avant et aux conditions générales de l'entreprise ci-jointes.

Notre référence d'offre : JAMAR 2(19)

JYR 24-006 Version : 1

Montant total : 25.168,04 €/HTVA

DATE	SIGNATURE POUR ACCORD



Les présentes conditions sont d'application entre parties et priment en tout état de cause sur les conditions éventuelles de nos cocontractants.

**1. Durée de validité de l'offre.** Nos offres sont établies en fonction des données fournies par le maître de l'ouvrage (ci-après « MO ») ou son représentant au moment de la demande de prix et sont valables pour une durée de 3 mois.

Nous nous réservons le droit de revoir les prix d'une commande qui n'a pu, pour une cause quelconque étrangère à notre volonté, être exécutée dans les six mois de son acceptation. En cas de commande partielle ou en plusieurs phases, nous nous réservons le droit de revoir les prix unitaires de notre offre.

**2. Prix.** Le prix pour lequel nous vous proposons de réaliser les travaux est un prix indicatif, HTVA, et ne comprend que ce qui est décrit dans (1) le bordereau de prix, (2) les plans, et (3) le cahier spécial des charges. En cas de contradiction, le même ordre de prévalence prévaut. Ne sont donc pas compris dans le prix : les mesures de sécurité imposées par le coordinateur de sécurité et non connues lors de la remise de l'offre, l'établissement d'un inventaire amiante et les frais liés à son enlèvement, la fourniture d'eau et d'électricité pour les besoins du chantier, etc..

**3. Paiement.** Le prix de l'entreprise est facturé par tranches mensuelles, proportionnellement à son avancement. La TVA, autres taxes et charges sont à charge du MO. Un acompte de 30% sera exigé à la commande. Aucune retenue (de garantie) ne peut être effectuée sur nos factures.

Les factures sont payables dans les 15 jours de leur envoi, à défaut de quoi les montants dus porte-ront, de plein droit, intérêt au taux de 1% par mois, ainsi qu'une indemnité forfaitaire de 10% du montant restant dû avec un minimum de 125 €.

De convention expresse entre parties, toute facture non protestée par voie recommandée endéans les 15 jours de sa date d'envoi, est réputée acceptée en son intégralité par le MO. Nous serions en droit de suspendre ou de ralentir l'exécution des travaux si le MO omet de payer dans les délais nos factures et ce, malgré l'envoi d'un rappel de paiement par courrier recommandé. Cette suspension sera mise en application le Sième jour ouvrable après ledit envoi.

**4. Choix des Matériaux.** Si le MO nous impose un matériau d'une qualité ou d'une provenance ou d'un type déterminé ou encore un procédé d'exécution déterminé, et ce en dépit de nos réserves écrites et motivées, nous serons déchargés de toute responsabilité du fait des défauts ayant pour origine le choix dudit matériau ou dudit procédé.

**5. Délai d'exécution.** Nos délais d'exécution sont donnés à titre indicatif. Le non-respect des délais ne pourra donner lieu à indemnité que dans le cas d'un accord précis concernant les délais et les amendes éventuelles. Les délais sont fixés en jours ouvrables à compter de la date de commencement des travaux. Ne sont pas considérés comme jours ouvrables (J.O.): les samedis, les dimanches et jours fériés légaux, les jours de vacances annuelles et de repos compensatoire ainsi que les jours pendant lesquels le travail a, ou aurait, par suite de conditions atmosphériques ou de leurs conséquences, été rendu impossible pendant 4 heures au moins. Les travaux supplémentaires commandés en cours d'exécution du contrat, donneront lieu à une prorogation du délai initialement prévu.

**6. Suspension.** Lorsqu'il s'avère que le MO n'a pas obtenu de permis d'urbanisme pour les travaux, les travaux seront immédiatement suspendus. La suspension temporaire des travaux pour cause de force majeure, y inclus les intempéries, ou sur ordre ou du fait du MO entraîne, de plein droit et sans indemnité pour le MO, la prorogation du délai d'exécution d'une période égale à la durée de la suspension, augmentée du laps de temps nécessaire à la remise en route du chantier. Les frais engendrés par cette suspension et/ou prolongation tels que le loyer, l'installation de chantier et matériel, frais de coordination etc. sont à charge du MO. En outre, si le démarrage du chantier et/ou le chantier en cours d'exécution, est suspendu durant plus de 15 jours calendriers, nous nous réservons le droit d'annuler la convention, sous réserve de notre droit de réclamer une indemnité en raison de cette suspension et/ou annulation.

**7. Sujétions imprévues.** Toutes circonstances raisonnablement imprévisibles lors du dépôt de l'offre et inévitables, qui rendraient l'exécution du contrat plus difficile ou plus onéreuse sur un plan financier ou autre et ce au-delà des prévisions normales, seront considérées comme des cas de force majeure qui nous fondent à demander la révision ou la résiliation du contrat.

**8. Accès du Chantier.** Le MO garantit un accès aisé au chantier et est tenu de nous informer correctement à cet égard. Tous frais résultant de l'inaccessibilité du chantier ou du retard pour indication incomplète ou erronée seront à charge du MO. Le MO fera le nécessaire pour qu'un emplacement de parking libre et proche du chantier soit disponible et, réservera ci-nécessaire un tel emplacement à la commune. Si une grue, échafaudage ou autre est nécessaire pour l'exécution des travaux, le MO louera chez la Commune la partie requise de la voie public, du trottoir ou autre.

**9. Réception.** Dès que les travaux sont terminés, le MO doit procéder à la réception des travaux. Les petites imperfections ou petites finitions inachevées dont la valeur est inférieure à 10% du montant total des travaux ne peuvent en aucun cas être invoquées pour refuser la réception. A défaut pour le MO d'assister à cette réception dans les 15 jours de la demande que nous lui aurions adressée, la réception est censée obtenue depuis la fin de la période de 15 jours précitée. La réception emporte l'agrément du MO sur les travaux qui lui sont délivrés et exclut tout recours de sa part pour des vices apparents. Si d'application, la responsabilité décennale commence à courir à partir de la date de la réception des travaux, le droit d'action dans le chef du MO pour de légers vices cachés et pour la compensation d'éventuelles moins-values étant limité à six mois suivant la réception.

**10. Réclamations.** Le MO a l'obligation de faire valoir toute réclamation par écrit et endéans les 48 h du jour de la survenance du problème invoqué ou du jour où il aurait pu soupçonner la gravité et l'étendue d'un problème. La formulation d'une réclamation, ne libère en aucun cas le MO de son devoir de paiement.

**11. Transfert des risques.** Le transfert des risques visés par les articles 1788 et 1789 du Code civil s'opère au fur et à mesure de l'exécution des travaux ou de la livraison de matériaux, marchandises ou installations. Les parties reconnaissent qu'il n'y a pas de transfert des risques relatifs aux troubles du voisinage (article 544 du C.C).

**12. Résiliation.** Si le MO renonce entièrement ou partiellement aux travaux convenus, il est tenu, conformément à l'art. 1794 C. civ., de nous dédommager de tous les travaux exécutés ainsi que de toutes les dépenses que nous avons engagées et du bénéfice manqué, évalué forfaitairement à 25% du montant des travaux non exécutés, sans préjudice de notre droit de réclamer le dédommagement du dommage réel subi dans l'hypothèse où celui-ci serait plus élevé.

**13. Litiges.** En cas de litige concernant ce contrat, les tribunaux de Bruxelles seront seuls compétents.







## Des équipes au service de vos projets

ART est une entreprise générale de construction qui bénéficie d'une expérience de plus de 25 ans dans le domaine de la construction, de la rénovation et de la restauration. Cette expérience nous a permis de diversifier nos activités, de manière à apporter une réponse professionnelle et personnalisée à nos clients particuliers et professionnels.

**ART a structuré ses activités dans trois départements multidisciplinaires et complémentaires :**



Approche globale et sur mesure de projets importants en construction et en rénovation : maisons, villas, immeubles industriels, patrimoine historique.



Dans toute la Belgique, nous intervenons à la demande des particuliers et des professionnels de l'immobilier pour des chantiers à plus petite échelle : extension, transformation et rafraîchissement, mais aussi pour des interventions de dépannage.



Nous disposons de compétences confirmées (entreprise agréée) dans les chantiers qui réclament une expertise spécifique dans des domaines particuliers: enlèvement d'amiante; protection passive contre le feu; isolation thermique et acoustique

## Les valeurs de l'entreprise ART

Dans nos trois départements, nous nous engageons chaque jour pour garantir la totale satisfaction de nos clients. Sur tous nos chantiers, quelle que soit leur taille, nous réalisons des travaux de qualité, dans le respect des délais et des budgets convenus. Dans chaque mission, nous veillons à répondre à la demande avec efficacité et réactivité.

