

A4i srl
Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bté 00/1
1090 BRUXELLES
Tél. : 02 460 11 35
Fax : 02 452 36 68
Numéro BCE : 0458.280.854
N° I.P.I. : 105.252 & 512.167

BRUXELLES, le 23 janvier 2023

ACP ECB II (N. Entr. : 0850130863)
Avenue de l'Exposition 448
1090 BRUXELLES
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 23 Janvier 2023

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

Copropriétaires présents	41	sur 103	39.81 %	4156.00
Copropriétaires représentés	20	sur 103	19.42 %	2129.00
Copropriétaires absents	42	sur 103	40.78 %	3715.00
Totaux	103	sur 103	100.00 %	10000.000
AG valide en participants		61	59.22 %	
AG valide en quotités		6285.00	62.85 %	

Le 23 janvier à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Organisation

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

2. Désignation du bureau et du secrétaire

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

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

Le règlement de copropriété prévoit à l'article 21- "L'Assemblée Générale choisit son Président et trois Assesseurs...".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, [REDACTED] est élu(e) Président(e) de l'Assemblée Générale, tandis que [REDACTED] sont désigné(e)s Assesseurs.

Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3. Rapport annuel d'activités

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. Etat des procédures judiciaires en cours

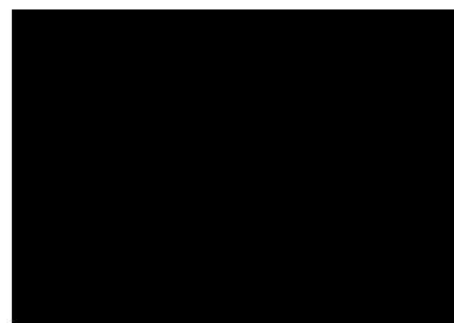
Propriétaires en défaut de paiement suivi par l'avocat de la copropriété :

- App.L.5 & P47 : 19.045,45 €
- App.I.10 & P38 : 18.006,46 €
- App.I.2 : 16.525,06 €
- App.M.5 : 10.066,16 €
- App.I.6, P4 : 7.045,77 €
- App.K.6, P5 : 4.839,85 €
- App.P.4 : 4.086,36 €
- App.I.5, P59 : 2.905,10 €
- P57 : 1.545,13 €
- App.N.5, P10 : 1.285,03 €
- P64 : 789,15 €
- [REDACTED] : 4.024,80 €

Vote sur le mandat au syndic pour la poursuite et le suivi de ces dossiers.

Etat des procédures judiciaires en cours	Oui	5 742.00	93.15 %	Majorité absolue
	Non	422.00	6.85 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 164.00	-	
	Abstention / Absents	3 836.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS				

5. 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" ;

Après analyse des contrats existants, avec le conseil de copropriété, il s'avère que seul le contrat de la société en charge de l'entretien des extincteurs et du jardinage nécessitent une étude de marché pour l'instant.

Relevé détaillé de tous les contrats en cours :

- **Ascenseurs :**
 - **Entretien :** SCHINDLER n° client 1679991/2116371 (durée : 5 ans - date anniversaire : 1er juillet 2015 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois). N° d'installation : WAGNER - 42000890432 ; CHOPIN – 42000890429 ; MOZART – 20026238 ; RAVEL – 42000890431.
 - **SECT :** AIB Vinçotte - contrat n° 1150196 (durée : 3 ans - date anniversaire : 01/03. – première prise en cours en 2017 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois par recommandé).
 - **Lignes d'urgence :** PROXIMUS (numéro de client : 604291268)
- **Assurances :**
 - **Incendie :** AXA - police n°811.807.139 (durée : 1 an - date anniversaire : 16/03 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois). Franchise majorée pour les dégâts des eaux.
 - **RC :** VIVIUM - police n° 32.015.2410 (durée : 1 an - date anniversaire : 22/05 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois).
 - **Travail :** AG – police n° 03/97.054.872 (durée : 1 an - date anniversaire : 31/12 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois).
 - **Courtier :** MEUWESE & GULBIS - n° de client : 7237/00.
- **Relevé des consommations individuelles :** ISTA – Immeuble n° 000128 (durée : 10 ans - date de début de contrat : 05/17 - renon : préavis 3 mois).
- **Entretien des dispositifs de sécurité incendie :** ANSUL – contrats locations et entretiens n° 205434000 (durée : 10 ans puis 1 an - dates anniversaires : 1993-2011-2012-2014 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois par recommandé).
- **Entretien chaudière et adoucisseur :** ABC Technics – client n° ACPECBII – pas de contrat actuellement.
- **Central Incendie :** TELENET – contrat initial NEXTEL (durée : 5 ans puis 1 an - dates anniversaires : 05/15 - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- **Vidéo surveillance :** TELENET – contrat initial NEXTEL (durée : 5 ans puis 1 an - dates anniversaires : 06/175 - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- **Contrôle d'accès :** TELENET – – contrat initial NEXTEL (durée : 5 ans puis 1 an - dates anniversaires : 05/16 - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- **Curage des égouts :** HYDRO JET - (contrat à durée indéterminée - 2 passages par an – renon : préavis de 1 mois par courrier recommandé).
- **Ramassage des conteneurs poubelle :** BRUXELLES-PROPRETE - contrat n°15853.
- **Entretien porte de garages :** ALL ACCESS
- **Entretien des jardins :** [REDACTED] - contrat à durée indéterminée.
- **Livraison de mazout :** COMFORT ENERGY - client n°K542272 (ravitaillement automatique ; capacité de la citerne 35.000 L ; durée : 5 ans à partir du 05/04/2006 puis 1 an ; renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis de 3 mois par recommandé).
- **Contrôle de la citerne mazout :** ALL-IN TANK SERVICE - pas de contrat.
- **Electricité :** Total Gas & Power Belgium – Contrat cadre d'A4I via courtier TRINERGY.
- **Eau :** VIVAQUA - Matricule n°18.12054.6, client n°4732476.
- **Sel adoucisseur :** CASSIMAN SELS - client n°6030.
- **Syndic :** A4I srl (durée : 3 ans - date : 1er mai 2022 – renouvellement par Assemblée Générale - renon : préavis 6 mois).
- **Entretien des lampes de secours :** SAFE & SOUND (durée : 1 an - date anniversaire : 10/03 – renouvellement par tacite reconduction - renon : sans préavis).
- **Concierges :**
 - Chopin & Mozart : [REDACTED]
 - Ravel & Wagner : [REDACTED]
 - Secrétariat social : SODALIS - client n°020268.
- **Ligne fixe et connexion internet conciergerie :** PROXIMUS –client n°603796837.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la réalisation d'appels d'offres pour les prestations de jardinage et d'entretien des extincteurs, et le cas échéant pour la souscription de nouveaux contrats auprès de prestataires choisis et ce au mieux des intérêts de la copropriété.

Mandat à la société TRINERGY, courtier en énergie, afin de négocier la livraison du mazout, gaz et électricité à partir du 1er janvier 2024.

Point sur les contrats des différents prestataires de services	Oui	5 863.00	93.29 %	Majorité absolue La résolution est acceptée
	Non	422.00	6.71 %	
	Voix exprimées	6 285.00	-	
	Absention / Absents	3 715.00	-	
NON	[REDACTED]			

ABSTENTIONS	-
-------------	---

6. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes DAREL srl représentée par [REDACTED] (décision d'A.G. du 31/01/2022).

Le Commissaire aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (voir annexe 2).

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022	Oui	6 073.00	96.63 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	212.00	3.37 %	
	Voix exprimées	6 285.00	-	
	Abstention / Absents	3 715.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	-			

7. Approbation du bilan au 30 septembre 2022

(voir annexe 3).

Approbation du bilan au 30 septembre 2022	Oui	5 947.00	94.62 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	338.00	5.38 %	
	Voix exprimées	6 285.00	-	
	Abstention / Absents	3 715.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	-			

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

Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers	Oui	5 741.00	94.44 %	Majorité absolue
	Non	338.00	5.56 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 079.00	-	
	Abstention / Absents	3 921.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

9. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022

Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022	Oui	5 947.00	94.62 %	Majorité absolue
	Non	338.00	5.38 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 285.00	-	
	Abstention / Absents	3 715.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

10. Quitus au syndic pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022

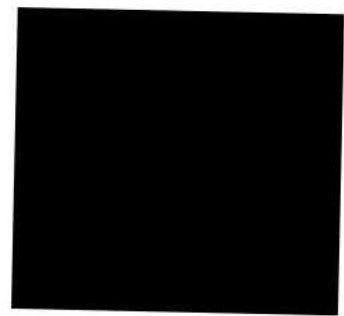
Quitus au syndic pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022	Oui	5 947.00	96.56 %	Majorité absolue
	Non	212.00	3.44 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 159.00	-	
	Abstention / Absents	3 841.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) [REDACTED] (Mozart)

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".

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme Burniat (Mozart)	Oui	5 621.00	96.37 %	Majorité absolue
	Non	212.00	3.63 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 833.00	-	
	Abstention / Absents	4 167.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Ravel)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Ravel)	Oui	3 858.00	73.30 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	1 405.00	26.70 %	
	Voix exprimées	5 263.00	-	
	Abstention / Absents	4 737.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Wagner)

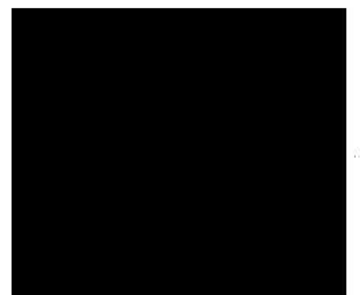
Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Wagner)	Oui	5 358.00	96.19 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	212.00	3.81 %	
	Voix exprimées	5 570.00	-	
	Abstention / Absents	4 430.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Wagner)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Wagner)	Oui	5 138.00	96.04 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	212.00	3.96 %	
	Voix exprimées	5 350.00	-	
	Abstention / Absents	4 650.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

15. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Chopin)

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - [REDACTED] (Chopin)	Oui	5 268.00	96.13 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	212.00	3.87 %	
	Voix exprimées	5 480.00	-	
	Abstention / Absents	4 520.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



16. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle n°1

présente sa candidature (Wagner).

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle n°1	Oui	5 064.00	92.82 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	392.00	7.18 %	
	Voix exprimées	5 456.00	-	
	Abstention / Absents	4 544.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

17. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle n°2

Pas de seconde candidature reçue.

18. Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022-2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

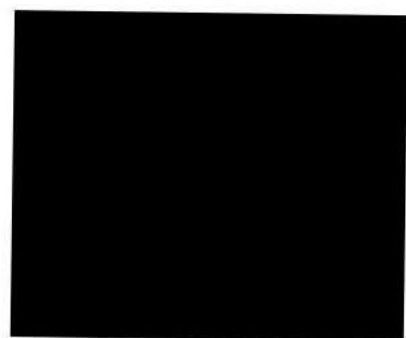
Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre 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 pour l'exercice 2022-2023. Cf. offre de la société DAREL (voir annexe 4).

Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022-2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)	Oui	5 653.00	94.36 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	338.00	5.64 %	
	Voix exprimées	5 991.00	-	
	Abstention / Absents	4 009.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



19. Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2022-2023

Art 3.89 § 18° " le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets."

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 5).

Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2022-2023	Oui	5 220.00	85.64 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	875.00	14.36 %	
	Voix exprimées	6 095.00	-	
	Abstention / Absents	3 905.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

20. Projet Façades et esplanade - Point d'information sur l'état d'avancement

Intervention de l'architecte mandaté par l'Assemblée Générale dans ce projet [REDACTED] - VIA sprl.

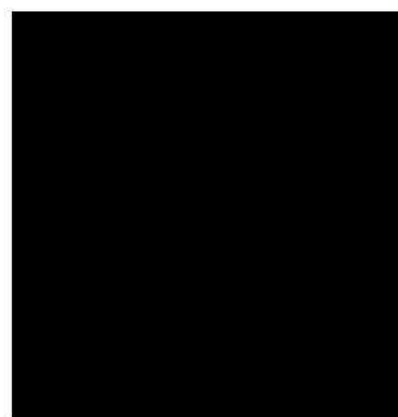
[REDACTED] ayant oublié la date de l'Assemblée Générale, il a informé la copropriété la veille de la réunion qu'il ne pourrait pas être présent. [REDACTED] a envoyé une note de synthèse qui sera jointe aux annexes du présent PV.

21. Projet Façades et esplanade - Proposition de mettre fin à la mission de la société VIA et de faire appel à un autre bureau d'architecte pour le suivi du chantier façades et esplanade

Proposition de résilier éventuellement la convention d'architecture qui lie la copropriété à la société VIA.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour adresser le renon à la société VIA, choisir si nécessaire le nouveau bureau d'architectures et contresigner la mission du nouveau bureau d'architectes.

Projet Façades et esplanade - Proposition de mettre fin à la mission de la société VIA et de faire appel à un autre bureau d'architecte pour le suivi du chantier façades et esplanade	Oui	5 947.00	96.56 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	212.00	3.44 %	
	Voix exprimées	6 159.00	-	
	Abstention / Absents	3 841.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



22. Mesures conservatoires 2022-2023 : remplacement des éclairages de secours

A l'occasion de l'entretien annuel des lampes de secours, la société SAFE & SOUND a réalisé un relevé des lampes hors service et a édité une offre pour leur remplacement, soit un total de 8.386,48 € TTC.

Compte tenu du coût que représente ces travaux, néanmoins indispensables, le Conseil de Copropriété a décidé de faire déjà réaliser une partie de ces travaux en vue d'assurer un éclairage minimal en cas d'incendie, pour un montant de 3.367,40 € TTC, et de soumettre à l'Assemblée Générale la réalisation des travaux complémentaires encore à réaliser, pour un montant restant de 5.019,08 € TTC (Voir annexe 6).

En cas de vote négatif, A4i décline toute responsabilité en cas de sinistre.

Mesures conservatoires 2022-2023 : remplacement des éclairages de secours	Oui	5 990.00	95.31 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	295.00	4.69 %	
	Voix exprimées	6 285.00	-	
	Abstention / Absents	3 715.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

23. Projet 2022-2023 - proposition 1 : Remplacement des éclairages des garages par des éclairages LED à détection

Proposition de remplacement des éclairages présents dans les garages de la copropriété actuellement allumés en permanence, par des éclairages LED s'allumant uniquement sur détection de mouvements.

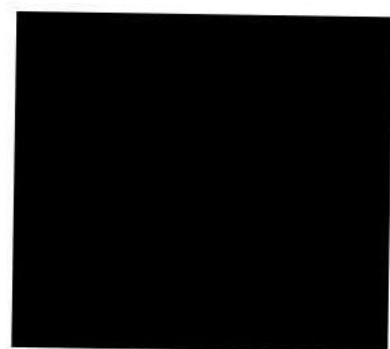
Offre de la société DESTOQUAY ELECTROTECHNIQUE : 8.068,32 € TTC (Voir annexe 7)

La réalisation de ces travaux devraient permettre une économie des consommations électriques des garages estimée à +- 60%, soit un amortissement de ces travaux en +- 2 ans et demi, sur base de la consommation moyenne et du prix du Kwh moyen.

Vote à la majorité des 2/3.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour le choix du prestataire final, la commande de ces travaux dans un budget maximum de 8.100 € TTC, et proposition de financement via le fonds de réserve général.

Projet 2022-2023 - proposition 1 : Remplacement des éclairages des garages par des éclairages LED à détection	Oui	5 457.00	89.46 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	643.00	10.54 %	
	Voix exprimées	6 100.00	-	
	Abstention / Absents	3 900.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



24. Projet 2022-2023 - proposition 2 : Recensement des vélos dans les locaux vélos.

Proposition de réaliser un recensement des vélos présents dans les différents locaux vélos et ce afin d'identifier les vélos abandonnés et organiser leur évacuation via une association.

Cette procédure serait alors mise en place en 4 étapes :

1. - A4i adresse une communication générale via un toutes boîtes et des affichages aux valves informant les occupants de la mise en place de ce recensement et des mesures à suivre.
2. - A4i appose une étiquette numérotée sur chaque vélo présent, ainsi qu'un tableau sur lequel chaque propriétaire d'un vélo sera invité à indiquer à côté du numéro correspondant à son vélo, son nom ainsi que le numéro de son appartement.
3. - 1 mois après la mise en place de ce système, A4i fera déplacer l'ensemble des vélos non identifiés dans le fond du parking niveau zéro et les attachera ensemble dans l'attente d'éventuelles revendications d'occupants.
4. - 3 mois après cette mesure, l'ensemble des vélos qui n'auront pas été réclamés sera remis à une association qui se chargera de les recycler. A cette occasion, A4i procédera également à l'évacuation du scooter abandonné dans le parking niveau Zéro.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la mise en oeuvre de cette mesure.

Projet 2022-2023 - proposition 2 : Recensement des vélos dans les locaux vélos.	Oui	5 688.00	91.82 %	Majorité absolue
	Non	507.00	8.18 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 195.00	-	
	Abstention / Absents	3 805.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

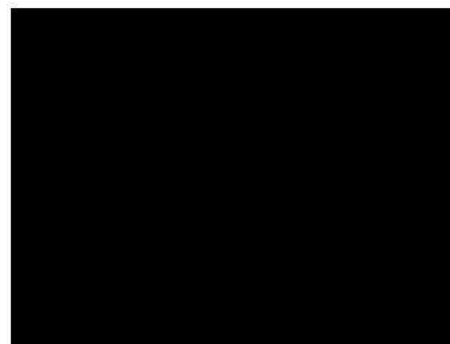
25. Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur - Chopin

Proposition de souscrire un contrat de suivi de l'ascenseur auprès d'un spécialiste, visant à contrôler les travaux et entretiens réalisés par l'ascensoriste, analyser et négocier les devis au mieux des intérêts de la copropriété, mais également l'informer sur l'état des équipements et la conseiller sur les éventuelles mesures à prendre.

Offre de la société **TECHNIC CONSULT** : 350 € HTVA / an (Voir annexe 8).

Mandat au syndic pour la signature de ce contrat d'une durée de 5 ans, tacitement renouvelable.

Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur - Chopin	Oui	884.00	68.74 %	Majorité absolue
	Non	402.00	31.26 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 286.00	-	
	Abstention / Absents	1 126.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



26. Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur – Mozart

Proposition de souscrire un contrat de suivi de l'ascenseur auprès d'un sapiteur, visant à contrôler les travaux et entretiens réalisés par l'ascensoriste, analyser et négocier les devis au mieux des intérêts de la copropriété, mais également l'informer sur l'état des équipements et la conseiller sur les éventuelles mesures à prendre.

Offre de la société **TECHNIC CONSULT** : 350 € HTVA / an (Voir annexe 8).

Mandat au syndic pour la signature de ce contrat d'une durée de 5 ans, tacitement renouvelable.

Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur – Mozart	Oui	1 300.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 300.00	-	
	Abstention / Absents	1 100.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

27. Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur – Ravel

Proposition de souscrire un contrat de suivi de l'ascenseur auprès d'un sapiteur, visant à contrôler les travaux et entretiens réalisés par l'ascensoriste, analyser et négocier les devis au mieux des intérêts de la copropriété, mais également l'informer sur l'état des équipements et la conseiller sur les éventuelles mesures à prendre.

Offre de la société **TECHNIC CONSULT** : 350 € HTVA / an (Voir annexe 8).

Mandat au syndic pour la signature de ce contrat d'une durée de 5 ans, tacitement renouvelable.

Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur – Ravel	Oui	1 600.00	93.75 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	100.00	6.25 %	
	Voix exprimées	1 600.00	-	
	Abstention / Absents	800.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

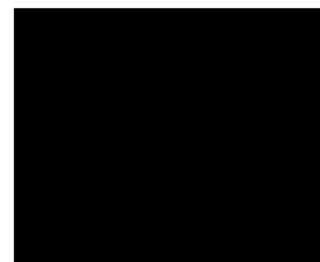
28. Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur – Wagner

Proposition de souscrire un contrat de suivi de l'ascenseur auprès d'un sapiteur, visant à contrôler les travaux et entretiens réalisés par l'ascensoriste, analyser et négocier les devis au mieux des intérêts de la copropriété, mais également l'informer sur l'état des équipements et la conseiller sur les éventuelles mesures à prendre.

Offre de la société **TECHNIC CONSULT** : 350 € HTVA / an (Voir annexe 8).

Mandat au syndic pour la signature de ce contrat d'une durée de 5 ans, tacitement renouvelable.

Projet 2022-2023 - proposition 3 : Souscription d'un contrat annuel de suivi de l'ascenseur – Wagner	Oui	1 690.00	93.32 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	121.00	6.68 %	
	Voix exprimées	1 811.00	-	
	Abstention / Absents	601.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



29. Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire - Chopin

Proposition d'installer une valve complémentaire dans l'ascenseur afin d'y afficher les communications aux occupants.

Budget estimé : 250,00 € TTC

Vote à la majorité des 2/3

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour l'installation de ces valves, et proposition de financement via le fonds de réserve du bloc "Chopin".

Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire - Chopin	Oui	884.00	68.74 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	402.00	31.26 %	
	Voix exprimées	1 286.00	-	
	Abstention / Absents	1 126.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

30. Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire - Mozart

Proposition d'installer une valve complémentaire dans l'ascenseur afin d'y afficher les communications aux occupants.

Budget estimé : 250,00 € TTC

Vote à la majorité des 2/3

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour l'installation de ces valves, et proposition de financement via le fonds de réserve du bloc "Mozart".

Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire - Mozart	Oui	1 200.00	92.31 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	100.00	7.69 %	
	Voix exprimées	1 300.00	-	
	Abstention / Absents	1 100.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

31. Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire - Ravel

Proposition d'installer une valve complémentaire dans l'ascenseur afin d'y afficher les communications aux occupants.

Budget estimé : 250,00 € TTC

Vote à la majorité des 2/3

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour l'installation de ces valves, et financement via les charges courantes.

Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire - Ravel	Oui	1 500.00	93.75 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	100.00	6.25 %	
	Voix exprimées	1 600.00	-	
	Abstention / Absents	800.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

32. Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire – Wagner

Proposition d'installer une valve complémentaire dans l'ascenseur afin d'y afficher les communications aux occupants.

Budget estimé : 250,00 € TTC

Vote à la majorité des 2/3

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour l'installation de ces valves, et proposition de financement via le fonds de réserve du bloc "Wagner".

Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation de valve complémentaire – Wagner	Oui	1 610.00	88.90 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	201.00	11.10 %	
	Voix exprimées	1 811.00	-	
	Abstention / Absents	601.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

33. Départ à la retraite de [REDACTED] Remplacement de la concierge par une société de nettoyage

[REDACTED] a notifié à la copropriété son souhait de partir en pension au mois de mai 2023.

Proposition de remplacer la concierge [REDACTED] par une société de nettoyage.

Dans cette optique, le cahier des charges de la concierge restante serait modifié afin de répartir ses prestations sur les quatre blocs, tout comme celles de la société de nettoyage (Voir annexe 9).

Le Conseil de Copropriété souhaite informer les copropriétaires qu'il préconise cette solution qui permettra d'une part une meilleure gestion du nettoyage tout en conservant les avantages de la présence d'une concierge et d'autre part d'éventuellement mettre la conciergerie ainsi disponible en location, et par là assurer une nouvelle rentrée financière à la copropriété.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la finalisation des cahiers des charges, la réalisation d'un appel d'offres auprès de minimum 3 sociétés de nettoyage, le choix du prestataire final et la souscription du contrat.

En cas de vote défavorable, A4i procédera à l'engagement d'une nouvelle, ou nouveau, concierge, aux conditions salariales identiques à celles de [REDACTED]

Départ à la retraite de [REDACTED] Remplacement de la concierge par une société de nettoyage	Oui	5 226.00	84.49 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	959.00	15.51 %	
	Voix exprimées	6 185.00	-	
	Abstention / Absents	3 815.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

34. Mise à disposition de la conciergerie située dans les blocs Chopin et Mozart

Proposition de mettre en location la conciergerie actuellement occupée par [REDACTED] et ce après son départ en pension.

Le loyer potentiel après travaux a été estimé entre 690 € et 715 € par mois hors charges, par une agence immobilière locale .

Afin de pouvoir affecter cette conciergerie à la location, une série de travaux de rafraîchissement et d'isolation, mais également visant à déplacer les installations communes qui y sont présentes (système de parlophonie, gestion des éclairages, ...) devra être réalisée.

Vote sur la mise à disposition de la conciergerie à des fins locatives, la commande et le suivi des travaux nécessaires dans une enveloppe maximum de 35.000 €, soit l'équivalent de 4 ans de loyer, financés par le fonds de réserve général et sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de confier la mission de mise en location à une agence immobilière, et pour la signature d'un bail de résidence principale de 9 ans au nom de l'ACP.

Mise à disposition de la conciergerie située dans les blocs Chopin et Mozart	Oui	4 410.00	75.41 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	1 438.00	24.59 %	
	Voix exprimées	5 848.00	-	
	Abstention / Absents	4 152.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

35. Mise en conformité des statuts et du R.O.I. avec la nouvelle loi

Les statuts de la copropriété doivent être mis en conformité avec la loi du 18/06/2018, d'application au 01/01/2019. Le R.O.I. doit également être adapté.

Mandat au syndic, afin de mettre en conformité les statuts de la copropriété avec la nouvelle loi et autorisation à ce dernier afin de faire appel à un bureau d'avocats / juristes ou un notaire pour réaliser ce travail dans une enveloppe budgétaire estimée à 3.000 €.

Proposition de financement via le fonds de réserve.

Mise en conformité des statuts et du R.O.I. avec la nouvelle loi	Oui	5 346.00	94.74 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	297.00	5.26 %	
	Voix exprimées	5 643.00	-	
	Abstention / Absents	4 357.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



36. Proposition de répartir les charges relatives aux parkings uniquement entre les propriétaires d'emplacements de parking (point demandé par [REDACTED])

Proposition de répartir l'ensemble des charges relatives aux parkings intérieurs niveau 0 et -1, uniquement entre les propriétaires d'emplacements de parking.

Vote à la majorité des 4/5.

A4i souligne qu'en cas de vote favorable, cette nouvelle clé de répartition devra faire l'objet d'un acte authentique modificatif, mais également que l'accès aux parkings via les portes de garages sera limité exclusivement aux propriétaires et occupants de places de parkings. Une reprogrammation des badges sera à cet effet réalisé à l'occasion d'un futur recensement.

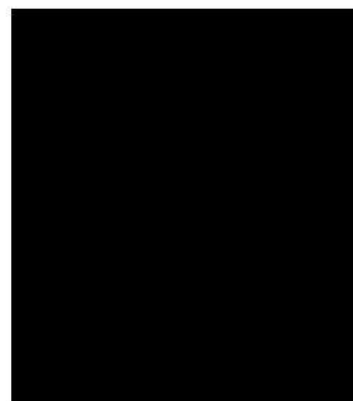
Proposition de répartir les charges relatives aux parkings uniquement entre les propriétaires d'emplacements de parking (point demandé par [REDACTED])	Oui	2 706.00	45.25 %	Majorité des 4/5
	Non	3 274.00	54.75 %	
	Voix exprimées	5 980.00	-	
	Abstention / Absents	4 020.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

37. Fixation du montant de la pluralité des devis.

Art.3.88 du code civil : "L'Assemblée Générale décide du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose de fixer ce montant à 7.500 €.

Fixation du montant de la pluralité des devis.	Oui	5 412.00	90.35 %	Majorité absolue
	Non	578.00	9.65 %	
	Voix exprimées	5 990.00	-	
	Abstention / Absents	4 010.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



38. Planification et financement travaux 2024-2029

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".

- - Rénovation de l'étanchéité de la toiture et pose éventuelle d'un isolant complémentaire ;
- - Remplacement des chaudières ;
- - Installation de pompes à chaleur ;
- - Installation de panneaux photovoltaïques ;
- - Etude amélioration énergétique du bâtiment, en vue de l'isolation et ventilation ;
- - Remplacement du système de parlophonie ;
- - Remplacement des boîtes aux lettres ;
- - Remplacement des décharges ;
- - Remplacement des châssis extérieurs des halls d'entrée.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue d'étudier ces différents projets et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Planification et financement travaux 2024-2029	Oui	5 453.00	92.98 %	Majorité absolue
	Non	412.00	7.02 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 865.00	-	
	Abstention / Absents	4 135.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

39. Organisation du Fonds de Réserve Générale

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".

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve générale à hauteur de 15.000 € par Trimestre.

Organisation du Fonds de Réserve Générale	Oui	5 037.00	90.27 %	Majorité absolue
	Non	543.00	9.73 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	5 580.00	-	
	Abstention / Absents	4 420.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				



40. Organisation du Fonds de Réserve - Chopin

Le Conseil de Copropriété propose la continuation d'appels de fonds de réserve "Chopin" à hauteur de 2.500 € par trimestre.

Vote uniquement pour les copropriétaires du bloque Chopin.

Organisation du Fonds de Réserve - Chopin	Oui	763.00	70.32 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	322.00	29.68 %	
	Voix exprimées	1 085.00	-	
	Abstention / Absents	1 327.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

41. Organisation du Fonds de Réserve – Mozart

Le Conseil de Copropriété propose la continuation d'appels de fonds de réserve "Mozart" à hauteur de 2.500 € par trimestre.

Vote uniquement pour les copropriétaires du bloque Mozart.

Organisation du Fonds de Réserve – Mozart	Oui	1 000.00	83.33 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	200.00	16.67 %	
	Voix exprimées	1 200.00	-	
	Abstention / Absents	1 200.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

42. Organisation du Fonds de Réserve – Wagner

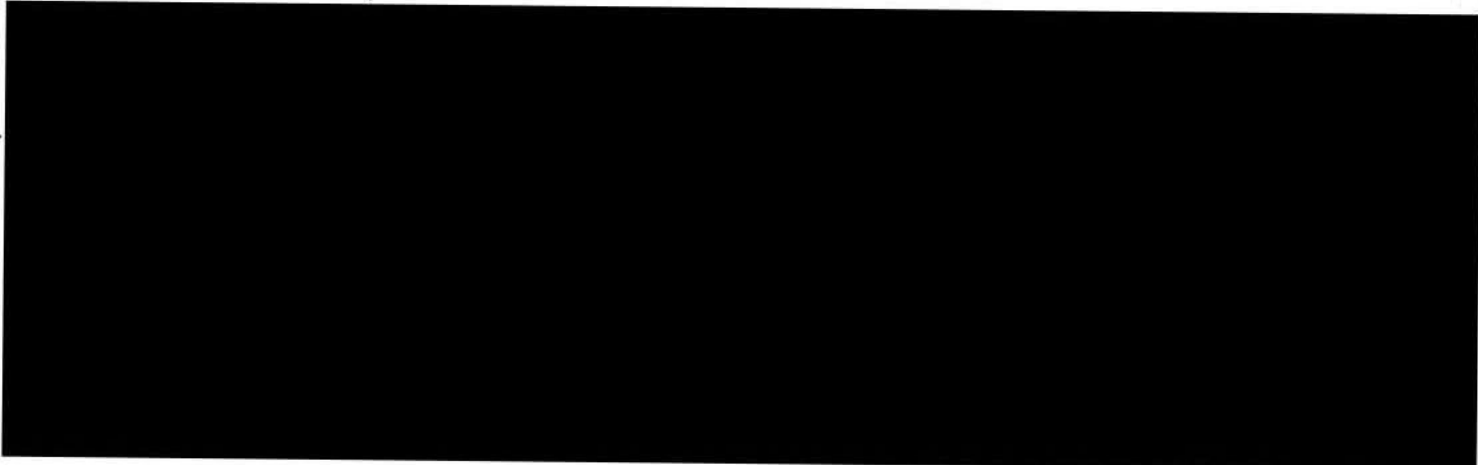
Le Conseil de Copropriété propose la continuation d'appels de fonds de réserve "Wagner" à hauteur de 2.500 € par trimestre.

Vote uniquement pour les copropriétaires du bloque Wagner.

Organisation du Fonds de Réserve – Wagner	Oui	1 690.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 690.00	-	
	Abstention / Absents	722.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

43. Divers

La prochaine Assemblée Générale Ordinaire aura lieu le 23/01/2024, sous réserve de disponibilité de la salle.

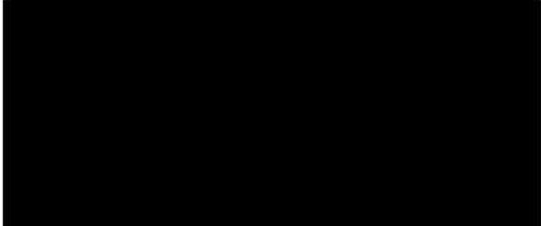


Relevé des présences

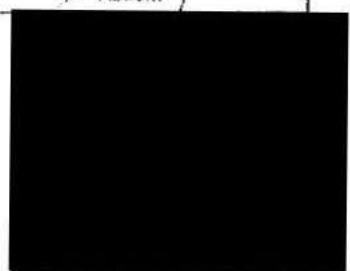
Copropriété : 2231 - ACP ECB II (N°. Ent. : 0850130863)
 Exercice : 2021-2022

Lieu : Jette
 Date : 23/01/2023

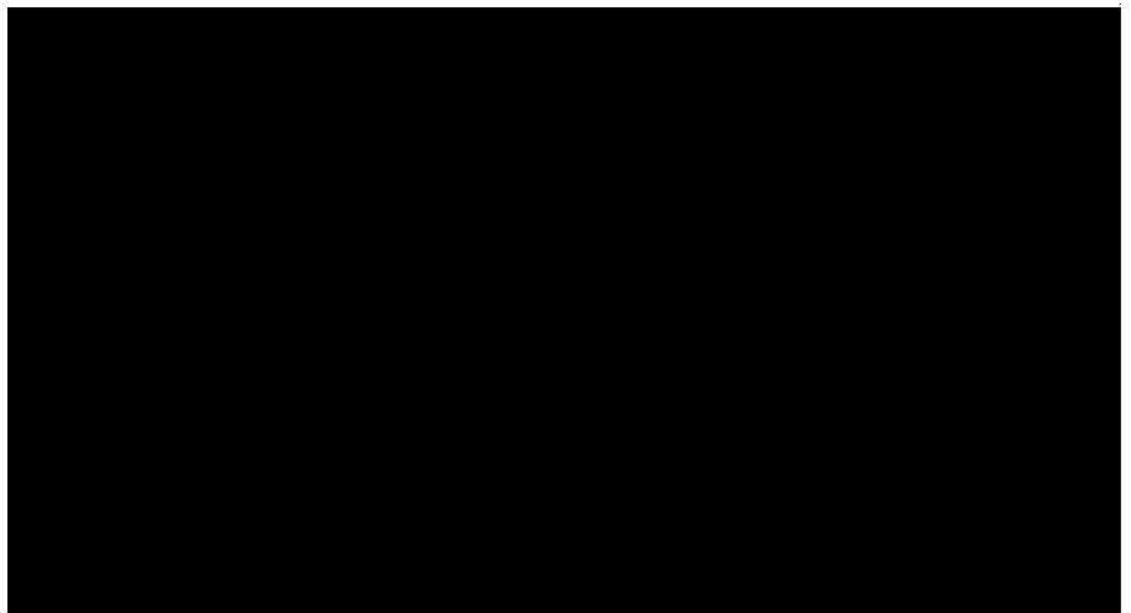
Copropriétaires	Quotités	Présence
	80.0000	Présent
	127.0000	Absent
	125.0000	Absent
	84.0000	Présent
	104.0000	Absent
	105.0000	Présent
	104.0000	Absent
	85.0000	Absent
	105.0000	Présent
	6.0000	Absent
	100.0000	Présent
	100.0000	Présent
	126.0000	Présent
	121.0000	Présent
	105.0000	Absent
	121.0000	Présent
	80.0000	Présent
	104.0000	Procurator
	5.0000	Absent
	6.0000	Présent
	80.0000	Présent
	4.0000	Absent
	4.0000	Absent
	100.0000	Procurator
	104.0000	Absent
	106.0000	Procurator
	105.0000	Absent
	121.0000	Présent
	104.0000	Présent
	136.0000	Procurator
	132.0000	Présent
	106.0000	Procurator
	85.0000	Procurator
	126.0000	Absent
	90.0000	Présent
	109.0000	Présent
	106.0000	Absent
	80.0000	Absent
	105.0000	Absent
	80.0000	Absent
	100.0000	Présent



86.0000	Procuration
106.0000	Présent
100.0000	Absent
127.0000	Procuration
109.0000	Absent
5.0000	Absent
80.0000	Absent
105.0000	Présent
100.0000	Présent
126.0000	Procuration
80.0000	Absent
104.0000	Absent
105.0000	Absent
121.0000	Absent
127.0000	Présent
127.0000	Présent
85.0000	Procuration
125.0000	Présent
105.0000	Procuration
100.0000	Présent
121.0000	Présent
100.0000	Présent
100.0000	Présent
100.0000	Présent
80.0000	Absent
104.0000	Absent
80.0000	Présent
84.0000	Présent
126.0000	Présent
105.0000	Absent
105.0000	Présent
100.0000	Procuration
105.0000	Procuration
80.0000	Présent
106.0000	Absent
80.0000	Absent
100.0000	Procuration
80.0000	Absent
85.0000	Absent
131.0000	Présent
126.0000	Procuration
121.0000	Présent
85.0000	Absent
100.0000	Procuration
105.0000	Présent
105.0000	Absent
100.0000	Absent



	131.0000	Absent
	80.0000	Présent
	105.0000	Absent
	84.0000	Présent
	127.0000	Absent
	11.0000	Absent
	108.0000	Procuration
	100.0000	Absent
	126.0000	Procuration
	100.0000	Procuration
	85.0000	Présent
	105.0000	Absent
	100.0000	Présent
	127.0000	Absent
	100.0000	Procuration
Total Copropriété :	10 000,0000	103
Présents :	4 156,0000	41
Procurations :	2 129,0000	20
Absents :	3 715,0000	42
Total pour le quorum :	6 285,0000 (62.85 %)	61 (59.22 %)



ANNEXE 1

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "ECB II"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2021 - 2022

Depuis la dernière Consultation Générale du 31/01/2022, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : les 10/03/2022, 19/09/2022 et 01/12/2022.

Lors des réunions du Conseil, le Conseil de Copropriété a 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 ;
- Les factures de l'exercice ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;
- Les travaux et projets (réalisés, en cours ou à planifier).

...

De plus, différents points et activités ont été réalisés par le syndic avec la collaboration et sous le contrôle du Conseil de Copropriété :

COMMUNS :

- ❑ **Application de frais fixes :** Conformément à la décision d'Assemblée Générale, A4i a demandé à la société ISTA d'appliquer des frais fixes de 40% dans le calcul des répartitions de frais de chauffage.
 - ❑ **Entretien des lampes de secours et dévidoirs :** L'AG du 31/01/2022 a mandaté le syndic assisté du Conseil de Copropriété pour le choix du prestataire.
 - Ansul : 1.486,73 €
 - Safe & Sound : 801,02 €
- Le Conseil de Copropriété et A4i décident de souscrire au contrat de la société SAFE & SOUND, Contrat souscrit par A4i.
- ❑ **Raccordement des Ascenseurs à la centrale incendie :** Travaux commandés le 09/03/2022, et réalisés.
 - ❑ **Vandalisme portes de garages :** Dans la nuit du 25 au 26 février, des individus ont forcé les deux portes de garage afin de pénétrer dans les parkings de la copropriété, immobilisant ainsi une des portes en position ouverte. A4i demande l'intervention de la société ALL-ACCES, qui procède aux travaux les 26 et 28/02/2022. Un PV de police est dressé et ce afin de pouvoir éventuellement déclarer ce sinistre à la compagnie d'assurance. Aucune image de ces événements n'a été enregistrée, le système de vidéosurveillance étant hors service. A4i demande le passage d'un technicien TELENET en vue de relancer le système et demande à [REDACTED] de procéder à un contrôle quotidien du bon fonctionnement de ce dernier. Les caméras sont remises en service le 11/03/2022.
 - ❑ **Réparation de chemins de fuite en toiture :** Le grillages et portiques installés en toiture afin de limiter les accès entre les bâtiments sont en partie arrachés ou détachés, ce qui représente des risques importants. A4i mandate la société FERREIRA afin de sécuriser et consolider ces espaces.
 - ❑ **Bandeau de sécurité de la porte de garage -1 :** Les travaux de remplacement du profil et du bandeau de sécurité de la porte de garage niveau -1 sont réalisés le 12/04/2022.
 - ❑ **Remplacement des vannes sectionnelles :** La société ABC TECHNICS a remis offre pour la réalisation de ces travaux – 11.320 €TTC. L'AG du 31/01/2022 a mandaté le syndic assisté du Conseil de Copropriété pour faire réaliser une offre, choisir le prestataire final et commander ces

travaux dans un budget maximum de 12.500 € TTC. A4i demandera au moins une offre complémentaire en vue de la soumettre au Conseil de Copropriété et décider du fournisseur. Des offres complémentaires sont demandées aux sociétés BARAL et CLIMABEL. A4i présente un tableau comparatif de ces différentes offres au CCP qui décide avec A4i de commander ces travaux auprès de la société ABC TECHNICS pour un montant de 11.319,63 €. Travaux réalisés.

- ❑ **Remplacement des vannes d'arrêt** : L'AG du 31/01/2022 a mandaté le syndic assisté du Conseil de Copropriété pour faire réaliser trois offres pour la réalisation de ces travaux, choisir le prestataire final et commander ces travaux dans un budget maximum de 75.000 € TTC. A4i demande une première offre à la société ABC TECHNICS. A4i demandera au moins deux offres complémentaires en vue de les soumettre au Conseil de Copropriété et décider du fournisseur. Ces travaux devront être réalisés après le remplacement des vannes sectionnelles. Des offres complémentaires sont demandées aux sociétés BARAL et CLIMABEL. A4i présente un tableau comparatif de ces différentes offres au CCP qui décide avec A4i de commander ces travaux auprès de la société BARAL pour un montant de 28.153,60€, soit 46.846 € en dessous du budget fixé par l'AG. Travaux réalisés.
- ❑ **Changement de secrétariat social** : En vue garantir un meilleur suivi du traitement des salaires des concierges, cette gestion sera confiée au secrétariat social SD WORX à partir du 01/01/2023.
- ❑ **Panne de chauffage** : Le 19/09/2022, il est signalé des problèmes de chauffage dans l'ensemble du bâtiment. La société ABC TECHNICS intervient le jour même et y apporte solution.
- ❑ **Nettoyage des parkings** : Il est de coutume que le nettoyage des parkings soit réalisé annuellement et à grandes eaux à l'aide de la lance incendie. Cette procédure coûteuse à la copropriété et peu orthodoxe est remise en question par plusieurs copropriétaires. Le CCP décide de ne plus faire réaliser d'office ces nettoyages, mais uniquement en cas de nécessité et sur décision du CCP et d'A4i.
- ❑ **Stockage d'objets sur les terrasses et les paliers** : A4i présente au Conseil Copropriété un modèle de valve à afficher dans les parties communes de la copropriété afin d'inviter les occupants à se conformer au ROI. Le CCP valide le projet de valves et préconise de les installer dans les ascenseurs. Constatant que certains occupants n'ont pas réservé de suites à cette communication, A4i adresse, le 18/07/2022, une communication individuelle à l'attention de chaque lot concerné. Relance générale par mail le 14/09/2022.
- ❑ **Contrat de l'ascensoriste** : Le contrat de l'ascensoriste n'étant pas présent dans les documents transmis par le syndic précédent, A4i demande à la société SCHINDLER de lui adresser copie de ce dernier, celui-ci date de 1966 et reprend des conditions générales de l'époque. A4i demande à la société SCHINDLER une mise à jour de ce contrat et du montant des entretiens. La société SCHINDLER adresse le contrat mis à jour avec une diminution de 415,38€. Le CCP valide ce contrat. Contrat contresigné par A4i.
- ❑ **Eclairage incendie** : A l'occasion de l'entretien annuel des lampes de secours, la société SAFE & SOUND réalise un relevé des lampes à remplacer et adresse à A4i une offre pour ces travaux. Compte tenu du montant important de ces travaux, le CCP et A4i décident de faire réaliser les travaux de remplacement des dévidoirs et de faire remplacer 1/3 des lampes de secours, et demande à A4i d'identifier les lampes prioritaires. Le solde du devis sera soumis à la prochaine Assemblée Générale.
- ❑ **Panne de la porte de garage -1** : Le 30/09/2022, la porte de garage reste bloquée en position ouverte suite à une rupture des ressorts. La société ALL ACCES intervient le 03/10/2022. Les ressorts de porte de garage sont des pièces d'usure qu'il y a lieu de remplacer ponctuellement, mais dont la fourniture immobilise parfois la porte plusieurs jours. Afin de parer à cette situation, un jeu de ressort est commandé et stocké dans la copropriété.
- ❑ **Antenne Hotspot** : Un rdv est initialement fixé au 16/08 dans les bureaux d'A4i afin de faire le point sur la possibilité de placement d'une antenne sur la toiture du bâtiment. Ce rdv est annulé par le fournisseur qui informe A4i du prochain passage d'un technicien dans la copropriété en vue de vérifier si cette installation est effectivement possible. Relance le 05, le 15/09 et le 18/10/2022. Face au désintérêt de cette société quant à l'installation de l'antenne sur la toiture de la copropriété et à son manque de sérieux dans ce projet, A4i clôture ce dossier sans suites.
- ❑ **Souscription d'un contrat de suivi ascenseur** : Suite à la panne majeure survenue le 12/02/2022 dans le bâtiment Ravel, et au coût de cette dernière, A4i s'interroge sur l'éventuelle opportunité de souscrire un contrat auprès d'un sapiteur en vue de pouvoir contrôler le travail réalisé par SCHINDLER, mais également négocier au mieux le coût de leurs interventions. Une proposition de contrat est soumise au CCP qui décide de mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine AG.

- **Programmation des badges :** Afin de pouvoir répartir les badges en fonction des demandes, A4i organise une réunion avec la société TELENET en vue de se faire expliquer la procédure de programmation. La programmation des badges sur place nécessite l'acquisition par la copropriété d'un PC ainsi que le téléchargement du programme sur le PC par la société TELENET. Suite à cette intervention, il est constaté que, faute de backup lors des dernières programmations, certains badges/télécommandes ont été désactivés lors de cette opération, il est également constaté que le nombre maximum de badges programmables est atteint et qu'il n'est donc plus possible de programmer de nouveaux badges, il n'est également pas possible de reprogrammer les badges non utilisés, les utilisateurs ne pouvant être identifiés faute de listing de badges distribués. Le Conseil de Copropriété et A4i décident de commander l'extension de la licence et de programmer par la suite un recensement afin de lister les badges actifs et annuler ceux qui ne le sont pas. Le CCP valide également l'acquisition du PC.
- **Connexion des ascenseurs :** Suite à l'une de leurs interventions, la société SCHINDLER informe A4i que les boutons d'appels d'urgence ne sont pas reliés à la ligne téléphonique de PROXIMUS. Le CCP informe A4i que le système était à l'époque opérationnel, mais que cette situation est certainement due à la coupure des lignes par PROXIMUS faute de paiement de l'ancien syndic. A4i organise une intervention groupée entre les techniciens PROXIMUS et SCHINDLER en sa présence afin de s'assurer que les travaux soient pleinement réalisés.
- **Encombrants dans les locaux vélos :** En accord avec le Conseil de Copropriété, A4i adresse une communication générale aux copropriétaires ainsi qu'aux occupants afin de les inviter à évacuer dans un délai de 30 jours les éventuels objets (hors vélos) qui leurs appartiendraient, tout en les informant qu'une fois le délai passé, ces derniers seraient évacués. Le Conseil de Copropriété décide de demander de faire réaliser ces enlèvements par la société FERREIRA. Suite à ces travaux, un contrôle quotidien de ces locaux est demandé aux concierges et ce afin de pouvoir identifier sur les caméras les auteurs de nouveaux dépôts.
- **Infiltrations dans les parkings :** Une réunion en la copropriété est tenue en présence de l'architecte afin de pointer les différentes mesures qui pourraient déjà être prises par la copropriété en vue d'endiguer une partie de ces infiltrations, telles que le nettoyage du drain périphérique. L'intervention de la société HYDROJET est demandée, ces derniers ne souhaitent pas réaliser ces travaux. A4i adresse une demande à la société CURABEL, qui adresse une offre pour ces travaux. Le Conseil de Copropriété valide cette dernière et A4i commande ces travaux. Travaux réalisés le 29/11/2022. Suite à cette intervention, la société CURABEL édite un rapport par lequel elle indique qu'elle n'a pu explorer une partie du drain dirigé vers le parking, cette section étant totalement sous eau. Des travaux de recherche destructives sont suggérés par le prestataire.
- **Local électrique :** Il subsiste en permanence une humidité importante dans le local des compteurs électriques. La société FERREIRA identifie l'origine de ces infiltrations et y apporte réparation. Parallèlement à ces démarches, A4i prend contact avec la société SIBELGA afin de constater l'état général du local haute tension. Une grille de ventilation menant vers l'extérieur est très abîmée, laissant s'infiltrer l'eau lors de fortes pluies. SIBELGA procède au remplacement de cette grille à leur frais.
- **Remplacement de [REDACTED]** a notifié officiellement à la copropriété sa volonté de prendre sa pension en mai 2023. Dans cette optique, il y aura lieu pour la copropriété de se positionner quant à son remplacement. Deux options se profilent après le départ de [REDACTED] soit son remplacement par un(e) nouveau(elle) concierge aux mêmes conditions, soit son remplacement par une société de nettoyage. Une réunion extraordinaire est tenue avec le Conseil de Copropriété afin d'étudier cette seconde solution. A cette occasion, un projet de cahiers des charges destinés à la concierge restante mais également à la société de nettoyage sont édités, et une estimation de la valeur locative de la conciergerie éventuellement non-occupée est demandée à une agence immobilière locale. Ce point sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

CHOPIN :

- **Problème de parlophonie :** Le 14/02/2022, la propriétaire du lot J6 informe A4i, par le biais de la concierge, d'un problème de parlophonie. A4i demande l'intervention de la société KONINKX qui est en congé jusqu'au 09/03/2022.
- **Entretien des ascenseurs :** Réalisé par la société SCHINDLER le 21/02/2022.

- ❑ Panne du lecteur de badge – local vélo : Le 19/04/2021, [REDACTED] informe A4i de la panne du lecteur de badge. A4i adresse une demande d'intervention à la société TELENET
- ❑ Vandalisme : Le 26/10/2022, la partie fixe du bandeau magnétique de la porte du local vélo est arrachée par une personne non identifiée.

MOZART :

- ❑ Entretien des ascenseurs : Réalisé par la société SCHINDLER le 21/02/2022.
- ❑ Panne d'ascenseur : Le 09/03/2022, l'ascenseur tombe en panne suite à un problème de réglage du sélectionneur d'étage. La société SCHINDLER intervient dans la journée.
- ❑ Panne d'ascenseur : Le 11/04/2022, l'ascenseur tombe en panne. La société SCHINDLER intervient et procède au remplacement de la batterie de secours, ainsi qu'au réglage de la porte du 12ème étage endommagée suite à la présence d'une vis dans le rail.
- ❑ Ferme porte démonté : Intervention de la société CLABOTS le 27/06/2022.
- ❑ Problème de parlophonie : La propriétaire du lot K10 informe A4i d'un problème de parlophonie. A4i demande l'intervention de la société KONINKX qui constate que le problème est d'ordre général et intervient le 29/11/2022.

RAVEL :

- ❑ Panne d'ascenseur : Le 19/02/2022, A4i est informé de la survenance d'une panne et demande l'intervention de la société SCHINDLER, qui intervient le 20/02/2022 et le 21/02/2022. Le passage d'un ingénieur de la société SCHINDLER est finalement nécessaire. L'origine de la panne est identifiée au niveau du variateur de fréquence, qui est à remplacer. A4i commande ces travaux. La pièce n'étant pas de stock, l'ascenseur est mis à l'arrêt pour un période prolongée, et A4i relance quotidiennement la société SCHINDLER afin qu'elle donne toutes priorités à cette situation. Travaux réalisés le 03/03/2022.

WAGNER :

- ❑ Traces d'infiltrations P12 : Le 23/12/2021, les propriétaires de l'appartement P12 informent A4i de l'apparition de traces d'humidité dans leur appartement, humidité qui pourrait provenir d'une éventuelle infiltration en toiture et/ou en façade. A4i procède à différents relevés des taux d'humidité dans l'appartement et sollicite l'avis de [REDACTED] Le 02/02/2022, Mr [REDACTED] rédite un rapport confirmant qu'il s'agit d'un problème de condensation, donc privatif.
- ❑ Panne du bouton poussoir : Le 21/02/2022, le bouton poussoir de la porte d'entrée est en panne, A4i mandate TELENET afin d'y apporter les réparations nécessaires. La société TELENET intervient le 23/02/2022, sans pouvoir apporter la réparation nécessaire. Une nouvelle intervention est planifiée pour le 11/03/2022.
- ❑ Entretien des ascenseurs : Réalisé par la société SCHINDLER le 21/02/2022.
- ❑ Porte d'entrée : Le pivot d'une des charnières de la porte d'entrée est sorti de son gond rendant l'ouverture de cette dernière difficile. A4i profite d'un rdv avec la société FERREIRA pour faire apporter solution à ces désordres. A cette occasion, il est demandé à la concierge de surveiller ponctuellement le pivot afin de le replacer avant que celui-ci ne sorte de son gond.
- ❑ Panne d'ascenseur : Le 25/03/2022, l'ascenseur tombe en panne et la société SCHINDLER intervient dans la journée.
- ❑ Eclairage : Le 05/05/2022, La société DESTOQUAY remplace l'éclairage du palier du 2^{ème} étage.
- ❑ Porte d'entrée esplanade: [REDACTED] intervient sur la porte d'entrée et solutionne les problèmes de frottements.
- ❑ Panne du bouton poussoir : Intervention de TELENET le 05 et 17/05/2022.
- ❑ Panne d'ascenseur : Le 14/06/2022, l'ascenseur tombe en panne. Intervention de la société SCHINDLER.
- ❑ Panne d'ascenseur : Le 27/06/2022, l'ascenseur tombe en panne. Intervention de la société SCHINDLER.
- ❑ Porte d'entrée : Le système d'ouverture de porte est hors service. Intervention de la société COMES.

- **Consommation électrique** : A l'analyse des comptes de la copropriété, il ressort que le bâtiment Wagner présente une consommation électrique significativement plus importante pour ces installations communes. A4i procède aux contrôles nécessaires et identifie que l'éclairage du parking extérieur est alimenté par le compteur de ce bâtiment, situation confirmée par le Conseil de Copropriété. Afin de permettre une répartition exacte des consommations, l'installation d'un compteur de passage sera nécessaire en vue d'extraire la consommation du parking des consommations du bâtiment Wagner. A4i commande l'installation de ce compteur à la société DESTOQUAY et procédera à un calcul de la moyenne des autres blocs pour estimer la consommation de l'exercice écoulé.

ZONE VERTE :

- **Chute d'arbre** : Suite aux fortes rafales, un arbre est tombé le 21/02/2022 au niveau des espaces qui bordent le parking extérieur. A4i demande l'intervention de la société JARDINATH afin de procéder à son évacuation et procède à un reportage photo des dégâts et des voitures à proximité afin de garantir les bons droits de la copropriété. Travaux réalisés le 22/02/2022.
- **Elagage des saules** : Le 28/11/2022, le jardinier de la copropriété procède à l'élagage des saules qui longent le parking extérieur.

Par ailleurs, différents points et activités ont été mis en route par le syndic avec la collaboration du Conseil de Copropriété. Travaux / projets à réaliser en 2022 - 2023.

- **Fissure** : Il est constaté la présence d'une fissure importante mais ancienne au niveau d'un des murs du parking niveau 0. A4i procède au placement de verniers afin de contrôler un éventuel mouvement et prendre le cas échéant les mesures nécessaires. En cours.
- **Toiture** : Suite aux tempêtes du mois de février, deux chapeaux de cheminées sont tombés sur la toiture plate perforant l'étanchéité à deux reprises. La société AVA TOITURE intervient le 19 et 22/02/2022 afin d'y apporter réparations. A4i demande une offre à la société FERREIRA pour le remplacement des chapeaux de cheminées. En cours
- **Cogénération** :
 - Mandat au CCP pour le choix du prestataire final en tiers investisseur.
 - Offres : GO4GREEN / WATMATTERS.
 - A4i recommande de faire appel à un bureau d'études afin d'analyser, tant au niveau technique que financier, ces deux offres et également afin de pouvoir suivre le chantier jusqu'à parfaite installation et régulation avec les équipements existants. L'offre de la société T4M préalablement envoyée est discutée en séance.
 - Le Conseil décide de souscrire à l'offre du bureau T4M.
 - La société T4M édite un rapport comparatif des offres des deux tiers investisseurs et le présente au CCP le 20/06/2022.
 - Le CCP décide de souscrire à l'offre de la société GO4GREEN et mandate A4i afin d'éventuellement renégocier des conditions plus favorables.
 - Les points négociés sont :
 - L'installation de conduites de gaz et d'un compteur suffisamment grand pour le raccordement futur des chaudières ;
 - Un calcul d'un rendement à 90% ;
 - Redevance de 11.000 € par an ;
 - L'insertion d'une clause garantissant un coût de chauffe limité dans le cas d'une croissance continue du prix du gaz ;
 - Le désamiantage et l'isolation des conduits en chaufferie sans limitation de budget ;
 - La prise en charge de l'installation d'une nouvelle ventilation haute ;
 - La prise en charge des éventuels aménagements du local chaufferie rendus nécessaires pour l'installation de la cogénération ;
 - Clause de recalcul du rendement en cas de remplacement des chaudières.
 - En attente de la convention finalisée.
- **Réalisation d'un accès handicapé vers l'esplanade** : A intégrer au projet de rénovation de l'esplanade. Malgré les retards dans ce chantier, le Conseil de Copropriété préconise d'attendre les travaux de l'esplanade pour réaliser ces travaux et ce afin d'éviter les risques de devoir les recommencer et dès lors les refinancer.

- ❑ **Avaloirs bouchés ECB I :** Le CCP informe A4i que les avaloirs présents le long de la descente menant au parking sont complètement bouchés, amenant les eaux en trombe vers la copropriété lors de fortes pluies. L'entretien de ces avaloirs relevant de la gestion du bâtiment ECB I, A4i leur adresse un mail le 26/08/2022 afin de leur signifier cette situation et les inviter à réaliser, sans délais, les travaux de nettoyage nécessaires. A4i relance le 29/11/2022. A suivre.
- ❑ **Arbres menaçants sur la mitoyenneté :** Le Conseil de Copropriété informe A4i de la présence d'arbres qui semblent être malades dans le parc voisin. A4i adresse plusieurs courriels à l'administration, afin qu'ils portent attention sur ce point. En cours.
- ❑ **Aqua drain devant le parking -1 :** L'aqua drain situé devant la porte de garage a cassé. La société FERREIRA intervient le 19/09/2022. Un second passage de la société FERREIRA sera programmé en vue d'apporter les modifications nécessaires pour pouvoir réaliser les entretiens ponctuels. En cours.
- ❑ **Remplacement des étiquettes sonnettes :** Le Conseil de Copropriété a décidé, dans un souci d'harmonie, de faire remplacer les étiquettes présentes sur les blocs sonnettes par des plaquettes nominatives. A cet effet, A4i a invité les copropriétaires à indiquer le(s) nom(s) à reprendre sur leur sonnette. En cours.
- ❑ **Rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages :**
 - L'AG du 27/02/2019 confie à l'architecte la mission de rédiger un cahier des charges et de réaliser un appel d'offres auprès de 5 entreprises.
 - L'architecte a réalisé cette mission mais, vu le covid, ceci n'a jamais été présenté en AG.
 - Une réunion a été organisée avec l'architecte et A4i le 14/10/2021. Lors de cette réunion, il a été convenu les points suivants
 - L'architecte enverra son contrat de mission ainsi que les factures qui ont déjà été payées.
 - L'Architecte demandera aux entrepreneurs une réévaluation de leur offre compte tenu de l'évolution des prix.
 - L'architecte présentera le résultat de cet appel d'offres actualisé lors de la prochaine Assemblée Générale.
 - A4i demandera à l'AG une enveloppe budgétaire qui englobera l'ensemble du coût des travaux, la RC chantier, la loi Peeters Borsus, un bureau de contrôle.
 - L'architecte enverra l'ensemble des plans et résultats de l'appel d'offres en version digitalisée.
 - A4i demandera une offre au bureau de contrôle SECO.
 - L'objectif raisonnable sera de commencer les travaux en septembre 2022, pour autant que l'AG suive les recommandations de l'architecte.
 - L'AG du 31/01/2022 valide le projet de rénovation des façades, balcons, esplanade/étanchéité des garages.
 - A4i adresse une demande d'offre au bureau d'étude SECO pour le contrôle et le suivi du chantier. Offre présentée en séance. Le Conseil valide l'offre du bureau SECO.
 - Le 23/03/2022, A4i transmet la copie des cahiers des charges au bureau SECO, qui édite un rapport détaillant les points techniques sur lesquels il y aura lieu d'apporter des modifications.
 - Le 14/04/2022, tenue d'une réunion avec [REDACTED] afin de finaliser les différents points en vue du dépôt du permis d'urbanisme et visite de plusieurs terrasses privatives.
 - Le 21/06/2022, dépôt de la demande d'urbanisme.
 - Le 23/06/2022, réunion en présence de [REDACTED] du bureau SECO, de l'architecte [REDACTED] et de A4i. A l'occasion de cette réunion, le bureau SECO met en évidence que des analyses complémentaires des terrasses seront nécessaires et ce en vue de déterminer l'enrobage exact des fers à béton et confirmer ou infirmer la présence d'une étanchéité sur les terrasses. Sans quoi il demeure un risque important que ces travaux soient à nouveau nécessaires d'ici quelques années. En fin de réunion il est décidé que :
 - A4i réalisera un appel d'offres auprès de 3 coordinateurs sécurité santé de niveau A.
 - [REDACTED] adaptera son cahier des charges sur base des observations du bureau SECO en annotant en rouge les points adaptés.
 - [REDACTED] éditera une note de synthèse à l'attention de la copropriété, les informant de la situation et de la nécessité de réaliser des analyses complémentaires et ce afin de garantir une réparation pérenne des bétons.

- [REDACTED] transmettra à A4i les coordonnées d'un bureau compétent pour réaliser ces analyses et établira une liste exhaustive des points à contrôler tel que : mesurage des enrobages béton, niveau de profondeur de carbonatation, présence effective d'une étanchéité, ...
- A4i organisera les accès aux terrasses privatives en vue de réaliser ces tests et soumettra le résultat de ces relevés au bureau SECO qui les analysera et établira un rapport.

Une fois l'ensemble de ces points accompli, une nouvelle réunion sera organisée dans les bureaux d'A4i.

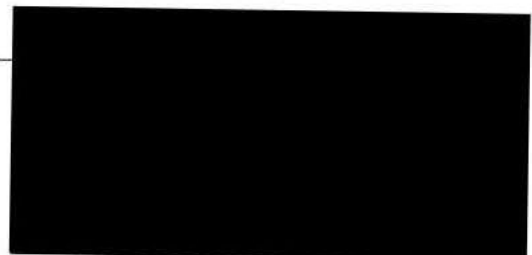
- o Le 26/06/2022, A4i adresse une demande d'offre pour le suivi sécurité et santé du projet au sociétés : MOMMAERTS – POINTPLAN – ADVEX. Offres reçues.
- o Le 30/06/2022, [REDACTED] transmet la liste des points à contrôler par carottage, ainsi que les coordonnées de 3 bureaux d'études, auxquels A4i adresse une demande d'offre.
- o Le 09/08/2022, [REDACTED] adresse la note de synthèse à A4i qui la communique à l'ensemble de la copropriété.
- o Le 08/09/2022, l'administration octroie le permis d'urbanisme.
- o Le 14/09/2022, constatant que malgré de très nombreuses relances, l'architecte n'est pas parvenu à obtenir un bureau d'étude pour le suivi indispensable de ces travaux, une nouvelle réunion est tenue en présence du bureau SECO et de l'architecte afin de définir les mesures à prendre afin d'avancer dans ce dossier. En fin de réunion il est décidé que :
 - A4i prendra contact avec la société RB TECHNICS [REDACTED] en vue de fixer un rdv sur site afin de définir les balcons sur lesquels les tests devront être réalisés. [REDACTED] préconise l'analyse de 10 balcons positionnés de manière stratégique. A cet effet [REDACTED] sera présent lors de cette réunion et [REDACTED] y sera convié ;
 - A4i organisera les accès aux 10 balcons sélectionnés afin que la société RB TECHNICS y procède aux différents tests ;
 - Une fois les analyses du laboratoire réceptionnées et les mesures techniques à prendre définies par [REDACTED] avec l'assistance de [REDACTED] A4i organisera, dans la mesure du possible, l'accès aux 96 balcons afin que [REDACTED] puisse quantifier les travaux et établir son cahier des charges.
 - Un point spécifique à ce sujet sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

Prochaines étapes →

- Réalisation des analyse et visite des balcons ;
 - Adaptation du cahier des charges sur base de ces constatations ;
 - Négociation et analyse des offres finalisées;
 - Choix de l'entrepreneur ;
 - Début des travaux.
- o Le 22/09/2022, réunion avec la société RB TECHNICS.
 - o Aucune suite n'est finalement réservée à [REDACTED] par cette société, et ce malgré de nombreuses relances.
 - o Durant plusieurs mois, [REDACTED] adresse des demandes complémentaires à plusieurs bureaux d'études, qui finalement ne donne pas suite à ses demandes, ou annulent les rdv.
 - o L'analyse préalable des bétons étant tout à fait indispensable, et l'architecte ne semblant pas être capable d'apporter les suites nécessaires à ce point primordiale, le Conseil de Copropriété et A4i s'interrogent quant aux capacités de ce dernier pour la suite de ce projet.

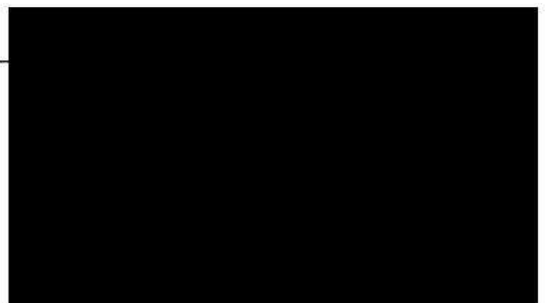
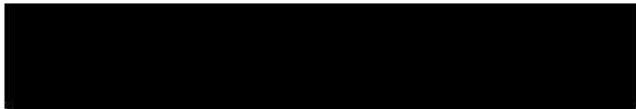
De plus, la copropriété a dû faire face à 10 sinistres sur l'exercice 2021-2022.

Enfin, différents projets / travaux sont à l'étude actuellement pour réalisation éventuelle dans le futur :



- Remplacement des chaudières (AG 31/01/2022) ;
- Placement d'une pompe à chaleur (AG 31/01/2022) ;
- Isolation des trémies (AG 31/01/2022) ;
- Rénovation de l'étanchéité de la toiture (AG 31/01/2022) ;
- Etude des améliorations énergétiques du bâtiment en matière d'isolation et de ventilation (AG 31/01/2022) ;
- Remplacement des boîtes aux lettres (AG 31/01/2022) ;
- Remplacement des décharges (AG 31/01/2022) ;
- Inspection des installations électriques et mise en conformité si nécessaire ;
- Remplacement de la parlophonie.
- Installation d'éclairages à détection à l'arrière du bâtiment (vol 1^{er} étage 10/09/2021) ;
- Installation de panneaux de stationnement réservé aux handicapés.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ :



VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS 'ECB IP'

ACTIVITEITENVERSLAG VAN DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

BOEKJAAR 2021 - 2022

Sinds de laatste algemene beraadslaging van 31/01/2022 is de Raad van mede-eigendom 3 keer samengekomen: op 10/03/2022, 19/09/2022 en 01/12/2022.

Tijdens de bijeenkomsten overleef de Raad van mede-eigendom:

- de contracten en prestaties van de verschillende vaste dienstverleners van de mede-eigendom;
- de stand van de bankrekeningen van de mede-eigendom en de evolutie van de fondsen;
- de facturen van het boekjaar;
- de eigenaars-wanbetalers;
- de opvolging van de gerechtelijke geschillen;
- de lopende schadegevallen;
- de (uitgevoerde, lopende of te plannen) werken en projecten.

...

Daarnaast heeft de syndicus met de medewerking en onder toezicht van de Raad van mede-eigendom verschillende punten en activiteiten gerealiseerd:

GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN:

- Toepassing van vaste kosten:** overeenkomstig de beslissing van de Algemene vergadering heeft A4i aan de firma ISTA gevraagd om vaste kosten van 40% toe te passen bij de berekening van de verdeling van verwarmingskosten.
- Onderhoud van de noodverlichting en haspels:** de AV van 31/01/2022 machtigde de syndicus, bijgestaan door de Raad van mede-eigendom, tot het kiezen van de dienstverlener.
 - o Ansul: 1.486,73 €
 - o Safe & Sound: 801,02 €
- De Raad van mede-eigendom en A4i beslissen om een contract te sluiten met de firma SAFE & SOUND. Contract onderschreven door A4i.
- Aansluiting van de liften op de brandcentrale:** werken besteld op 09/03/2022, en uitgevoerd.
- Vandalisme garagepoorten:** in de nacht van 25 op 26 februari forceerden onbekenden de twee garagepoorten om de parkings van de mede-eigendom binnen te dringen, waardoor een van de poorten bleef openstaan. A4i doet een beroep op de firma ALL-ACCES, die de werken uitvoert op 26 en 28/02/2022. De politie maakt een pv op om dit schadegeval eventueel te kunnen aangeven bij de verzekeringsmaatschappij. Van dit voorval zijn er geen beeldopnamen, omdat het videobewakingssysteem buiten werking is. A4i laat een technicus van TELENET langskomen om het systeem herop te starten, en vraagt aan mevr. [REDACTED] om de goede werking ervan dagelijks te controleren. De camera's worden op 11/03/2022 opnieuw in werking gesteld.
- Herstelling van vluchtwegen op hot dak:** de op het dak geplaatste tralies en poortjes die de toegangen tussen de gebouwen moeten beperken, zijn deels losgerukt of verwijderd, wat grote risico's meebrengt. A4i geeft de firma FERREIRA de opdracht om deze ruimten te beveiligen en te versterken.
- Veiligheidslijst van garagepoort -1:** de werken ter vervanging van het profiel en de veiligheidslijst van de garagepoort op niveau -1 werden uitgevoerd op 12/04/2022.
- Vervanging van sectionale afsluiters:** de firma ABC TECHNICS diende een offerte in voor de uitvoering van deze werken – 11.320 € incl. btw. De AV van 31/01/2022 machtigde de syndicus, bijgestaan door de Raad van mede-eigendom, om een offerte te laten opstellen, de dienstverlener te kiezen en deze werken te bestellen voor een bedrag van maximaal 12.500 € incl. btw. A4i zal ten minste één extra offerte vragen om die aan de Raad van mede-eigendom voor te leggen en

de leverancier te kiezen. Er worden bijkomende offertes gevraagd aan de firma's BARAL en CLIMABEL. A4i toont een vergelijkende tabel van deze verschillende offertes aan de Rme, die samen met A4i beslist om deze werken te bestellen bij de firma ABC TECHNICS voor een bedrag van 11.319,63 €. Werken uitgevoerd.

- **Vervanging van afsluitschuiven:** de AV van 31/01/2022 machtigde de syndicus, bijgestaan door de Raad van mede-eigendom, om drie offertes te laten opstellen voor de uitvoering van deze werken, de dienstverlener te kiezen en deze werken te bestellen voor een bedrag van maximaal 75.000 € incl. btw. A4i vraagt een eerste offerte aan de firma ABC TECHNICS. A4i zal ten minste twee bijkomende offertes vragen om die aan de Raad van mede-eigendom voor te leggen en de leverancier te kiezen. Deze werken moeten na de vervanging van de sectionale afsluiters worden uitgevoerd. Er worden bijkomende offertes gevraagd aan de firma's BARAL en CLIMABEL. A4i toont een vergelijkende tabel van deze verschillende offertes aan de Rme, die samen met A4i beslist om deze werken te bestellen bij de firma BARAL voor een bedrag van 28.153,60 €, dit is 46.846 € onder het budget dat de AV heeft vastgelegd. Werken uitgevoerd.
- **Verandering van sociaal secretariaat:** om de verwerking van de lonen van de conciërges beter te kunnen opvolgen, zal dit beheer vanaf 01/01/2023 worden toevertrouwd aan het sociale secretariaat SD WORX.
- **Defecte verwarming:** op 19/09/2022 worden problemen met de verwarming gemeld in het hele gebouw. De firma ABC TECHNICS komt dezelfde dag langs en lost de problemen op.
- **Schoonmaak van de parkings:** het is een gewoonte dat de parkings jaarlijks met behulp van de brandspuit worden schoongemaakt. Deze weinig orthodoxe procedure, die de mede-eigendom veel geld kost, wordt door verschillende mede-eigenaars opnieuw ter discussie gesteld. De Rme beslist om deze schoonmaak niet langer zomaar te laten doen, maar alleen als het nodig is en de Rme en A4i dat beslissen.
- **Stockeren van voorwerpen op de terrassen en de overlopen:** A4i toont de Raad van mede-eigendom een model van een prikbord om in de gemeenschappelijke delen van de mede-eigendom te hangen, teneinde de bewoners te vragen om zich aan het IR te houden. De Rme keurt het model goed en raadt aan om het in de liften te hangen. Na de vaststelling dat een aantal bewoners niet op deze mededeling gereageerd hebben, stuurt A4i op 18/07/2022 een individuele mededeling aan elke betrokken kavel. Algemene aanmaning via mail op 14/09/2022.
- **Contract van de liftmonteur:** omdat het contract van de liftmonteur niet in de documenten zit die de vorige syndicus heeft overgemaakt, vraagt A4i aan de firma SCHINDLER om daarvan een kopie te sturen. Dat contract dateert van 1966 en bevat de toenmalige algemene voorwaarden. A4i vraagt aan SCHINDLER een update van dat contract en van het bedrag van het onderhoud. De firma SCHINDLER stuurt het aangepaste contract met een vermindering van 415,38 €. De Rme keurt dat contract goed. Contract mee ondertekend door A4i.
- **Brandverlichting:** bij het jaarlijkse onderhoud van de noodlampen maakt de firma SAFE & SOUND een overzicht van de te vervangen lampen en bezorgt ze A4i een offerte voor deze werken. Gelet op het hoge bedrag van deze werken beslissen de Rme en A4i om de vervanging van de haspels te vragen en 1/3 van de noodlampen te laten vervangen, en krijgt A4i de vraag om te melden welke lampen eerst te vervangen zijn. Het saldo van de offerte zal aan de volgende algemene vergadering worden voorgelegd.
- **Garagepoort -1 geblokkeerd:** op 30/09/2022 blijft de garagepoort openstaan nadat de veren gebroken zijn. De firma ALL ACCES komt langs op 03/10/2022. De veren van de garagepoort zijn stukken die verslijten en af en toe vervangen moeten worden, maar waarvan de levering soms aansleept waardoor de poort enkele dagen geblokkeerd is. Om dat te verhelpen, wordt een set veren besteld en opgeslagen in de mede-eigendom.
- **Antenne Hotspot:** eerst wordt een afspraak gemaakt op 16/08 in de kantoren van A4i, om te kijken of het mogelijk is een antenne op het dak van het gebouw te plaatsen. Deze afspraak wordt geannuleerd door de leverancier, die aan A4i meldt dat er weldra een technicus naar de mede-eigendom komt om te kijken of zo'n installatie inderdaad mogelijk is. Herinnering op 05, 15/09 en 18/10/2022. Aangezien dit bedrijf geen interesse lijkt te tonen voor de installatie van de antenne op het dak van de mede-eigendom, en niet oprecht is geweest in dit project, sluit A4i dit dossier zonder gevolg af.
- **Sluiten van een opvolgingscontract voor de liften:** na de grote panne die zich op 12/02/2022 voerde in het Ravel-gebouw, op kosten van deze laatste, vraagt A4i zich af of het misschien opportuun is een contract te sluiten met een schatter, om het werk van SCHINDLER te kunnen controleren, maar ook de beste kostprijs voor de tussenkomsten van het bedrijf te bepalen. Er wordt een contractvoorstel bezorgd aan de Rme, die beslist om dit punt op de agenda van de volgende AV te zetten.

- **Programmering van badges:** om de badges te kunnen verdelen op basis van de aanvragen, houdt A4i een vergadering met de firma TELENET om uitleg te krijgen over de programmeringsprocedure. Voor de programmering van de badges ter plaatse moet de mede-eigendom een pc kopen en moet TELENET het programma op de pc downloaden. Na deze tussenkomst wordt vastgesteld dat, omdat bij de laatste programmeringen geen back-up is gemaakt, een aantal badges/afstandsbedieningen tijdens deze operatie gedeactiveerd zijn. Er wordt ook vastgesteld dat het maximale aantal programmeerbare badges bereikt is en het dus niet langer mogelijk is om nieuwe badges te programmeren. Het is evenmin mogelijk om ongebruikte badges te herprogrammeren. Bij gebrek aan een listing van de verdeelde badges kunnen de gebruikers namelijk niet geïdentificeerd worden. De Raad van mede-eigendom en A4i beslissen om de uitbreiding van de licentie te vragen en vervolgens een telling te plannen, met de bedoeling een lijst van actieve badges te maken en de niet-actieve badges te annuleren. De Rme keurt eveneens de aankoop van de pc goed.
- **Aansluiting van de liften:** na een van haar tussenkomsten deelt de firma SCHINDLER aan A4i mee dat de noodknoppen niet aangesloten zijn op de telefoonlijn van PROXIMUS. De Rme meldt aan A4i dat het systeem destijds operationeel was, maar dat deze situatie zeker te wijten is aan het afsluiten van de lijnen door PROXIMUS omdat de vorige syndicus niet betaalde. A4i organiseert een gezamenlijke tussenkomst van de technici van PROXIMUS en SCHINDLER waarbij het zelf aanwezig is, om zeker te zijn dat de werken volledig worden uitgevoerd.
- **Grof huisvuil in de fietsenlokalen:** in samenspraak met de Raad van mede-eigendom stuurt A4i zowel de mede-eigenaars als de bewoners een algemeen verzoek om eventuele voorwerpen (buiten fietsen) die van hen zouden zijn, binnen 30 dagen weg te doen, met tegelijk de melding dat deze voorwerpen na die termijn zullen worden weggevoerd. De Raad van mede-eigendom beslist om aan de firma FERREIRA te vragen dat het deze voorwerpen komt ophalen. Na deze werken wordt aan de conciërges gevraagd om deze lokalen dagelijks te controleren, zodat degenen die er opnieuw grof huisvuil achterlaten, op de camera's herkend kunnen worden.
- **Waterinsijpeling in de parkings:** in de mede-eigendom wordt een vergadering gehouden in aanwezigheid van de architect, om de verschillende maatregelen te bespreken die de mede-eigendom al zou kunnen nemen om een deel van deze insijpelingen in te dijken, zoals het reinigen van de randafvoer. Er wordt een beroep gedaan op de firma HYDROJET, die deze werken niet wil uitvoeren. A4i vraagt het aan de firma CURABEL, die voor deze werken een offerte stuurt. De Raad van mede-eigendom keurt ze goed en A4i bestelt de werken. Werken uitgevoerd op 29/11/2022. Na deze werken schrijft de firma CURABEL een verslag waarin ze aangeeft dat ze een deel van de afvoer richting de parking niet heeft kunnen onderzoeken, omdat dat deel volledig onder water stond. De dienstverlener stelt afbraakwerken voor om dit te onderzoeken.
- **Elektriciteitslokaal:** het is altijd erg vochtig in de ruimte van de elektriciteitsmeters. Het bedrijf FERREIRA achterhaalt de oorzaak van deze waterinsijpeling en herstelt ze. A4i neemt tegelijk contact op met de firma SIBELGA om de algemene staat van de hoogspanningsruimte vast te stellen. Een ventilatierooster dat naar buiten leidt, is sterk beschadigd, waardoor het bij hevige regenval water laat doorsijpelen. SIBELGA vervangt dit rooster op eigen kosten.
- **Vervanging van mevrouw [REDACTED] mevrouw [REDACTED]** heeft de mede-eigendom officieel op de hoogte gesteld van haar wens om in mei 2023 met pensioen te gaan. In die optiek zal de mede-eigendom in haar vervanging moeten voorzien. Na het vertrek van mevrouw [REDACTED] zijn er twee opties: ofwel komt er een nieuwe conciërge tegen dezelfde voorwaarden, ofwel wordt zij vervangen door een schoonmaakbedrijf. Er wordt een buitengewone vergadering met de Raad van mede-eigendom gehouden om die tweede oplossing te onderzoeken. Bij die gelegenheid wordt een ontwerpbestek voor de overblijvende conciërge, maar ook voor de schoonmaakfirma opgesteld, en wordt een raming van de huurwaarde van de eventueel leegstaande conciërgewoning gevraagd aan een plaatselijk vastgoedkantoor. Dit punt zal op de agenda van de volgende algemene vergadering worden geplaatst.

CHOPIN:

- **Probleem met de parlofoon:** op 14/02/2022 meldt de eigenaar van kavel J6 aan A4i, via de conciërge, dat er een probleem is met de parlofoon. A4i doet een beroep op de firma KONINX, die tot 09/03/2022 met vakantie is.
- **Onderhoud van de liften:** uitgevoerd door de firma SCHINDLER op 21/02/2022.

- Badgelezer defect - fietsenlokaal: op 19/04/2021 meldt [REDACTED] aan A4i dat de badgelezer defect is. A4i vraagt aan de firma TELENET om dit te herstellen.
- Vandalisme: op 26/10/2022 wordt het vaste gedeelte van de magneetlijst van de deur van het fietsenlokaal losgerukt door een onbekende persoon.

MOZART:

- Onderhoud van de liften: uitgevoerd door de firma SCHINDLER op 21/02/2022.
- Liftpanne: op 09/03/2022 raakt de lift defect na een probleem met de regeling van de verdiepingsknop. De firma SCHINDLER herstelt het in de loop van de dag.
- Liftpanne: op 11/04/2022 raakt de lift defect. De firma SCHINDLER komt langs. Ze vervangt de noodbatterij en regelt de deur van de 12e verdieping, die beschadigd is doordat er een schroef in de rail zit.
- Deursluiters gedemonteerd: tussenkomst van de firma CLABOTS op 27/06/2022.
- Probleem met de parlofoon: de eigenaar van kavel K10 meldt aan A4i dat er een probleem is met de parlofoon. A4i doet een beroep op de firma KONINKX, die vaststelt dat het probleem algemeen is en het nodige doet op 29/11/2022.

RAVEL:

- Liftpanne: op 19/02/2022 wordt A4i op de hoogte gebracht van een panne en doet een beroep op de firma SCHINDLER, die langskomt op 20/02/2022 en 21/02/2022. Uiteindelijk moet een ingenieur van SCHINDLER langskomen. De panne is toe te schrijven aan de frequentieregelaar, die vervangen moet worden. A4i bestelt deze werken. Omdat het onderdeel niet voorradig is, wordt de lift voor langere tijd stilgelegd en stuurt A4i dagelijks een herinnering aan de firma SCHINDLER om absolute voorrang te geven aan deze situatie. Werken uitgevoerd op 03/03/2022.

WAGNER:

- Sporen van waterinsijpeling P12: op 23/12/2021 melden de eigenaars van appartement P12 aan A4i dat er in hun appartement vochtsporen zijn, die zouden kunnen voortkomen van eventuele insijpeling langs het dak en/of de gevel. A4i doet verschillende metingen van de vochtigheidsgraad in het appartement en vraagt het advies [REDACTED]. Op 02/02/2022 stelt [REDACTED] een rapport op dat bevestigt dat het om een condensatieprobleem gaat, dus een privéprobleem.
- Drukknop defect: op 21/02/2022 is de drukknoop van de toegangsdeur defect. A4i vraagt aan TELENET om de nodige herstellingen te doen. TELENET komt langs op 23/02/2022, zonder de nodige herstellingen te kunnen doen. Er wordt een nieuwe afspraak gemaakt op 11/03/2022.
- Onderhoud van de liften: uitgevoerd door de firma SCHINDLER op 21/02/2022.
- Toegangsdeur: de spil van een van de scharnieren van de toegangsdeur is uit haar hengsel, waardoor de deur moeilijk opengaat. A4i grijpt een afspraak met de firma FERREIRA aan om dat euvel te laten herstellen. Bij die gelegenheid wordt aan de conciërge gevraagd om af en toe naar de spil te kijken en ze terug te plaatsen voordat ze uit haar hengsel is.
- Liftpanne: op 25/03/2022 raakt de lift defect en komt de firma SCHINDLER in de loop van de dag langs.
- Verlichting: op 05/05/2022 vervangt de firma DESTOQUAI de verlichting in het trapportaal op de 2^e verdieping.
- Toegangsdeur esplanade: dhr. [REDACTED] werkt aan de toegangsdeur en lost de wrijvingsproblemen op.
- Drukknop defect: interventie van TELENET op 05 en 17/05/2022.
- Liftpanne: op 14/06/2022 raakt de lift defect. Interventie van de firma SCHINDLER.
- Liftpanne: op 27/06/2022 raakt de lift defect. Interventie van de firma SCHINDLER.
- Toegangsdeur: het systeem voor het openen van de deur is buiten dienst. Interventie van de firma GOMES.
- Elektriciteitsverbruik: uit de analyse van de rekeningen van de mede-eigendom blijkt dat het Wagner-gebouw veel meer elektriciteit verbruikt voor deze gemeenschappelijke installaties. A4i

doet de nodige controles en stelt vast dat de verlichting van de buitenparking wordt gevoed door de meter van dit gebouw, wat de Raad van mede-eigendom bevestigt. Om het verbruik exact te kunnen verdelen, zal de installatie van een doorstroommeter nodig zijn om het verbruik van de parking uit het verbruik van het Wagner-gebouw te halen. A4i bestelt de installatie van deze meter bij de firma DESTOQUAY en zal het gemiddelde van de andere blokken berekenen om het verbruik van het afgelopen boekjaar te kunnen ramen.

GROENE ZONE:

- ❑ **Omgevallen boom:** door de hevige rukwinden is op 21/02/2022 een boom omgevallen ter hoogte van de zones langs de buitenparking. A4i vraagt aan de firma JARDINATH om de boom weg te halen en maakt foto's van de schade en de auto's in de buurt, om de rechten van de mede-eigendom te waarborgen. Werken uitgevoerd op 22/02/2022.
- ❑ **Snoeien van de wilgen:** op 28/11/2022 gaat de tuinman van de mede-eigendom over tot het snoeien van de wilgen langs de buitenparking.

Voorts heeft de syndicus in samenwerking met de Raad van mede-eigendom verscheidene punten en activiteiten opgestart. Uit te voeren werken / projecten in 2022 - 2023.

- ❑ **Barst:** er is een grote, maar oude barst aangetroffen in een van de muren van de parking op niveau 0. A4i plaatst tegenstukken om mogelijke verschuivingen te controleren en in voorkomend geval de nodige maatregelen te treffen. Aan de gang.
- ❑ **Dak:** door het stormweer van februari zijn twee schoorsteenkappen op het platte dak gevallen en hebben ze tot tweemaal toe gaten gemaakt in de afdichting. De firma AVA TOITURE komt langs op 19 en 22/02/2022 om dit te herstellen. A4i vraagt aan de firma FERREIRA een offerte voor de vervanging van de schoorsteenkappen. Aan de gang
- ❑ **Warmte-krachtkoppeling:**
 - Mandaat aan de Rme voor de keuze van de definitieve dienstverlener als derde investeerder.
 - Offertes: GO4GREEN / WATMATTERS.
 - A4i raadt aan een studie bureau onder de arm te nemen om de twee offertes op zowel technisch als financieel vlak te laten analyseren, om de werf te kunnen opvolgen tot de perfecte installatie en regulatie met de bestaande voorzieningen. De vooraf verzonden offerte van de firma T4M wordt op de zitting besproken.
 - De raad beslist om in te gaan op de offerte van T4M.
 - De firma T4M maakt een vergelijkend rapport van de offertes van beide derde investeerders en legt dat op 20/06/2022 voor aan de Rme.
 - De Rme beslist om in te gaan op de offerte van GO4GREEN en machtigt A4i om eventueel gunstigere voorwaarden te bedingen.
 - De bedongen punten zijn:
 - Installatie van gasleidingen en een voldoende grote meter voor de toekomstige aansluiting van de verwarmingsketels;
 - Berekening van een rendement op 90%;
 - Bijdrage van 11.000 € per jaar;
 - Invoeging van een clausule die de verwarmingskosten binnen de perken houdt als de gasprijs blijft stijgen;
 - Asbestverwijdering en isolatie van de buizen in de stookplaats zonder budgetbeperking;
 - Tenlasteneming van de installatie van een nieuwe hoge ventilatie;
 - Tenlasteneming van de eventuele verbouwingswerken in de stookplaats die voor de installatie van de warmte-krachtkoppeling nodig zijn;
 - Clausule van herberekening van het rendement als de verwarmingsketels vervangen worden.
 - In afwachting van de afgeronde overeenkomst.
- ❑ **Maken van een toegang voor gehandicapten naar de esplanade:** op te nemen in het renovatieproject van de esplanade. Hoewel deze werf vertraging heeft opgelopen, beveelt de Raad van mede-eigendom aan te wachten tot de esplanade klaar is om deze werken uit te voeren, teneinde niet het risico te lopen dat men moet herbeginnen en dus nieuwe financiële middelen moet vinden.

- **Rioolkolken ECB I verstopt:** de Rme deelt aan A4i mee dat de rioolkolken langs de afvoerpip naar de parking volledig verstopt zijn, waardoor het water bij hevige regenval naar de mede-eigendom stroomt. Aangezien het onderhoud van deze rioolkolken onder het beheer van gebouw ECB I valt, stuurt A4i op 26/08/2022 een mailtje om deze situatie aan hen te melden en te vragen om meteen de nodige reinigingswerken uit te voeren. A4i stuurt op 29/11/2022 een herinnering. Wordt vervolgd.
- **Gevaarlijke bomen op de aangrenzing:** de Raad van mede-eigendom meldt aan A4i dat er bomen ziek lijken in het aangrenzende park. A4i stuurt de administratie verschillende mails om daarop haar aandacht te vestigen. Aan de gang.
- **Afvoergoot voor parking -1:** de afvoergoot voor de garagepoort is stuk. De firma FERREIRA komt langs op 19/09/2022. De firma FERREIRA zal nogmaals langskomen om de nodige wijzigingen aan te brengen, zodat de goot af en toe onderhouden kan worden. Aan de gang.
- **Vervanging van de etiketten van de bellen:** de Raad van mede-eigendom heeft ter wille van de harmonie beslist om de etiketten op de belblokken te laten vervangen door naamplaatjes. Daartoe heeft A4i de mede-eigenaars verzocht om de na(am)(en) mee te delen die op hun bel moet(en) komen. Aan de gang.
- **Renovatie van de gevels, balkons, voorplein/waterdichtheid van de garages:**
 - De AV van 27/02/2019 heeft de architect de opdracht gegeven om een bestek op te stellen en bij 5 bedrijven een offerte aan te vragen.
 - De architect heeft deze opdracht uitgevoerd, maar gezien covid werd die nooit aan de AV toegelicht.
 - Een vergadering vond plaats met de architect en A4i op 14/10/2021. Tijdens die vergadering werden de volgende punten overeengekomen:
 - De architect zal zijn contract sturen, samen met de facturen die al betaald zijn.
 - De architect zal de aannemers vragen om hun offerte te herschatten op basis van de evolutie van de prijzen.
 - De architect zal het resultaat van deze aangepaste offerteaanvraag tijdens de volgende algemene vergadering toelichten.
 - A4i zal de AV een budget vragen dat alle kosten van de werken omvat, de BA bouwplaats, volgens de wet Peeters-Borsus, en een controlebureau.
 - De architect zal alle plannen en resultaten van de offerteaanvraag in gedigitaliseerde versie doorsturen.
 - A4i zal een offerte vragen aan het controlebureau SECO.
 - September 2022 is een redelijke streefdatum om de werken aan te vallen, mits de AV de aanbevelingen van de architect volgt.
 - De AV van 31/01/2022 verleent haar goedkeuring aan het renovatieproject van de gevels, balkons, voorplein/waterdichtheid van de garages.
 - A4i bezorgt het studiebureau SECO een offerteaanvraag voor de controle en opvolging van de werf. Offerte voorgelegd op de zitting. De Raad keurt de offerte van het bureau SECO goed.
 - Op 23/03/2022 bezorgt A4i de kopie van het bestek aan het bureau SECO, dat een rapport uitgeeft met een beschrijving van de technische punten die wijzigingen zullen vergen.
 - Op 14/04/2022 volgt een vergadering met [REDACTED] om de verschillende punten af te ronden met het oog op de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en een bezoek aan verschillende privéterrassen.
 - Op 21/06/2022 wordt de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning ingediend.
 - Op 23/06/2022 is er een vergadering in aanwezigheid van [REDACTED] van het bureau SECO, de architect [REDACTED] en A4i. Op deze vergadering stelt het bureau SECO dat aanvullende analyses van de terrassen nodig zullen zijn, om de exacte omhulling van de betonizors te bepalen en al dan niet te bevestigen dat er op de terrassen een afdichting is. Anders blijft er een groot risico bestaan dat deze werken over enkele jaren opnieuw nodig zullen zijn. Aan het einde van de vergadering wordt het volgende beslist:
 - A4i zal een offerteaanvraag doen bij 3 coördinatoren veiligheid-gezondheid van niveau A.
 - [REDACTED] zal zijn bestek aanpassen op basis van de opmerkingen van het bureau SECO, door de aangepaste punten van rode aantekeningen te voorzien.
 - [REDACTED] zal voor de mede-eigendom een samenvattende nota schrijven, waarin hij hen informeert over de situatie en het feit dat er

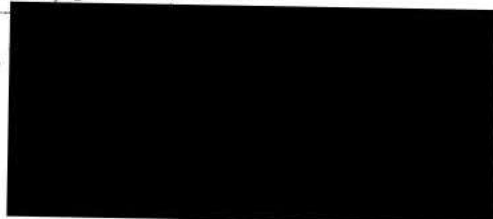
aanvullende analyses moeten gebeuren om te garanderen dat het beton voor lange tijd hersteld is.

- [REDACTED] zal A4i de gegevens bezorgen van een bureau dat deze analyses kan uitvoeren, en een volledige lijst maken van de te controleren punten, zoals: meting van de betonomhullingen, diepte van de carbonatatie, effectieve aanwezigheid van een afdichting, ...
 - A4i zal ervoor zorgen dat men toegang krijgt tot de privéterrassen om deze tests uit te voeren, en het resultaat ervan voor te leggen aan het bureau SECO, dat de tests zal analyseren en een rapport zal opstellen. Zodra al deze punten zijn afgewerkt, zal een nieuwe vergadering worden georganiseerd in de kantoren van A4i.
- o Op 26/06/2022 stuurt A4i een offerteaanvraag voor de opvolging veiligheid en gezondheid van het project naar de volgende bedrijven: MOMMAERTS – POINTPLAN – ADVEX. Offertes ontvangen.
 - o Op 30/06/2022 stuurt [REDACTED] de lijst van punten die te controleren zijn via het nemen van bodemonsters, samen met de gegevens van 3 studie bureaus, waaraan A4i een offerteaanvraag stuurt.
 - o Op 09/08/2022 bezorgt [REDACTED] de samenvattende nota aan A4i, dat ze doorstuurt aan alle mede-eigenaars.
 - o Op 08/09/2022 kent de administratie de stedenbouwkundige vergunning toe.
 - o Gezien de vaststelling dat de architect, ondanks heel veel aanmaningen, geen studie bureau heeft kunnen vinden voor de noodzakelijke opvolging van deze werken, wordt op 14/09/2022 een nieuwe vergadering gehouden in aanwezigheid van het bureau SECO en de architect, om de maatregelen te bepalen die nodig zijn om in dit dossier vooruitgang te boeken. Aan het einde van de vergadering wordt het volgende beslist:
 - A4i zal contact opnemen met de firma RB TECHNICS [REDACTED], om een afspraak ter plaatse te maken voor het bepalen van de balkons waarop de tests zullen moeten plaatsvinden. [REDACTED] beveelt de analyse aan van 10 strategisch gepositioneerde balkons. Daartoe zal dhr. [REDACTED] op deze vergadering aanwezig zijn en [REDACTED] ervoor worden uitgenodigd;
 - A4i zal de toegang regelen tot de 10 gekozen balkons, zodat de firma RB TECHNICS er de verschillende tests kan doen;
 - Als [REDACTED] de analyses van het laboratorium ontvangen heeft en met de hulp van dhr. [REDACTED] de vereiste technische maatregelen heeft bepaald, zal A4i voor zover mogelijk de toegang tot de 96 balkons organiseren, zodat [REDACTED] de werken kan kwantificeren en zijn bestek kan opstellen.
 - Een specifiek punt in dat verband zal op de agenda van de volgende algemene vergadering worden geplaatst.

Volgende stappen →

- Uitvoering van de analyses en bezoek aan de balkons;
 - Aanpassing van het bestek op basis van deze vaststellingen;
 - Overleg en analyse van de afgewerkte offertes;
 - Kiezen van de aannemer;
 - Aanvang van de werken.
- o Op 22/09/2022, vergadering met de firma RB TECHNICS.
 - o Ondanks vele aanmaningen krijgt [REDACTED] uiteindelijk geen enkele reactie van deze firma.
 - o [REDACTED] stuurt al verschillende maanden aanvullende verzoeken naar verschillende studie bureaus, die er uiteindelijk niet op ingaan of de afspraken annuleren.
 - o Omdat de voorafgaande analyse van het beton absoluut nodig is, en de architect niet in staat lijkt om aan dit cruciale punt het noodzakelijke gevolg te geven, twijfelen de Raad van mede-eigendom en A4i aan de capaciteiten van deze laatste voor de voortzetting van dit project.

Bovendien moest de mede-eigendom in het boekjaar 2021-2022 10 schadegevallen afhandelen.



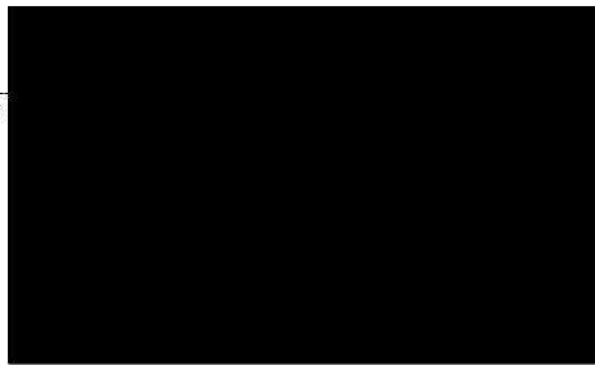
Ten slotte worden momenteel verschillende projecten/werken bestudeerd met het oog op een mogelijke uitvoering in de toekomst:

- Vervanging van de verwarmingsketels (AV 31/01/2022);
- Plaatsen van een warmtepomp (AV 31/01/2022);
- Isolatie van de stortrechten (AV 31/01/2022);
- Renovatie van de waterdichtheid van het dak (AV 31/01/2022);
- Onderzoek van verbeteringen aan de energievoorziening van het gebouw op het vlak van isolatie en ventilatie (AV 31/01/2022);
- Vervanging van de brievenbussen (AV 31/01/2022);
- Vervanging van de stortplaatsen (AV 31/01/2022);
- Inspectie en zo nodig conform maken van de elektrische installaties;
- Vervanging van het parlofoonstelsel.
- Installatie van sensorlampen aan de achterkant van het gebouw (diefstal 1^e verdieping 10/09/2021);
- Plaatsen van parkeerborden voorbehouden voor personen met een handicap.

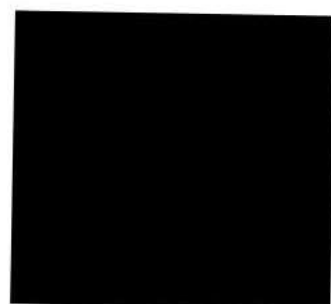
VOOR DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM:



Raad van mede-eigendom



ANNEXE 2



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
DE L'ACP ECB II**

Av. de l'Exposition 448-454

1090 Bruxelles

Entreprise n° 0850.130.863

Notre réf. : 2022

COMPTES DU 01/10/21 AU 30/09/22

établi le 26/12/22

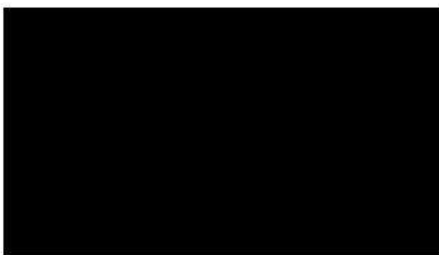
par :

DAREL srl

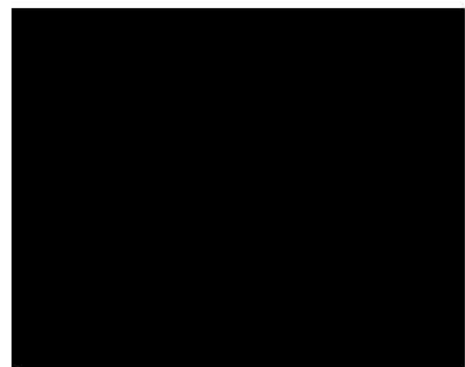
Rue des Compagnons 33

1030 Bruxelles

TVA : 0444.004.731



Ingénieur civil électronicien et automaticien
Créateur du logiciel Chéops pour syndic
Commissaire aux comptes



DAREL srl
 Rue des Compagnons 33
 1030 Bruxelles
 TVA : BE 0444.004.731

Bruxelles, le 26 décembre 2022

Aux copropriétaires de
 l'ACP ECB II
 Av. de l'Exposition 448- 454
 1090 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : ACP ECB II
 Vérification des comptes 01/10/21 – 30/09/22

PREAMBULE

Vous nous avez désignés comme commissaire aux comptes de votre copropriété pour la 5^e année consécutive.

Notre rapport comprend 14 points :

1. Planning
2. Transmission des informations
3. Cohérence de la comptabilité
4. Bilan
5. Comptes de fonds
6. Comptes de sinistres
7. Autres comptes généraux
8. Comptes des propriétaires
9. Comptes des fournisseurs
10. Factures d'entrée
11. Décompte
12. Financiers
13. Honoraires
14. Conclusions

1. PLANNING

Clôture des comptes	30/09/22
Disponibilité des comptes définitifs, après répartition et centralisation du décompte	23/12/21
Disponibilité souhaitée des comptes définitifs, au plus tard	19/12/22
Convocation en assemblée générale, au plus tard	08/01/23
Assemblée générale	23/01/23

Le dossier comptable définitif a été disponible tardivement. Le rapport pourra juste être joint, comme il est préférable, à la convocation en assemblée générale.

Pour information :

Nous souhaitons disposer de 3 semaines entre la disponibilité du dossier comptable et l'envoi de la convocation en assemblée générale. Ce délai nous permet de collecter tous les documents nécessaires, d'étudier le dossier, de demander des informations complémentaires, d'envoyer un projet de rapport au syndic et de fournir le rapport définitif avant l'envoi de la convocation en assemblée générale.

2. TRANSMISSION DES INFORMATIONS

Le syndic nous a transmis, tous les documents par voie informatique, y compris les extraits de comptes en banque. Il nous a donné accès aux factures d'achat par Internet, via le programme Sogls. Nous avons rencontrés quelques difficultés pour obtenir tous les documents, sous la forme demandée.

Le syndic a répondu ensuite avec diligence à nos demandes d'informations complémentaires.

3. COHERENCE DE LA COMPTABILITE

Programme comptable

Le syndic utilise un programme comptable en partie double, avec journaux et historiques. Ceci permet de tenir la comptabilité avec rigueur et de la vérifier efficacement.

Ouverture des comptes de l'exercice

Les comptes du présent exercice doivent être ouverts avec un solde égal à celui du bilan de l'exercice précédent. Ceci est indispensable pour assurer la continuité des comptes au passage d'exercice.

Concordance balance d'ouverture / bilan exercice précédent

La balance d'ouverture correspond bien au bilan de l'exercice précédent.

Concordance reports dans historique comptes généraux / balance d'ouverture

Les reports dans l'historique des comptes généraux correspondent bien à la balance d'ouverture.

Correspondance bilan / historique des comptes généraux

Les soldes finaux des comptes dans l'historique des comptes généraux correspondent bien au bilan de l'exercice.

Correspondance balance propriétaires / bilan

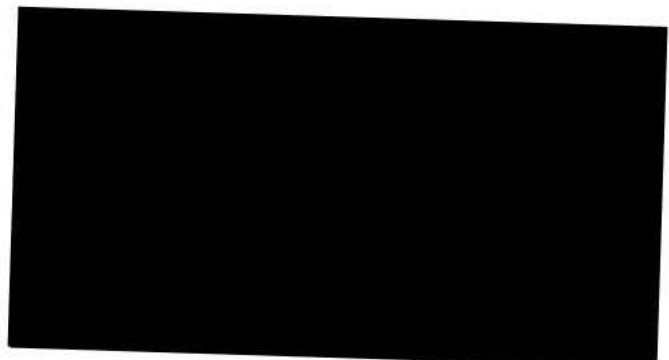
- nous avons reçu le bilan détaillé
- il comprend la balance propriétaires, qui correspond nécessairement avec le compte propriétaires

Correspondance balance fournisseurs / bilan

- nous avons reçu le bilan détaillé
- il comprend la balance propriétaire, qui correspond nécessairement avec le compte fournisseurs

Conclusion

La comptabilité est cohérente.



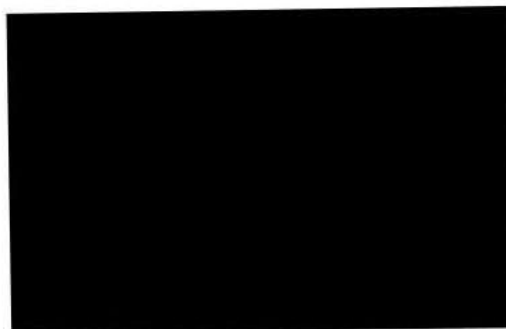
4. BILAN PROVISOIRE

- la copropriété est gérée avec appels de provisions mensuels anticipatifs et décompte annuel
- la situation comptable est avant centralisation du décompte
- et avant écritures d'apurements et de corrections du 23/12/22

ACTIF	
330000 - stock télécommandes	611,05
330001 - stock de badges	272,25
400000 - propriétaires	-68.574,10
492200 - frais privatifs à régulariser	223,36
499020 - sinistre	2.882,60
499021 - sinistre BV P02	710,20
499902 - compte d'attente anciens propriétaires débiteurs	8,72
499910 - arrondis débiteurs	113.048,71
550000 - BE09 3104 1326 5657 - épargne ING	257.969,25
550000 - BE60 3101 3354 8070 - vue ING	467.344,05
550000 - BE33 0689 0407 1046 - vue Belfius	383.270,88
Total	1.157.766,97

PASSIF	
100000 - fonds de roulement	95.153,61
150020 - réserve produits divers	2.178,17
160000 - fonds de réserve	964.885,26
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	5.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	5.000,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	5.000,00
440000 - fournisseurs	62.641,63
499022 - sinistre 05/2020 - J5-K5-K4-K3-K2	605,34
499908 - reprise Gauvin à régulariser	17.302,96
Total	1.157.766,97

- le bilan est équilibré
- il comprend quelques comptes d'attente à apurer



4.2 BILAN CORRIGE

- situation comptable après écritures d'apurements et de corrections du 23/12/22
- et après centralisation du décompte

ACTIF	
330000 - stock télécommandes	611,05
330001 - stock de badges	272,25
400000 - propriétaires	44.606,69
550000 - BE09 3104 1326 5657 - épargne ING	257.969,25
550000 - BE60 3101 3354 8070 - vue ING	467.344,05
550000 - BE33 0689 0407 1046 - vue Belfius	383.270,88
Total	1.154.074,17

PASSIF	
100000 - fonds de roulement	95.153,61
150020 - réserve produits divers	6414,14
160000 - fonds de réserve	979.200,76
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	5.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	5.000,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	5.000,00
440000 - fournisseurs	58.305,66
Total	1.154.074,17

- le bilan est équilibré
- il est particulièrement propre

4.3 Vérification des variations entre bilan provisoire et bilan corrigé

Compte	bilan provisoire	bilan corrigé	variation
400000 - propriétaires	-68.574,10	44.606,69	113.180,79
492200 - frais privatifs à régulariser	223,36	0,00	-223,36
499020 - sinistre	2.882,60	0,00	-2.882,60
499021 - sinistre BV P02	710,20	0,00	-710,20
499902 - compte d'attente anciens propriétaires débiteurs	8,72	0,00	-8,72
499910 - arrondis débiteurs	113.048,71	0,00	-113.048,71
150020 - réserve produits divers	-2.178,17	-6.414,14	-4.235,97
160000 - fonds de réserve	-964.885,26	-979.200,76	-14.315,50
440000 - fournisseurs	-62.641,63	-58.305,66	4.335,97
499022 - sinistre 05/2020 - J5-K5-K4-K3-K2	-605,34	0,00	605,34
499908 - reprise Gauvin à régulariser	-17.302,96	0,00	17.302,96

Total			0,00
-------	--	--	------

Les variations proviennent :

- de la centralisation du décompte
- de 6 écritures d'apurement et corrections reçues le 23/12/22

Ces 6 écritures concernant :

- apurement de 3 comptes de sinistre par le compte "499908 - reprise Gauvin à régulariser"
- apurement du compte "499908 - reprise Gauvin à régulariser" par augmentation du fonds de réserve
- apurement de 5 comptes fournisseurs ouverts à la reprise par augmentation du fonds de réserve produits divers
- transfert d'une partie des frais d'électricité parking extérieur vers le compte électricité communs Wagner
- 2 très petits apurements

5. COMPTES DE FONDS

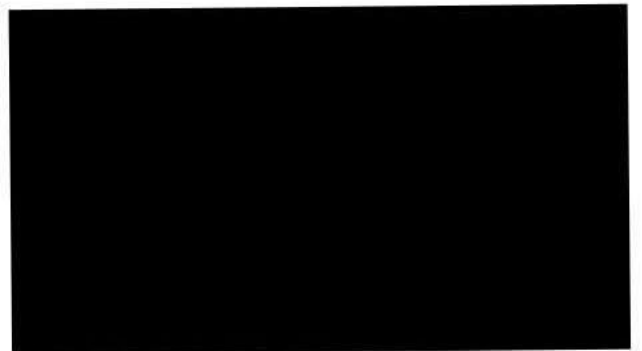
Equilibre fonds de réserve / compte de dépôt

150020 - réserve produits divers	2.178,17
160000 - fonds de réserve	979.200,76
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	5.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	5.000,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	5.000,00
Total fonds de réserve	996.378,93
- 550000 - BE09 3104 1326 5657 - épargne ING	-257.969,25
Total positif = manque de dépôt sur le compte d'épargne	738.409,68
Total négatif = pas de manque de dépôt sur le compte d'épargne	

- les fonds de réserve ne sont pas entièrement déposés sur le compte d'épargne
- ils devraient l'être, légalement
- il y a un manque de dépôt très important, de 724.094,18
- le syndic aurait pu et aurait dû effectuer un transfert depuis les comptes à vue
- les fonds de réserve sont totalement disponibles

Pour information, le code civil, Art. 3.86 prescrit :

Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.



Vérification de la trésorerie

Manque de dépôt sur le compte d'épargne	738.409,68
- 550000 - BE80 3101 3354 8070 - vue ING	-467.344,05
- 550000 - BE33.0689 0407 1046 - vue Belfius	-383.270,88
+ 580000 ordre de paiement en cours	0,00
+ 440000 - fournisseurs	58.305,66
+ 444000 - factures à recevoir	0,00
+ excès de provisions de charges	0,00
+ 0,5 mois de charges courantes sur base de 338.662,81	14.110,95
Total positif = manque de trésorerie	
Total négatif = pas de manque de trésorerie	-39.788,64

La trésorerie de la copropriété est suffisante.

Fonds de roulement

Fonds de roulement minimum pour gestion avec appels de provisions anticipatifs : 1,5 mois de charges sur base de 338.662,81	42.332,85
- 100000 - fonds de roulement	-95.153,61
Total positif = manque de fonds de roulement	
Total négatif = pas de manque de fonds de roulement	-52.820,76

- le fonds de roulement est supérieur au minimum recommandé
- ceci est actuellement nécessaire pour couvrir le gros arriéré de paiement des propriétaires

Historique du fonds de réserve général

Report en début d'exercice	922.203,49
Appels de fonds	87.600,00
Prélèvements pour travaux	-44.918,23
Apport par reprise du compte reprise Gauvin	14.315,50
Solde en fin d'exercice	979.200,76

6. COMPTES DE SINISTRE

Montant positif = débit = frais, versement indemnité au propriétaire

Montant négatif = crédit = indemnité reçue de l'assurance, frais non remboursés, franchise

En italiques, les remarques du syndic.

Compte	Solde	Remarques
499017 - sinistre	0,00	2021 - report -2.017,21 de l'ancien syndic - infiltration K12 - sinistre clôturé sur 21-22 2022 - <i>solde par crédit sur les comptes des propriétaires</i>

499020 - sinistre	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 2.880,60 de l'ancien syndic - en attente retour courtier & copropriétaires <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - à solder via le compte "499908 - reprise Gauvin à régulariser", conformément à la décision de la dernière AG - apuré
499021 - sinistre BV P02	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - report 710,20 de l'ancien syndic - en attente retour courtier & copropriétaires <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - à solder via le compte "499908 - reprise Gauvin à régulariser", conformément à la décision de la dernière AG - apuré
499022 - sinistre 16/07/20	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - solde de sinistre à apurer <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - à solder via le compte "499908 - reprise Gauvin à régulariser", conformément à la décision de la dernière AG - apuré
499023 - sinistre 19/18 - 04/21	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - nouveau sinistre au 24/03/21 - régularisé sur 21-22 <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - soldé
499024 - sinistre 19/18 - 07/21	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - nouveau sinistre au 14/07/21 - frais de recherche et de remise en état - pas de déclaration à l'assurance - toujours en cours <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - soldé
499025 - sinistre J10 - 05/21	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - nouveau sinistre au 26/05/21 - frais de recherche et de remise en état - pas de déclaration à l'assurance - toujours en cours <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - soldé
499026 - sinistre conciergerie - 09/21	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - nouveau sinistre au 22/09/21 - frais de recherche et de remise en état - pas de déclaration à l'assurance - toujours en cours

		2022 - soldé
499027 - sinistre Dutry 12/2020	0,00	2022 - soldé
499028 - sinistre vandalisme porte garage 02/2022	0,00	2022 - soldé

- tous les sinistres récents sont soldés
- les anciens sinistres sont soldés, par les écritures du 23/12/22
- les comptes sinistres sont parfaitement tenus

7. AUTRES COMPTES GENERAUX

Montant positif = débit

Montant négatif = crédit

En italiques, les remarques du syndic.

Situation après corrections faites en 12/22

Compte	Solde	Remarques
492200 - frais privatifs à régulariser	0,00	2022 - <i>la régularisation de ces frais privatifs sera exécutée dans le courant des prochains jours</i> - fait, par note de crédit 0426
499900 - compte d'attente	0,00	- diverses écritures de transferts de fonds de roulement - il s'agit des mutations de propriété en cours d'exercice
499902 - compte d'attente solde anciens propriétaires débiteurs	0,00	2021 - solde impayé de [REDACTED] - à régulariser 2022 - vu le petit montant, à solder par le compte "150020 - réserve produits divers" - apuré
499908 - reprise Gauvain à régulariser	0,00	2021 - diverses écritures pour solde de comptes de l'ancienne gestion - solde créditeur, dans le bon sens - à solder après accord des propriétaires en AG par augmentation du fonds de réserve - <i>l'idée est que l'AG accepte une régularisation globale, en une seule fois</i> - <i>les décisions prises suite aux conseils du commissaire aux comptes n'ont partiellement pas été exécutées par l'ancien syndic</i> 2022 - un petit remboursement d'un solde créditeur au propriétaire [REDACTED] - solde à transférer sur le compte "150020 - réserve produits divers", en augmentation de cette réserve - apuré par augmentation du fonds de réserve

499910 - arrondis débiteurs	0,00	2022 - il s'agit en fait de frais de consommation à régulariser, à une différence d'arrondis près - il s'agit de l'imputation automatique prévue par SOGIS - à l'avenir, extourner ces frais de consommation sur un compte distinct "49... - frais de chauffage à régulariser" - apuré par centralisation du décompte
550000 - compte vue	1.108.584,18	- nous recommandons, pour la clarté, d'utiliser 3 comptes distincts en comptabilité, pour les 3 comptes bancaires

8. COMPTES DES PROPRIETAIRES

Situation globale de paiement avant clôture

Situation en fin d'exercice, avant décompte

Total solde propriétaires	26.345,42
+ total soldes propriétaires créditeurs	56827,88
Total soldes propriétaires avant décompte créditeurs	83.173,30
Charges courantes + appels de fonds	441.262,81
Arriérés en mois de charges + appels de fonds	2,3 mois

- l'arriéré de paiement global représente 2,3 mois de charges
- il est élevé
- il est cependant en réduction par rapport à l'année passée

Propriétaires débiteur de plus de 2.500,00

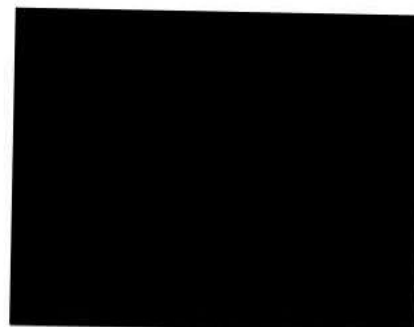
Examen détaillé des comptes débiteurs de plus de 5.000,00.

En italiques : remarques du syndic ou de l'avocat

Propriétaire	Arriéré	Remarque
	17.601,20	2021 - arriéré 9.715,52 - <i>courrier de mise en demeure du 27/09/21</i> - <i>contestation du débiteur</i> - <i>demande de proposition plan apurement laissée sans suite</i> - <i>projet de citation transmis à l'ACP le 30/11/21</i> 2022 - aucun paiement de l'exercice - forte augmentation de la dette - arriéré 17.601,20 - reçu copie du rapport de l'avocat [REDACTED]
	14.425,99	2021 - arriéré 15.342,96 - <i>discussion en cours avec [REDACTED] qui reconnaît une dette de 3.817,00 sur 15.396,00</i> - <i>réunion à envisager avant citation</i> 2022 - paiements réguliers mais insuffisants - faible réduction de la dette - arriéré 14.425,99 - reçu copie du rapport de l'avocat [REDACTED]

	3.885,04	
	4.502,80	
	4.024,80	
	8.753,47	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - arriéré 7.554,85 - signification du jugement du 23/09/20 effectuée le 23/09/21 - requête d'appel déposée le 22/10/21 - calendrier d'échange de conclusions - prochain délai ACP 09/01/22 <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - paiements réguliers mais insuffisants - légère augmentation de la dette - arriéré 8.753,47 - reçu copie du rapport de l'avocat [REDACTED]
	16.631,45	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - arriéré 13.007,35 - courrier de rappel aux débiteurs (arriéré + jugement 20/10/20) le 18/11/21 - nouveau courrier à une autre adresse postale des débiteurs le 08/12/21 - rédaction requête d'appel en préparation (à défaut de réaction des débiteurs au courrier) <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - quelques paiements mais insuffisants - augmentation de la dette - arriéré 16.631,45 - reçu copie du rapport de l'avocat [REDACTED]
	5.867,54	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - arriéré 9.232,31 - courrier de médiation du 27/09/21 - proposition de plan d'apurement par le débiteur du 16/11/21 - absence de retour du débiteur au plan d'apurement formalisé - projet de citation prêt chez l'huissier <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - réduction partielle de la dette - arriéré 5.867,54 - reçu copie du rapport de l'avocat [REDACTED]
Total	75.692,29	

- 8 propriétaires ont une dette supérieure à 2.500,00
- dont 5 ont une dette supérieure à 5.000,00
- dont 3 ont une dette supérieure à 10.000,00
- 4 dossiers sont préoccupants
- l'avocat s'occupe activement de la récupération ces créances



Frais administratifs de recouvrement

rappel simple	13,37
rappel par recommandé	26,74
ouverture dossier avocat	140,00
suivi dossier avocat	en régie

Facturation des frais de rappel

- les frais de rappel sont imputés directement au débit des comptes des propriétaires, hors décompte
- les intérêts de retard sont appliqués, de la même façon

Suivi des paiements

- des rappels ont été facturés régulièrement
- le syndic a confié plusieurs dossiers à l'avocat
- le suivi des paiements est très bon

Tenue des comptes

Les comptes sont parfaitement tenus.

9. COMPTES DES FOURNISSEURSExamen détaillé des comptes fournisseurs débiteurs ou créditeurs de plus de 500,00

Montant positif = débit = paiement ou note de crédit

Montant négatif = crédit = facture ou remboursement du fournisseur

En italiques, les remarques du syndic

Fournisseur	Montant	Remarque
ABC Technics	286,20	- note de crédit du 29/11/21 non déduite sur paiements ultérieurs
Bruxelles Propreté	-217,80	- une facture de 217,80 impayée - <i>montant payé par une autre ACP</i> - <i>la société nous a confirmé que le compte de l'ACP ECB II était à jour</i> - <i>nous suggérons de nettoyer ce solde tout en gardant à l'idée qu'il pourrait un jour éventuellement nous être réclamé par l'auteur du paiement</i> - OK, à solder par "499908 - reprise Gauvin à régulariser"
Engie	0,00	- décalage de -35,71 toujours présent - le solde de -590,71 au 14/03/33 a été partiellement payé le 17/05/22 et 20/05/22 - reste le décalage de -35,71 - à solder par "499908 - reprise Gauvin à régulariser" - apuré
Gauvain	0,00	2021 6 écritures ouvertes : - report -1.402,56 - paiement 01/12/20 691,22 - facture 19/01/21 -1.168,31 - paiement 09/02/21 611,64 - paiement 09/02/21 119,70 - facture 21/06/21 -87,47 - pas de réclamation du fournisseur 2022

		<ul style="list-style-type: none"> - décalage de -1.235,78 toujours présent - <i>montant existant à notre reprise</i> - <i>la société ne nous a jamais réclamé ce montant</i> - <i>nous suggérons de nettoyer ce solde</i> - apuré par augmentation du compte du fonds de réserve produits divers
Meuwese	0,00	<ul style="list-style-type: none"> - report au 01/10/21 toujours ouvert - <i>montant existant à notre reprise</i> - <i>la société nous a confirmé que l'état de compte de l'ACP ECB II était à jour</i> - <i>nous suggérons de nettoyer ce solde</i> - apuré par le compte réserve produits divers
PSD	-1.674,80	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - au 26/11/20, après 3 paiements, reste crédit 1.674,80 - pas payé - <i>factures adressées par le fournisseur à posteriori</i> - <i>concernent une période antérieure à notre reprise de gestion</i> - <i>nous attendons confirmation de la bonne réalisation des travaux avant paiement</i> - <i>en cours</i> <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - total dernières écritures ouvertes : 0,00 - solde : -6.079,10 - décalage dern. écr. ouvertes - solde : 6.079,10 <ul style="list-style-type: none"> - <i>nous avons été amené à régulariser sur cette exercice une série de factures de ce fournisseur non honorées par la copropriété sur de précédents exercices</i> - <i>une partie avaient déjà été encodées par notre prédécesseur, et donc payées sur l'exercice en cours, à savoir :</i> - Fact 20-1102 : 159€ - Fact 20-1182 : 159€ - Fact 20-1183 : 1.356,80€ - <i>Soit un total de 1.674,80€ (voir pièce jointe).</i> - <i>les autres factures ont quant à elles été encodées sur l'exercice 21-22 sous les n° 410, 411, 412, 413 et 414</i>
Schindler	6.287,97	<ul style="list-style-type: none"> - facture du 09/03/22 payée seulement le 30/05/22 - <i>en attente de retour d'explication du fournisseur avant paiement</i>
Sodalis	0,00	<p>2021</p> <ul style="list-style-type: none"> - solde ouvert au 15/09/21 : -1.940,98 - provient de nombreuses écritures ouvertes en débit et en crédit - nombreux échanges avec Sodalis en juin afin de régulariser la situation - il y avait des gros retard de paiement - compte bien en ordre pour Sodalis aujourd'hui - le montant ouvert date d'absence d'encodage sur octobre 2020 voir avant - difficile à tracer <p>2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - décalage de -1.940,98 toujours ouvert - <i>la société nous a confirmé que l'état de compte de l'ACP ECB II était à jour</i> - <i>nous suggérons de nettoyer ce solde</i> - apuré le fonds de réserve produits divers

T4M	2.413,95	- facture du 24/05/22 payée seulement le 17/08/22 - <i>consultance dans le cadre des travaux de cogénération, prestations forfaitaires et paiement en fin de dossier</i>
Verrezen	0,00	2021 - une facture de 400,00 impayée - date d'avant notre reprise - facture d'octobre 2020 - pas de réclamation du fournisseur 2022 - <i>décalage de -400,00 toujours ouvert</i> - <i>prestations doublement facturées</i> - <i>nous suggérons de supprimer cette facture du facturier</i> - <i>si cette facture a été refacturée aux propriétaires deux fois, introduire une note de crédit interne</i> - <i>sinon, solder par "499908 - reprise Gauvin à régulariser"</i> - <i>apuré par le compte réserve produits divers</i>

Soldes en fin d'exercice

- les soldes devraient correspondre aux dernières factures reçues en fin d'exercice, encore à payer
- ce n'est pas le cas pour les comptes ci-dessus
- les discordances proviennent pour la plupart de l'ancienne gestion

Régularité des paiements

- les fournisseurs sont payés régulièrement

Tenue des comptes

- il reste encore des anomalies provenant de l'ancienne gestion, à apurer
- les comptes fournisseurs doivent être apurés régulièrement

10. FACTURES D'ENTREE

Toutes les vérifications sous cette rubrique sont faites par coups de sonde sur 50 % des factures.

Examen détaillé de l'enregistrement des factures

En italiques, les remarques du syndic

N° fact.	Fournisseur	Montant	Remarque
146	Schindler	6.287,97	- attestation art 30 bis non jointe - <i>attestation non disponible</i>
353	ABC Technics	11.319,63	- attestation art 30 bis non jointe - <i>attestation non disponible</i>

Numérotation et classement des factures

- les factures sont bien numérotées, sans doublon
- la numérotation est continue sur l'exercice
- la numérotation correspond à celle du journal des achats
- les factures sont parfaitement classées
- les factures et les notes de crédit suivent une numérotation commune
- elles sont classées ensemble, ce qui est cohérent

Correspondance facturier d'entrées / factures d'entrée

Les montants encodés correspondent parfaitement aux factures.

Application du taux de TVA 6 % sur les travaux de rénovation

Ce taux est correctement appliqué.



Vérification de la situation des entrepreneurs vis-à-vis de la sécurité sociale et des contributions. Article 30bis.

Pour information : la copropriété est solidairement responsable des dettes des entrepreneurs auxquels elle commande des travaux. Si l'entrepreneur n'est pas en règle, au paiement, le syndic est tenu de verser une retenue sur un compte de l'administration.

Le syndic doit donc vérifier la situation de l'entrepreneur avant de payer les factures. Cela se fait sur Internet, pour la sécurité sociale et pour les contributions. Une attestation est délivrée.

Le syndic juge de l'opportunité d'effectuer cette vérification selon l'importance de la facture et sa connaissance du fournisseur.

Nous invitons à l'avenir le syndic àagrafer cette attestation, en tout cas pour les factures de 5.000,00 € TVAC ou plus.

- 2 factures sont concernées
- l'attestation n'est pas jointe et n'est pas disponible
- nous ne pouvons pas contrôler que la vérification a été faite
- nous invitons le syndic, à l'avenir, à joindre cette attestation, au moins pour les factures de rénovation de plus de 5.000,00

Opportunité, montant et imputation des factures

Nous ne sommes pas en mesure de vérifier l'opportunité, le montant et l'imputation des factures.

11. DECOMPTE

Concordance charges à répartir / charges réparties

Les charges sont :

- y compris les appels de fonds de réserve
- y compris les frais privatifs
- avant déduction des provisions de charges

Charges à répartir suivant relevé des charges et tableau de répartition résumé	338.662,81
Charges réparties suivant "Décomptes résumés"	-338.661,03
Total = différence d'arrondis	1,78

- les charges ont été correctement réparties, à une différence normale d'arrondis près
- toutefois, les frais de consommation sont encore à répartir

Délai d'émission du décompte

Date de clôture des comptes	30/09/22
Date du décompte	26/12/22
Délai pour sortir le décompte	87 jours

- le délai est normal
- le syndic a attendu notre "validation" pour envoyer le décompte
- le syndic doit normalement vérifier soigneusement ses comptes, en assumer leur exactitude, clôturer les comptes et transmettre le décompte aux propriétaires avant contrôle des comptes par le commissaire aux comptes
- le commissaire aux comptes vérifie des comptes définitifs

Appels de fonds

160000 - fonds de réserve	87.600,00
1600001 - fonds de réserve résidence Chopin	5.000,00
1600002 - fonds de réserve résidence Mozart	5.000,00
1600004 - fonds de réserve résidence Wagner	5.000,00
Total	102.600,00

Gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve

Frais non récurrents de plus de 10.000,00

Aucun	0,00
-------	------

Charges courantes

Charges à répartir	338.662,81
- gros frais privatifs	0,00
- gros travaux et frais exceptionnels non financés par le fonds de réserve	0,00
- appels de fonds incorporés dans les décomptes	0,00
Charges courantes	338.662,81

Charges courantes + appels de fonds

Charges courantes	338.662,81
+ appels de fonds	102.600,00
Charges courantes + appels de fonds	441.262,81

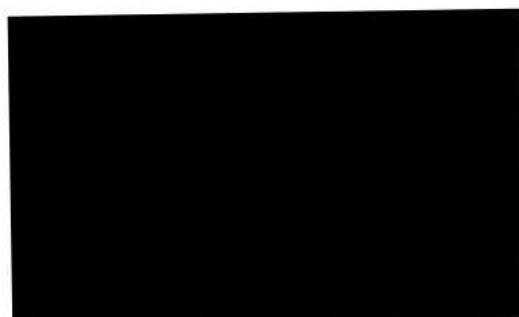
Equilibre charges courantes / provisions de charges

Charges courantes	338.662,81
Provisions de charges appelées Suivant compte 701000 - provisions	320.399,76
Couverture des charges par les provisions	95 %

Le montant des provisions de charges a été correctement évalué.

Répartition des charges

- nous avons vérifié ci-dessus que les charges ont été globalement correctement réparties
- nous n'avons pas vérifié le détail de la répartition ni l'imputation des charges



12. FINANCIERS

Nous vérifions ci-dessous que les soldes financiers de la comptabilité correspondent avec les extraits de compte, en début et en fin d'exercice.

	Compte à vue	Compte à vue	Compte d'épargne
Banque	ING	Belfius	ING
N° compte	BE60...8070	BE33...1046	BE09...5657
N° compte en comptabilité	550000	550000	550000
Solde initial svt bilan exercice précédent	480.022,60	276.547,81	253.097,51
Solde initial suivant extraits de compte	480.022,60	276.547,81	253.097,51
Date dernier extrait	29/09/21	30/09/21	01/04/21
N° dernier extrait	33	172	3
Solde final suivant bilan	467.344,05	383.270,88	257.969,25
Solde final suivant extraits de compte	467.344,05	383.270,88	257.969,25
Date dernier extrait	29/09/22	30/09/22	01/04/22
N° dernier extrait ou mouvement	29	163	2

Tous les montants concordent.

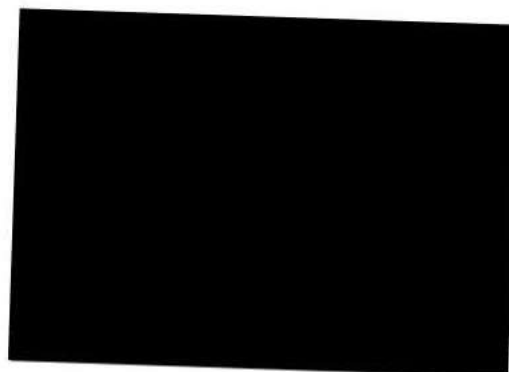
Les propriétaires souhaitent conserver 2 comptes à vue pour les raisons suivantes :

- pour bénéficier deux fois de la garantie des dépôts de 100.000,00 en cas de faillite d'une banque
- pour éviter des intérêts négatifs, applicables chez Belfius à partir de 500.000,00

Compte BE33...1046

Nous n'avons pas reçu au départ les extraits bancaire n° 173 à 204 du 01/10/21 au 23/11/21.

Nous les avons reçus par après.



13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2021-2022

Le contrôle a été rendu plus long que prévu à cause de :

- difficultés à obtenir tous les documents, sous la forme souhaitée
- comptes d'attente dans un premier temps non apurés
- comptes fournisseurs dans un premier temps non apurés
- situation comptable initiale reçue avant centralisation du décompte et clôture de l'exercice
- écritures comptables d'apurements et corrections passées après notre contrôle initial
- adaptation du rapport suite à ces écritures

Nous nous en tenons toutefois, pour la facturation, aux honoraires convenus.

Exercice 2022-2023

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.430,00 €
- en urgence, supplément : 140,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 270,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 24,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 240,00 €

Travaux complémentaires

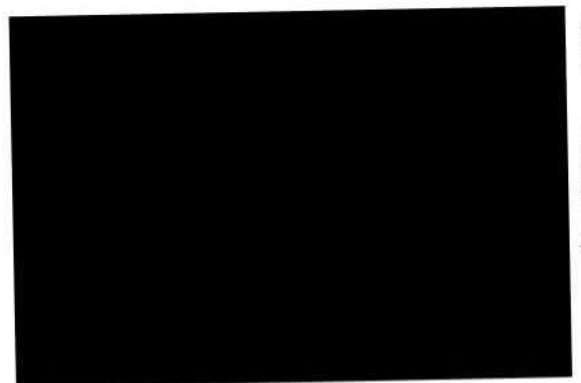
Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.

Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 93,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %



14. CONCLUSIONS

Tenue de la comptabilité

La comptabilité est très bien tenue.

Pour que ce soit parfait, il faudrait :

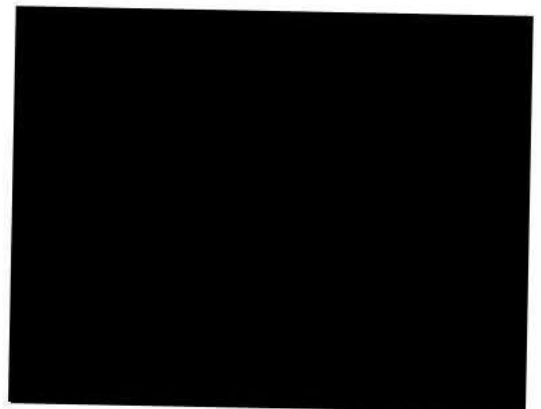
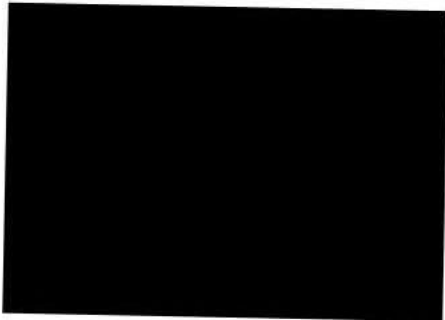
- transmettre tous les documents comptables, sous la forme demandée, en une fois
- effectuer les apurements convenus en assemblée générale avant de nous transmettre les comptes
- transmettre les comptes définitifs, après centralisation et envoi du décompte
- déposer la totalité des fonds de réserve sur le compte d'épargne
- ouvrir 3 comptes distincts en comptabilité pour les 3 comptes bancaires
- joindre l'attestation article 30 bis aux factures de rénovation de plus de 5.000,00

Décisions à prendre en assemblée générale

Nous proposons que votre assemblée :

1. Approuve les comptes du 01/10/21 au 30/09/22
2. Approuve le bilan au 30/09/22

Veuillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

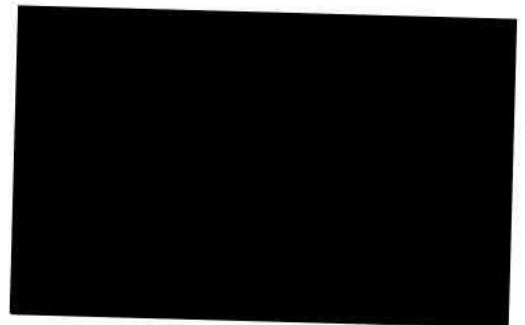


ANNEXE 3

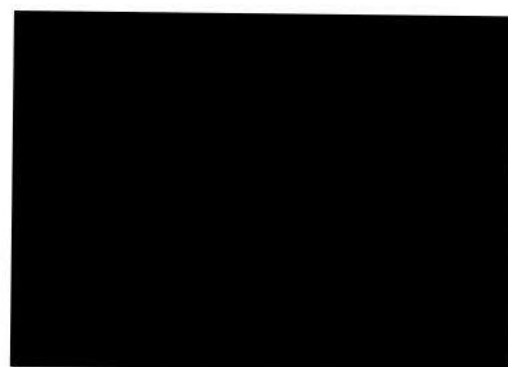
ACP ECB II
Avenue de l'Exposition 448
1090 BRUXELLES
N° ent. : 0850130863
Exercice : du 01/10/2021 au 30/09/2022

Bilan après répartition au 30/09/2022

ACTIF		PASSIF	
330000 - Stock télécommandes	611.05	100000 - Fonds de roulement	95 153.61
330001 - Stock de badges	272.25	150020 - Réserve produits divers	6 414.14
400000 - Propriétaires	44 606.69	160000 - Fonds de réserve	979 200.76
550001 - Compte à vue ING	1 108 584.18	1600001 - Fonds de réserve résidence Chopin	5 000.00
BBRUBEBB BE09 3104 1326 5657	257 969.25	1600002 - Fonds de réserve résidence Mozart	5 000.00
BBRUBEBB BE60 3101 3354 8070	467 344.05	1600004 - Fonds de réserve résidence Wagner	5 000.00
GKCCBEBB BE33 0689 0407 1046	383 270.88	440000 - Fournisseurs	58 305.66
	1 154 074.17		1 154 074.17



ANNEXE 4



13. HONORAIRES DE COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2021-2022

Le contrôle a été rendu plus long que prévu à cause de :

- difficultés à obtenir tous les documents, sous la forme souhaitée
- comptes d'attente dans un premier temps non apurés
- comptes fournisseurs dans un premier temps non apurés
- situation comptable initiale reçue avant centralisation du décompte et clôture de l'exercice
- écritures comptables d'apurements et corrections passées après notre contrôle initial
- adaptation du rapport suite à ces écritures

Nous nous en tenons toutefois, pour la facturation, aux honoraires convenus.

Exercice 2022-2023

Nos honoraires s'établissent comme suit :

Prestations de base

- contrôle des comptes
- rédaction du rapport
- 1.430,00 €
- en urgence, supplément : 140,00 €

Prestations facultatives

- présentation verbale du rapport en l'assemblée générale
- réponses aux questions des propriétaires
- déplacement + présence en assemblée générale 45 mn : 270,00 €
- par 15 mn supplémentaires : 24,00 €
- déplacement sans présentation du rapport, pour quorum non atteint : 240,00 €

Travaux complémentaires

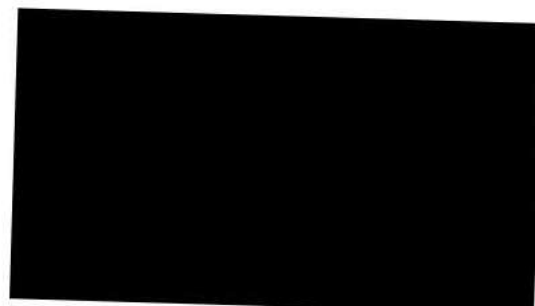
Les honoraires indiqués sont basés sur les travaux effectués pour le présent contrôle.

Les travaux complémentaires éventuels sont facturés au tarif de 93,00 €/h.

Ils s'appliquent par exemple dans les cas suivants :

- changement de logiciel comptable et/ou de syndic et/ou de comptable
- fragmentation de la comptabilité pour changement de logiciel et/ou de syndic en cours d'exercice avec rédaction de 2 rapports
- comptes non définitifs, corrigés en cours ou après le contrôle des comptes
- nouvel emprunt, nouveau gros litige,...
- contrôle complémentaire avant approbation des comptes

Tous les prix sont hors TVA 21 %



ANNEXE 5

ANNEXE 6

Safe & Sound



Installations de détection et d'alerte incendie et gaz - Détecteurs autonomes - Extincteurs tous types - Installations d'extinction automatiques - Dévidoirs - Boîtes d'incendie
- Hydrants souterrains - Cois de cygne - Tuyaux et raccords d'incendie - Portes et cloisons coupe-feu - Eclairage de sécurité - Couples d'évacuation de fumées - Signalisation
de sécurité - Couvertures anti-feu - Produits d'ignifugation pour bois et tissus - Equipements et matériels pour pompiers - Entretien et réparation toutes marques.

ACP ECB II

c/o sprl A4i

Av. Bourgmestre E. Demunter 23 bte 00/1
1090 Jette

Uccle, le 16 septembre 2022

Concerne : Réparations incendie
Notre réf : DEV22218-2

Messieurs,

Suite à la vérification annuelle des équipements de protection incendie du 22/03/2022 de votre copropriété sise Avenue de l'Exposition 448-454 à 1090 Jette, nous vous remettons ci-dessous nos meilleures conditions pour le remplacement et/ou la réparation des équipements défectueux et/ou manquants :

- | | |
|--|------------|
| • Démontage de 30 luminaires de secours hors service | |
| • Evacuation des décombres en décharge et recyclage | 30,00 € |
| • Fourniture et placement de 30 blocs autonomes d'éclairages de sécurité
STEP LED 450 Lumens avec batteries de secours 1h à 96,10 € pièce | 2.883,00 € |
| • Petites fournitures et outillage | 16,00 € |
| • Main-d'œuvre | 1.170,00 € |
| • Déplacement | 49,00 € |

Conditions particulières :

- Prix pour l'ensemble : **4.148,00 € + TVA 21%**
- Délai : 3 semaines
- Paiement : à réception de facture
- Validité de l'offre : 2 mois

Nous restons bien sûr à votre disposition pour toute information complémentaire que vous pourriez désirer et nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'assurance de notre parfait dévouement.

www.safeandsound.be

ANNEXE 7

Siège

DESTOQUAY Electrotechnique Sprl

Chaussée de Gand, 1282
B-1082 Bruxelles.

Tél. ++ 32 (0)2 465 66 46

ACP ECB2

Avenue de l'Exposition 448-454
1090 Jette

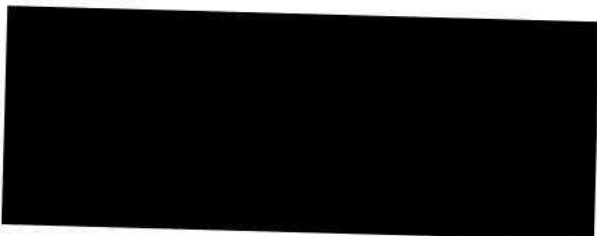
GSM. ++ 32 (0)495 75 53 91

Email 


Proposition installation nouvel éclairage garages

Bruxelles, le 02 novembre 2022.

		Prix unitaires nets	Q	Prix nets	TVAC
Garages du res de chaussée					
<u>Allée centrale</u>					
Duna 1222	Luminaire Duna avec sensor				
det	Longueur 120cm	€ 124,00	6	€ 744,00	900,24 €
Placement et fileries		€ 45,00	6	€ 270,00	286,20 €
Duna 1222	Luminaire Duna avec sensor et secours				
det/sec	Longueur 120cm	€ 218,00	4	€ 872,00	924,32 €
Placement et fileries		€ 45,00	4	€ 180,00	190,80 €
<u>Dessus des portes d'entrée</u>					
Duna 1222	Luminaire Duna avec sensor et secours				
det/sec	Longueur 120cm	€ 218,00	4	€ 872,00	924,32 €
Placement et fileries		€ 45,00	4	€ 180,00	190,80 €
<u>Aire de lavage</u>					
Duna 1222	Luminaire Duna sans sensor				
	Longueur 120cm	€ 91,00	2	€ 182,00	220,22 €
Placement et fileries		€ 45,00	2	€ 90,00	95,40 €
Interrupteur + prise IP55		€ 60,00	1	€ 60,00	63,60 €
				Total TVAC	3.795,90 €
Garages du-1					
<u>Allée centrale</u>					
Duna 1222	Luminaire Duna avec sensor				
det	Longueur 120cm	€ 124,00	7	€ 868,00	1.050,28 €
Placement et fileries		€ 45,00	7	€ 315,00	333,90 €
Duna 1222	Luminaire Duna avec sensor et secours				
det/sec	Longueur 120cm	€ 218,00	5	€ 1.090,00	1.155,40 €
Placement et fileries		€ 45,00	5	€ 225,00	238,50 €
<u>Dessus des portes d'entrée</u>					
Duna 1222	Luminaire Duna avec sensor et secours				
det/sec	Longueur 120cm	€ 218,00	4	€ 872,00	924,32 €
Placement et fileries		€ 45,00	4	€ 180,00	190,80 €



Aire de lavage

Duna 1222	Luminaire Duna sans sensor Longueur 120cm	€ 91,00	2	€ 182,00	220,22 €
Placement et fileries		€ 45,00	2	€ 90,00	95,40 €
Interrupteur + prise IP55		€ 60,00	1	€ 60,00	63,60 €
				Total TVAC	4.272,42 €

PS: un luminaire au -1 placé par nos soins il y a un an ou deux serait démonté et placé dans le local des compteurs gratuitement,

Les prix comprennent la mise en route du chantier, le démontage et l'évacuation des anciens luminaires.

Les anciens luminaires seront évacués vers un centre de recyclage.

Les luminaires proposés sont réglables en couleur chaude ou froide de même qu'en puissance.

Voir la fiche technique.

La garantie sur les luminaires Linergy est de 5ans.

Les chantiers rez et -1 feront l'objet d'une facturation séparée et peuvent être commandés séparément..

La validité de la proposition est du 20/12/2022.

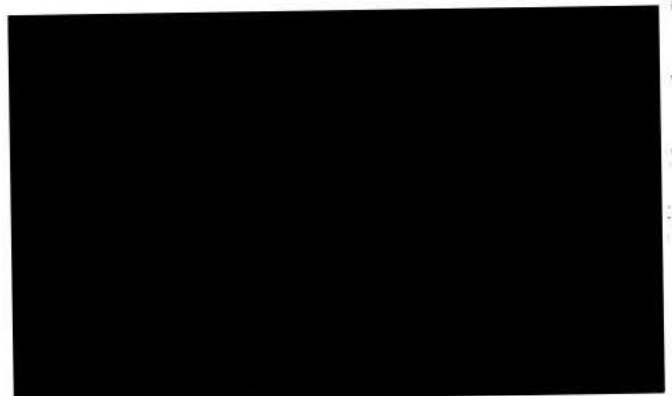
Paiement: le matériel faisant la grosse partie de la proposition, 50% juste avant commencement des travaux et 50% à la remise des travaux.

Nous sommes à votre dispositions pour toutes questions ou suggestions au sujet de ce dossier.

Nous pouvons également vous présenter physiquement un luminaire si vous le désirez.

En cas d'acceptation, nous renvoyer la proposition signée pour accord.

En espérant que la proposition vous satisfasse, nous vous présentons nos plus cordiales salutations.



ANNEXE 8



Technic Consult
Rue Jean 7
5030 Gembloux

Tel : 0478 34 88 27

Mail [redacted]@Technic-Consult.com

REF TC: #220606 - CGO - 20220629 - Expo448

ECB2 EXPO 448

A4i

Avenue de l'Exposition 448

Bruxelles 1090

a4i@a4i.be

Contrat de gestion OPEX VO4-4

Portant sur la gestion technique d'un parc d'ascenseurs.

1. Parties en présence

a. Client

NOM du client (Facturation)	ECB2 EXPO 448
TVA du client	NA
EMAIL du client	a4i@a4i.be
RUE du client	Avenue de l'Exposition
NUMERO de la RUE du client	448
CODE POSTAL du client	1090
VILLE du client	Bruxelles
PAYS du client	BEL

b. Bureau d'études

NOM	[redacted]
PRENOM	[redacted]
SOCIETE	Technic Consult
FORME JURIDIQUE	SRL
ADRESSE	Rue Jean 7
COMMUNE	5030 Gembloux
EMAIL	eric-dussart@technic-consult.com
TELEPHONE	00 32 478348827

#220606-CGO-20220629-ECB2 EXPO 448-22333884

Page 1 sur 10

Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord du gérant de la SRL Technic Consult

Paraphe Client

[redacted signature area]

18

2. Objet du contrat

a. Dénomination du bâtiment :

REFERENCE TC	#220606
NOM du bâtiment	ECB2 EXPO 448
SURNOM du bâtiment	Expo448
RUE du bâtiment	Avenue de l'Exposition
NUMERO de la RUE du bâtiment	448
CODE POSTAL du bâtiment	1090
VILLE du bâtiment	Bruxelles
PAYS du bâtiment	BEL
TELEPHONE du bâtiment	
EMAIL du bâtiment	

b. Gestionnaire du bâtiment

NOM du gestionnaire	
PRENOM du gestionnaire	D
TITRE du gestionnaire	Syndic
SOCIETE du gestionnaire	A4i
EMAIL du gestionnaire	a4i@a4i.be
EMAIL de la facturation	a4i@a4i.be

c. Bon de commande ASCENSEUR #1

• Descriptif de l'ascenseur concerné :

ASCENSORISTE	Schindler
BATIMENT	ECB2 EXPO 448
NUMERO de série	42000890429 22333881
DESCRIPTION	Chopin 448 T3300
DATE de mise en service	2013
CHARGE en kg	400
CHARGE personnes	5
MARQUE ascenseur	Schindler
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	14
NOMBRE de portes	
VITESSE NOMINALE en m/s	1

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	350	<u>OUI</u> / NON
Option Quick Scan	<i>oe</i> 100	<u>OUI</u> / NON
Etude CAPEX	1350	<u>OUI</u> / NON
Audit approfondi	850	<u>OUI</u> / NON

Pour accord

NOM :

PRENOM :

TITRE :

D

Syndic

Date :

Signature :

#220606-CGO-20220629-ECB2 EXPO 448-22333884

Page 3 sur 10

Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord du gérant de la SRL Technic Consult

Paraphe Client

d. Bon de commande ASCENSEUR #2

• Descriptif de l'ascenseur concerné :

ASCENSORISTE	Schindler
BATIMENT	ECB2 EXPO 448
NUMERO de série	22333882
DESCRIPTION	Mozart 450 T3300
DATE de mise en service	2013
CHARGE en kg	400
CHARGE personnes	5
MARQUE ascenseur	Schindler
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	14
NOMBRE de portes	
VITESSE NOMINALE en m/s	1

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	350	OUI / NON
Option Quick Scan	OE 100	OUI / NON
Etude CAPEX	1350	OUI / NON
Audit approfondi	850	OUI / NON

Pour accord

NOM :

PRENOM :

TITRE :

Date :

Signature :

#220606-CGO-20220629-ECB2 EXPO 448-22333884

Page 4 sur 10

Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord du gérant de la SRL Technic Consu

Paraphé Client

e. Bon de commande ASCENSEUR #3

• Descriptif de l'ascenseur concerné :

ASCENSORISTE	Schindler
BATIMENT	ECB2 EXPO 448
NUMERO de série	22333883
DESCRIPTION	Ravel 452 T3300
DATE de mise en service	2013
CHARGE en kg	400
CHARGE personnes	5
MARQUE ascenseur	Schindler
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	14
NOMBRE de portes	
VITESSE NOMINALE en m/s	1

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	350	<input checked="" type="checkbox"/> OUI / <input type="checkbox"/> NON
Option Quick Scan	0€ 100	<input checked="" type="checkbox"/> OUI / <input type="checkbox"/> NON
Etude CAPEX	1350	<input checked="" type="checkbox"/> OUI / <input type="checkbox"/> NON
Audit approfondi	850	<input checked="" type="checkbox"/> OUI / <input type="checkbox"/> NON

Pour accord

NOM :

PRENOM :

TITRE :

Date :

Signature :

#220606-CGO-20220629-ECB2 EXPO 448-22333884

Page 5 sur 10

Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord du gérant de la SRL Technic Consult

Paraphé Client

f. Bon de commande ASCENSEUR #4

• Descriptif de l'ascenseur concerné :

ASCENSORISTE	Schindler
BATIMENT	ECB2 EXPO 448
NUMERO de série	22333884
DESCRIPTION	Wagner 454 T3300
DATE de mise en service	2013
CHARGE en kg	400
CHARGE personnes	5
MARQUE ascenseur	Schindler
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	14
NOMBRE de portes	
VITESSE NOMINALE en m/s	1

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	350	<input checked="" type="radio"/> OUI / NON
Option Quick Scan	100	<input checked="" type="radio"/> OUI / NON
Etude CAPEX	1350	<input checked="" type="radio"/> OUI / NON
Audit approfondi	850	<input checked="" type="radio"/> OUI / NON

Pour accord

NOM :

PRENOM :

TITRE :

Date :

Signature :

#220606-CGO-20220529-ECB2 EXPO 448-22333884

Page 6 sur 10

Toute reproduction même partielle est interdite sans l'accord du gérant de la SRL Technic Consu.

Paraphe Client

a. Descriptif des prestations comprises dans le contrat « Suivi OPEX ».

La gestion de votre ascenseur consiste à :

Détail des prestations comprises dans le Contrat de gestion « Suivi OPEX »

- Négocier avec la firme d'entretien afin d'avoir le meilleur prix possible pour les prestations demandées.
 - S'il y a lieu, négocier avec la firme d'entretien des notes de crédit.
 - Conseiller le syndic dans les choix à faire pour les petits travaux (suivi des devis jusqu'à concurrence de 8000 € par an par ascenseur).
 - Effectuer au moins 1 visite annuelle de contrôle technique de l'installation.
 - Ces visites ont pour but de déterminer la qualité des prestations du service d'entretien.
 - Vérification de l'état des installations
 - Vérification des prestations d'entretien
 - Vérification du fonctionnement du parachute.Cette vérification se fera annuellement et avec l'assistance de la société d'entretien.
 - La mise en place et mise à jour annuelle du dossier de sécurité (sur place et sur base des documents fournis)
 - Fournir annuellement une copie du « dossier de sécurité » mise à jour (en format PDF téléchargeable)
- « Option QS » (sur OPEX)
- Évaluer l'ensemble du parc afin de déterminer les urgences et investissements nécessaires. Cette évaluation se fera lors de la première visite et donnera lieu à un rapport Quick Scan (QS) pour chaque bâtiment.

L'objectif de ces rapports sera de connaître le statut des installations et également de déterminer les installations où des travaux sont nécessaires. Pour chaque bâtiment où des travaux de mise en conformité, ou de modernisation, ou de modification, seront nécessaires, une proposition d'étude et de suivi (CAPEX) sera établie.

b. Descriptif des prestations comprises dans le contrat CAPEX (OPTIONNEL ou commande ultérieure)

Note importante : En base, ce contrat OPEX ne comprend pas le service CAPEX. Le détail des prestations CAPEX est donné à titre d'information, et les prestations CAPEX feront l'objet d'une facturation complémentaire sur base d'une commande complémentaire.

Détails du contenu de la prestation complémentaire « CAPEX » :

- Une étude afin de déterminer les besoins réels de l'installation
- Une étude de l'analyse de risque faite par votre SECT
- Rédaction d'un cahier spécial des charges (partie technique) avec un métré spécifique pour chaque installation
 - Intégration des éléments nécessaires pour la gestion future (OPEX)
- Un appel d'offres auprès des ascensoristes que vous aurez choisis (3)
- L'étude des différents devis reçus
- Un ajustement éventuel des devis reçus (2^e tour des négociations)
- La rédaction d'un rapport de synthèse
- La présentation de ce rapport (une réunion)
- La négociation d'un meilleur prix avec l'entrepreneur choisi
- L'établissement d'un bon de commande en fonction des points précédents
- La mise en place d'un calendrier des travaux
- La mise en place des conditions de paiement
- 4 passages sur chantier pendant les travaux (réception et contrôle)
- Un rapport circonstancié sur la conformité des travaux par rapport au cahier des charges et par rapport à la législation en vigueur

- c. Descriptif des prestations comprises dans le contrat « AUDIT APPROFONDI » (OPTIONNEL ou commande ultérieure)

Note importante : En base, ce contrat OPEX ne comprend pas le service « AUDIT APPROFONDI ». Le détail des prestations « AUDIT APPROFONDI » est donné à titre d'information, et ces prestations feront l'objet d'une facturation complémentaire sur base d'une commande complémentaire.

- Audit complet d'un ascenseur (entre 150 et 250 points de contrôle)
- Reprenant entre autres les points suivants :
 - o Etude de la situation technique actuelle (partie visible sans démontage)
 - o Evaluation de la qualité des prestations d'entretien
 - o Etat de l'installation tant sur le point de vue de la partie électronique que de la partie mécanique
 - Armoire de commande
 - Câblage électrique
 - Etat des groupes de traction
 - Etat de la structure
 - Etat des portes
 - Confort d'utilisation

3. Conditions de paiement

a. Modalités générales

La T.V.A., ainsi que toutes les taxes analogues, actuelles ou futures, seront à charge du Client. La redevance annuelle est payable à la réception de la facture correspondante. Celle-ci est établie préalablement à la réalisation des prestations.

Le non-paiement ou le paiement tardif d'une facture portera intérêt, dès son échéance, au taux des intérêts de retard de la B.N.B. appliqué aux avances en comptes courants, majoré de 1%.

En cas de non-paiement injustifié à l'échéance, et après mise en demeure, la facture sera majorée d'une indemnité automatique de 15% du montant de la facture avec un minimum de 125 €.

En cas de non-paiement un mois après l'échéance des factures, les prestations contractuelles seront suspendues.

Le Client reste responsable de toutes les conséquences pouvant résulter de cette suspension.

Nonobstant la suspension, la totalité de la redevance annuelle reste due.

b. Révision des prix

Conformément à la réglementation des prix en vigueur, le montant de la redevance annuelle de base variera en fonction de la formule ci-après.

L'indice de départ est le salaire de référence en fabrication métallique publié par Fabrimétal/Agoria.

La révision annuelle sera calculée comme suit : $R^i = R \times I^i / I$, avec

R^i = redevance due pour la nouvelle année

I^i = indice du mois de décembre de l'année précédente

I = indice du mois qui précède la date anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat

La révision des prix sera toutefois plafonnée à 3% par an.

c. Coordonnées de facturation

Voir cadre CLIENT et GESTIONNAIRE

4. Durée du contrat

a. Durée initiale

5 ans

b. Reconduction :

Après la durée initiale du contrat, le contrat se renouvelle par tacite reconduction pour des périodes quinquennales.

5. Obligations de Technic Consult

La société Technic Consult s'engage à maintenir son indépendance économique et structurelle de toute société directement impliquée dans la vente, l'entretien ou la transformation d'ascenseurs, faute de quoi le contractant pourrait de plein droit et sans indemnité rompre le présent contrat.
Technic Consult a une obligation de moyens ; les résultats sont quant à eux une obligation du prestataire d'entretien/travaux.

6. Obligations du Client

a. Accès aux installations

Le Client garantit à Technic Consult un accès commode et sûr aux installations.

b. Documentation

Le client transmettra à Technic Consult l'ensemble des documents utiles à la gestion des appareils concernés, et ce pendant toute la durée du contrat. Cette disposition vise notamment les documents suivants :

- Contrat d'entretien
- Devis en cours
- Certificat de conformité CE
- Analyse de risque (ADRx)
- Contrôles périodiques
- Attestations de conformité à la suite de travaux
- ...

Note : dans un souci d'efficacité, il est vivement conseillé au client

- De demander au SECT de transmettre en direct les documents à Technic Consult.
- De prévenir le prestataire d'entretien que l'ensemble des informations liées à la gestion des ascenseurs doit être envoyé à Technic Consult.

c. Divers

Le Client avertira Technic Consult sans retard en cas de fonctionnement anormal de l'appareil, et prendra les précautions nécessaires afin d'interdire l'accès et l'usage de celui-ci.

d. Changement de gérance ou de propriété

En cas de changement de propriétaire ou de gérant, le Client s'engage à transmettre à son successeur l'intégralité des droits et obligations qui découlent de la convention.

Tout manquement par le Client à une de ses obligations donne le droit à Technic Consult de se dégager de toutes ses obligations et responsabilités.

7. Résiliation du contrat

Voir conditions générales (téléchargeables sur Technic-Consult.com)

Le Client et Technic Consult s'interdisent de rompre prématurément le contrat tant que le Client et Technic Consult assument pleinement leurs obligations respectives.

8. Litiges

En cas de contestation entre les parties ou de poursuite en paiement, sont seuls compétents les tribunaux de l'arrondissement judiciaire dont dépend le siège social de Technic Consult.

9. Changement de la convention

Tout changement des conventions spécifiques ou des conditions générales présentes devra faire l'objet d'un avenant écrit, daté et signé par toutes les parties.

10. Clause salvatrice

La non-validité ou l'illegalité d'une des clauses prévues dans le contrat (conditions spécifiques et générales) convenues entre les parties, n'entraîne aucunement une invalidité ou une nullité des autres conditions du contrat conclu entre les parties, les autres clauses restant intégralement valables.

11. Signatures

Fait à : _____

Date : _____

Chaque partie déclare avoir reçu copie du document principal et de ses annexes.

Documents annexes :
Conditions générales sur Technic-Consult.com

Le Client:
Lu et approuvé
Nom :
Qualité :

Bureau d'études:
Technic Consult SRL
Éric Dussart



Bureau d'études :
Technic Consult SRL

Consultance Technique
Expert ABEX *Association Belge des Experts*
<https://experts.abex.be/fr/member/eric-dussart>

ANNEXE 9

R

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tef +32 2 331 6481

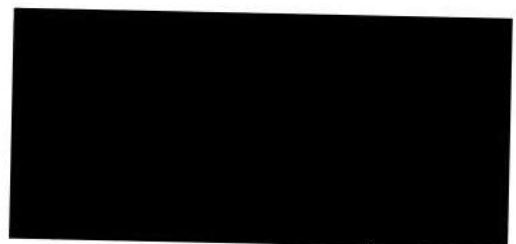
ACP ECB II
Av. de l'Exposition 448-454
1090 Jette



ACP ECB II

Exposition 448-454 *

Prestation de nettoyage en soutien de la concierge



Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Cher Monsieur [REDACTED]

Concerne :
ACP ECB II
Av. de l'Exposition 448-454
1090 Jette

Nous vous remercions de votre demande et suite à notre visite des lieux en votre compagnie, vous trouverez en annexe notre meilleure offre de service pour l'entretien régulier de votre résidence.

En tant que société de nettoyage, Clean & Co est spécialisé dans l'entretien des immeubles et dans tous les services annexes tels que le relampage, la sortie des poubelles, le remplacement de concierges, nettoyage spécial de parking, évacuation des encombrants ...

L'entretien régulier avec une équipe dédiée et des produits écologiques professionnels adaptés, procure aux occupants un sentiment de bien-être, de confort, de sécurité et la garantie d'une bonne préservation et valorisation du patrimoine immobilier.

En cas d'accord de votre part, nous vous confirmons que nous vous dédierons toujours les mêmes personnes ainsi qu'un back up (en cas de congés, maladies...). Ces personnes vous seront présentées personnellement au moment du démarrage de nos services.

En cas d'accord, nous procéderons à une remise à niveau complète du nettoyage des communs au démarrage et ce, gratuitement.

Nos procédures de qualité prévoient également des contrôles de qualité préventifs par nos field managers.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de notre considération la plus dévouée.

[REDACTED]
Managing Director

Annexes:

- Description du travail
- Bordereau de prix et de facturation
- Annexe à l'offre de service
- Conditions générales de ventes

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Plan de travail :

Pour une résidence de 4 entrées comptant 96 appartements sur 12 étages avec parking intérieur (2 niveaux) et extérieur

Les prestations seront réparties sur la semaine de manière à optimiser les temps de déplacement et le service voirie

Poubelles: 4 entrées / sorties / semaine

Voirie

- Rassembler et collationner les déchets
- Sortie à la rue

Prestation : 1 passage / semaine

4 Intérieur(s) d'immeuble

- Nettoyer l'ascenseur : sol, tableau d'appel, parois et miroir
- Nettoyer le sol de tous les différents papiers avec les produits écologiques professionnels
- Nettoyer les rainures des ascenseurs
- Balayer / Ramasser les déchets éventuels dans la cage d'escalier jusqu'au dernier étage

Prestation : 1 samedi / 2 semaines

4 Hall(s) d'entrée

- Nettoyer les traces de doigts sur les portes d'entrée vitrées - 2 faces
- Nettoyer le tableau de sonnettes
- Laver le miroir
- Brosser / aspirer le paillason d'entrée
- Nettoyer le sol avec les produits écologiques professionnels ad hoc
- Prestation

Prestation : 1 passage / 2 semaines

4 Intérieur(s) d'immeuble

- Nettoyer toute la cage d'escalier jusqu'au dernier étage

Prestation : 1 passage / mois

4 Intérieur(s) d'immeuble

- Nettoyer la main courante jusqu'au dernier étage
- Dépoussiérer / nettoyer tous les luminaires des parties communes
- Dépoussiérer / nettoyer les surfaces horizontales: tablettes de fenêtre, valvès, plinthes, interrupteurs, prises...
- Enlever les toiles de poussières, d'araignées (coins, plafond ...)

4 Intérieur(s) d'immeuble

- Nettoyer les faces extérieurs des portes des ascenseurs à tous les pal

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Prestation : 1 passage / 6 mois

4 Intérieur(s) d'immeuble

- Manipuler les vannes d'arrêt chauffage des appartements

Prestation : Sur demande concierge / en régie

Extérieur

- Souffler les feuilles sur le parking, esplanade, accès vers la copropriété et aux parking
- Epanchage de sel en cas de gel annoncé
- Déblayage en cas de neige


Extension possible de nos services - à la demande :

- Relampage (stock sur place à fournir par vos ou nos soins)
- Fourniture de sac poubelles officiels « Bruxelles Propreté »
- Remplissage du sel pour adoucisseur d'eau
- Nettoyage du trottoir, allées piétonnes, carrossables au « Karsher »
- Entretien de jardins
- Démoussage et mise d'anti-herbes et/ou anti-mousses sur les abords
- Elimination des mousses et autres plantes sauvages
- Un nettoyage complémentaire du hall d'entrée durant la période d'hiver (octobre à mars)
- En cas de travaux réalisé par un corps de métier entraînant un nettoyage supplémentaire dans les parties communes et du fait de sa responsabilité, celui-ci sera facturé séparément.
- Evacuation des encombrants : budget en fonction de la nature et du volume
- Nettoyage bi / annuel du Parking : aire de manœuvre, parties privatives et enlèvement mécanique des taches d'huile et de graisses inclus

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Devis N° S10193

Votre référence : Date du devis : Echéance:
Prestation de nettoyage 23/11/2022 23/12/2022
en soutien de la
conciergerie

Vendeur :


Intervention : Exposition 448-454 * Av. de l'Exposition 448-454 1090 Jette

Description	Quantité	Prix unitaire	Taxes	Montant
Commun d'immeuble - Plan de travail	1,00 Forfait Mensuel	2 025,00	21S	2 025,00 €
Prestations en régie par équipe sur place	0,00 Heures	28,43	21S	0,00 €
Montant HT				2 025,00 €
Taxes				425,25 €
Total				2 450,25 €

Conditions de règlement : Règlement immédiat

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail Info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Qualité de service

Notre qualité de service repose sur les points forts suivants :

- Une équipe dédiée et fixe, présentée au démarrage, qui remplit des **feuilles de passage**
- Une **coordinatrice** responsable de votre dossier, toujours à votre **disposition** à notre bureau pour répondre à vos questions, remarques ou demandes urgentes
- Un système d'**inspection** régulier par nos field managers, avec **rapport** de contrôle mis à votre disposition sur simple demande
- La disponibilité de notre **management**, toujours à votre **écoute**

1. La présente offre de services et nos contrats sont régis par nos conditions générales.
2. Le présent contrat est conclu pour une durée indéterminée. Toutefois, chacune des parties pourra y mettre fin à la date anniversaire du contrat, moyennant préavis donné au moins 3 mois avant l'échéance de la date anniversaire.
3. Nos offres sont faites, sauf stipulation contraire, pour un prix global couvrant main d'œuvre, déplacement, matériel et produits de nettoyage écologiques. Les matériels nécessaires à l'exécution de nos contrats sont amortis en trois ans. En cas de rupture de contrat, le client s'engage à reprendre ce matériel à la valeur résiduelle. En ce qui concerne le relampage, si ce service nous est demandé, la copropriété mettra à notre disposition une échelle conforme aux normes du RGPT.
4. Sur la base des informations que vous nous avez fournies, nous comprenons que la reprise de ce contrat d'entretien par Clean & co n'entraînera pas le transfert automatique du personnel du prestataire précédent. Si cette hypothèse n'était pas confirmée, nous nous réservons le droit de revoir les conditions financières de notre offre.
5. La fourniture des sacs pour containers ou type Bruxelles Propreté (blanc, jaune, bleu, vert...), des ampoules, lampes, néons... n'est pas comprise dans la présente offre.
6. Les frais de mise en place ou d'enlèvement de matériel loué (équipement de sanitaires ou autres) seront facturés au prix coûtant
7. Notre offre de service est basée sur nos tarifs en vigueur au 1er janvier de l'année en cours. Nos prix sont revus et indexés annuellement. En ce qui concerne la facturation de livraison de consommables ou de location de matériel, nos prix suivront l'évolution de prix appliquée par nos fournisseurs
8. Nos factures sont établies en fin de mois et payables au grand comptant. Sauf exception, elles seront adressées par email. Des frais administratifs pourront être portés en compte dans le cas où l'envoi par la poste de copies papier serait demandé.
9. La gérance mettra à disposition un ou plusieurs locaux fermés à clef où Clean &co pourra entreposer ses produits et matériels nécessaires au bon entretien de la résidence.
10. Nous tiendrons compte de vos souhaits et remarques afin de vous garantir le meilleur des services.
11. Toute réclamation éventuelle concernant le nettoyage doit être formulée endéans les 24H de la prestation. Passé ce délai, la prestation sera considérée comme acceptée.

ACP ECB II

NOTE TECHNIQUE A LA COPROPRIETE

Bruxelles, 23 janvier 2023,

En 2019, l'aspect des balcons était préoccupant, principalement à l'endroit où stagnent les précipitations. La copropriété observait un émiettement du béton. Des travaux de rénovation étaient envisagés par la copropriété (via son syndic de l'époque).

Procéder, avant travaux, à l'étude exhaustive des 96 terrasses s'avérait difficile et coûteuse à réaliser. Nous avons donc prévu, à l'origine, de commander les travaux à l'entreprise sur base d'un dossier global, mais de réaliser l'examen contradictoire de chaque terrasse lorsque les échafaudages auraient placé par ses soins, afin de ne gêner aucun occupant. Nous pensions ainsi établir l'identité technique de chaque terrasse. Nous pensions aussi consigner tous les constats sur une grille de données spécifiques comme outil de gestion du chantier.

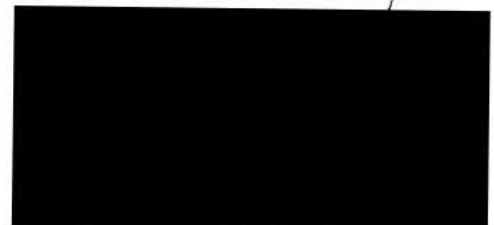
Or, en 2022, lors d'une visite de routine, une terrasse, qui n'avait pas encore été visitée, présentait une pente inconfortable. Cette situation appelait de notre part de poursuivre le chantier avec plus d'attention et nous avons acquis de la copropriété la possibilité de nous adjoindre les services de SECO, organisme de contrôle indépendant bien connu dans le monde de la construction.

Entre temps nous introduisons le 23 juin 2022, la demande de permis d'urbanisme à la commune de Jette qui a été accordé le 2 septembre par la commune de Jette.

En réunion technique avec SECO il a été demandé de procéder à des sondages et de charger un ingénieur-conseil des problèmes précis de stabilité et de qualité du béton. Le 4 juin 2022, SECO étant aussi la tâche d'amender les divers documents à remettre aux entreprises ainsi que de proposer des méthodes à suivre, nous avons suivi leurs conseils et avons modifié les cahiers des charges du parking ainsi que celui des terrasses.

Pour éviter tout problème, nous avons donc pensé avec SECO nous adjoindre les services d'un ingénieur et d'un laboratoire d'analyse des bétons. Le 30 juin 2022, nous préparons, avec l'aide de SECO, une note « béton » afin de consulter les bureaux d'études.

Le 14 septembre 2022 nous recevons une étude technique réalisée il y a près de 20 ans, le 26 août 2004, classée dans les archives de SECO, faisant état d'une campagne de carottages de terrasse en vue de déterminer la carbonatation et la composition du béton. Ce document, vu son âge, ne peut être qu'un indice et non une base technique suffisante pour notre chantier. Les travaux de 2005 auraient concerné une



étanchéisation générale des terrasses ainsi qu'un traitement local des bétons à l'endroit d'armatures apparentes sans plus.

Nous avons établi la liste d'ingénieurs-conseils reconnus, nous les avons consultés. Chaque bureau contacté ou relancé individuellement déclinait les propositions de services par manque de disponibilité. Seul un bureau d'ingénieur nous invitait se tenir disponible, le cas échéant, pour ne résoudre que des problèmes techniques concrets.

Les laboratoires d'analyse agréés sont spécialisés dans divers domaines. Ceux que nous avons pu approcher n'ont pas donné suite ou, pire, nous ont menés à de vaines attentes.

Nous avons alors approché le CSTC, Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, qui fait autorité en étant l'organisme de recherche technique à la base des diverses normes qui régissent l'art de bâtir en Belgique. Ils disposent de laboratoires, de nombreux spécialistes et leur avis est le plus souvent indiscutable. Depuis le début de 2022, cet organisme, aux ramifications diverses revoyait avec difficulté le fonctionnement de son informatique, de son personnel, de ses services et en trois mois nous avons vécu des communications hasardeuses, procédurières et incontrôlées, souvent contradictoires. Nous retenons que leurs services sont préférentiellement réalisés pour les entreprises ou via leurs appels, puisque ce sont les entreprises belges qui financent annuellement le CSTC. Les services offerts, bien qu'évoluant depuis quelques mois vers le « tout public » n'étaient pas en ordre de marche. (Le CSTC s'appelle dorénavant BUILDWISE.)

Sur base de cette expérience, nous proposons de réfléchir à lancer les travaux dès que possible après avoir fait revérifier les prix unitaires des offres et avoir établi une liste de réserve des prix unitaires pour tout un ensemble de prestations pour lesquelles nous pourrions raisonnablement faire face. Nous travaillerons donc en régie contrôlée avec l'entrepreneur, ce qui permettra sa saine et convenue collaboration. A notre demande, l'entrepreneur pressenti fera appel au CSTC qui pourra dès lors procéder aux diverses analyses.

Nous pouvons mettre le mois de février à la préparation du contrat d'entreprises et les divers documents annexes, planifier le démarrage du chantier pour début mars et permettre de régler les contingences pour la mise en place du chantier.

Meilleurs vœux à tous pour l'année nouvelle,

Claude Vedovato, Architecte.