

A4I srl

Av. du Bourgmestre E. Demunter, 23 bte 00/1

1090 BRUXELLES

Tél. : 02 460 11 35

Fax : 02 452 36 68

Numéro BCE : 0458.280.854

N° I.P.I. : 105.252 & 512.167

BRUXELLES, le 02 février 2023

ACP Résidence 28 (N. Entr. : 0879 177 415)

Chaussée de Wavre 28

1050 BRUXELLES

Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Février 2023

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

Copropriétaires présents	7	sur 46	15.22 %	1315.00
Copropriétaires représentés	9	sur 46	19.57 %	1549.00
Copropriétaires absents	30	sur 46	65.22 %	7136.00
Totaux	46	sur 46	100.00 %	10000.000
AG valide en participants	16		34.78 %	
AG valide en quotités	2864.00		28.64 %	

Le 02 février 2023 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. S'agissant d'une seconde convocation d'assemblée générale, le double quorum n'est donc pas requis et 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'Art 40 : le bureau est composé d'un président, un secrétaire et de 2 scrutateurs.

A l'unanimité des voix présentes et représentées, M. _____ est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mr _____ et Mr _____ sont désignés scrutateurs.

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

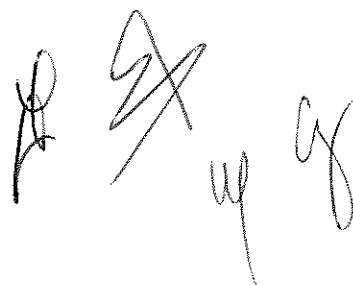
3. Point d'information sur les travaux de l'ascenseur

Intervention de la société KONE.

Le gestionnaire de la société KONE ayant informé la copropriété, l'avant veille de l'Assemblée Générale, de son impossibilité d'être présent ou représenté, une réunion a été organisée d'urgence dans la copropriété en présence d'un membre du Conseil de Copropriété, d'un expert et d'un délégué commercial de la société KONE et d'A4i, en vue d'apporter des explications complémentaires sur la situation de l'ascenseur et permettre au syndic d'informer au mieux de ses capacités l'Assemblée Générale sur ce dossier.

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



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";

Nettoyage : **JL CLEAN SERVICE** (durée : indéterminée - début : 05 mars 2020 - renon : préavis de 3 mois).

Ascenseur : Entretien **KONE** (durée : 1 an - date anniversaire : 1er mai - renon : préavis de 3 mois) - Service externe de contrôle **KONHEF** (durée : 1 an - date anniversaire : 5 janvier - renon : préavis de 6 mois).

Installations de chauffage : **ECO - CHAUFFO** (durée : 1 an - date anniversaire : 1er février - renon : pas de préavis) + curage général des égouts à la haute pression 1 fois par an.

Assurance incendie : **AG INSURANCE** (durée : 1 an - date anniversaire : 26 octobre - renon : préavis de 3 mois)

Assurance R.C. C.C.P. : **AG INSURANCE** (durée : 3 ans - date anniversaire : 30 juillet 2013 - renon : préavis de 3 mois).

Assurance protection juridique : **ARAG** (durée : 1 an - date anniversaire : 5 novembre - renon : préavis de 3 mois).

Inspection des dispositifs de secours et d'incendie : **SAFE & SOUND** (durée : 1 an - date anniversaire : 1er janvier - renon : préavis de 3 mois).

Porte de garage : **VIPER** (durée : 1 an - date anniversaire : 14 mai - renon : préavis de 3 mois - 3 entretiens par an - intervention 24/24h garantie dans les 24 heures).

Relevé annuel des index des compteurs de passage : **ISTA** (durée : 1 an - date anniversaire : 1er novembre - renon : préavis de 3 mois)

Entretien de la toiture végétale : **NICOFLORA** (durée : 1 an - date anniversaire : 01/01 - renon : sans préavis)

Traitement de lutte contre les nuisibles : **DEMIR** (durée : 1 an - date anniversaire : 06/03 - renon : préavis de 3 mois).

Entretien de l'adoucisseur : **MCB WATER**

Syndic : **A4i** (durée : 3 ans - date anniversaire 11/19 - renon : 6 mois).

Fourniture eau : **VIVAQUA**

Fourniture Gaz - Electricité : **ENGIE** - Contrat global A4i négocié par Trinergy – courtier.

ARTEPUB : convention de placement de cadres. Loyer de 500/an en faveur de la copropriété (durée : 1 an - date anniversaire : 13/03 - renon : préavis de 3 mois).

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

Point sur les contrats des différents prestataires de services	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

6. Etat des procédures judiciaires en cours

Néant

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

Le contrôle des comptes de l'exercice 2021-2022 a été effectué par le Commissaire aux Comptes désigné par l'Assemblée Générale, Monsieur

Les comptes et leur répartition ont été approuvés par le Commissaire aux Comptes.

Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022	Oui	2 353.00	82.16 %	Majorité absolue
	Non	511.00	17.84 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

8. Approbation du bilan pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022

(Voir annexe 2).

Approbation du bilan pour la période du 1er octobre 2021 au 30 septembre 2022	Oui	2 353.00	82.16 %	Majorité absolue
	Non	511.00	17.84 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

9. 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	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

10. 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	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

11. 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	2 353.00	82.16 %	Majorité absolue
	Non	511.00	17.84 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

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

Art 3.90 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions";

Art 3.90 §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 AGOURRAM	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme MAJOIS	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr GADRET	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

Mr Monnette se présente comme membre du Conseil de Copropriété.

Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - candidature éventuelle	Oui	2 731.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 731.00	-	
	Abstention / Absents	7 269.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

16. Désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2022 - 2023 et fixation de ses 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, et dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur".

Compétences et obligations du Commissaire aux Comptes :

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

Nomination du commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023.

Mr I suggère la nomination d'un nouveau Commissaire aux comptes, mais est disposé à représenter sa candidature a défaut de nouveaux candidats.

Pas de nouveau candidat, monsieur :) représente donc sa candidature.

Désignation du Commissaire aux Comptes pour l'exercice 2022 - 2023 et fixation de ses compétences et obligations (cf. Art 3.91)	Oui	2 731.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 731.00	-	
	Abstention / Absents	7 269.00	-	
NON				
ABSTENTIONS				

17. Budget prévisionnel charges courantes 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."

L'Assemblée Générale propose un budget de 70.000,00€, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges.

Budget prévisionnel charges courantes 2022 - 2023	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

18. Mesure conservatoire 2022-2023 - proposition 1 : Remplacement des ressorts de la porte de garage (Point demandé par le CCP).

En février 2022, la société VIPER est intervenue afin de procéder au remplacement du condensateur de démarrage de la porte de garage et, à cette occasion, a également procédé à l'équilibrage de la porte elle-même.

Dans son rapport, le prestataire indique que la cause de cette panne serait partiellement due à un déséquilibre qui chargeait la motorisation et son condensateur de démarrage, et plus particulièrement durant le début du cycle d'ouverture. Cette déformation indiquerait que les ressorts sont en fin de vie.

Les ressorts actuels datent de 2008 et ont réalisé approximativement 150.000 cycles (à raison de 30 ouvertures par jour), alors que leur durée de vie de conception est de 100.000 cycles. Compte tenu du risque de rupture de ces ressorts dans un futur proche, la société VIPER préconise leur remplacement préventif.

Proposition de faire procéder au remplacement préventif des ressorts de la porte de garage, sachant que le délai moyen pour la fourniture de ces pièces est estimé à +/- 10 jours et que la porte de garage risquerait dès lors d'être immobilisée dans l'attente de ces travaux.

Devis de la société VIPER : 400,76 € TTC

Vote sur le mandat au syndic en vue de commander ces travaux auprès de la société VIPER et proposition de financement via le fonds de réserve "Général".

Mesure conservatoire 2022-2023 - proposition 1 : Remplacement des ressorts de la porte de garage (Point demandé par le CCP).	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

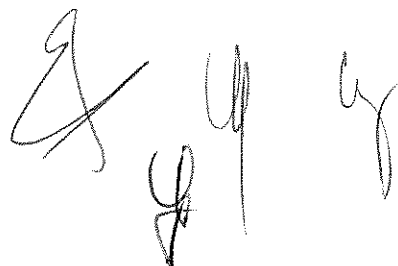
19. Mesure conservatoire 2022-2023 - proposition 2 : Financement des travaux de l'ascenseur via le fonds de réserve

Dans le courant du mois de novembre 2022, d'importants travaux sur l'opérateur de la porte cabine de l'ascenseur ont été nécessaires, travaux réalisés par la société KONE pour un montant total de 8.103,59 € TTC.

Vote sur le financement de ces travaux via le fonds de réserve "Résidence", sur base de la clé de répartition n°1 (hors magasin) à hauteur des montants disponibles, et le solde via les charges courantes.

En cas de vote défavorable sur ce point, le financement de l'ensemble de ces travaux se fera via les charges courantes sur base de la clé de répartition "travaux d'ascenseur".

Mesure conservatoire 2022-2023 - proposition 2 : Financement des travaux de l'ascenseur via le fonds de réserve	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	4 504.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			



20. Mesure conservatoire 2022-2023 - proposition 3 : Travaux de mise en conformité de l'ascenseur.

En date du 03/12/2020, la société KONHEF, en charge du contrôle technique externe de l'ascenseur, rédige un rapport d'analyse de risques par lequel elle pointe une série de mesures de mise en conformité à faire réaliser par un prestataire dans un délai de maximum trois ans, soit pour le 03/12/2023 au plus tard, et ce conformément aux dispositions légales en la matière.

Offre de la société KONE : 3.332,64 € TTC (voir annexe 4).

A4i informe la copropriété que cette offre ne prévoit pas l'aménagement d'un accès à la machinerie de l'ascenseur au départ des espaces communs, point cependant repris dans le rapport d'analyse de risques, mais qui faisait partie de la procédure à l'encontre de la société SPIE pour laquelle l'Assemblée Générale s'était prononcée sur son désistement lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020.

Pour rappel, lors de la tenue de cette Assemblée Générale Extraordinaire, A4i avait exposé à l'Assemblée Générale différentes pistes de solutions possibles, à savoir:

- **Renonciation à l'action / désistement** : L'avantage sera l'arrêt des frais de procédure, mais dans ce cas les partis adverses pourraient réclamer des indemnités de procédure et la problématique de l'ascenseur demeurera. Dans le cas de la mise à l'arrêt de l'ascenseur au 5ème étage, le propriétaire du 6ème étage pourrait à un moment exiger de la copropriété que l'ascenseur délivre son étage et seul la copropriété en sera responsable dans ce cas.
- **Mise en suspend de la procédure** : L'avantage sera également l'arrêt des frais, mais ici le risque est qu'un des partis adverses relance la procédure et la problématique de l'ascenseur n'est toujours pas résolue. Dans ce cas la responsabilité de SPIE et de la copropriété reste engagée en cas d'arrêt de l'ascenseur au 5ème étage.
- **Continuer la procédure sur base du rapport de Mr LAPORTA** : Dans cette situation il y aura lieu de stopper l'ascenseur au 5ème étage et ce en contre partie d'une hypothétique indemnisation du propriétaire du 6ème étage. Dans ce cas la problématique de l'ascenseur serait réglée. Le risque est que les partis adverses contestent le rapport de Monsieur LAPORTA, ce qui risque de faire durer la procédure. Une adaptation des statuts est nécessaire.
- **Continuer la procédure et demander un nouveau rapport d'expertise** : Cette solution permettra peut-être de dégager de nouvelles propositions en vue de solutionner la problématique de l'ascenseur. Cela entraînera des frais d'expertise et de procédure.

A l'issue des débats, l'Assemblée Générale avait décidé le désistement complet de l'action, sous réserve que Maître TORDOIR obtienne qu'il n'y ait pas de réclamation financière à charge de l'ACP au titre d'indemnités de procédure. A cette occasion A4i avait précisé dans le Procès Verbal de la réunion qu'en cas de mise à l'arrêt de l'ascenseur par la société KONHEF, la copropriété restera responsable.

La réalisation des travaux par la société KONE ne suffira dès lors pas pour obtention de l'attestation de conformité de l'ascenseur, la réalisation de travaux complémentaires permettant de créer un accès à la machinerie au départ des communs faisant partie intégrante des demandes du service externe de contrôle.

Vote sur le financement de ces travaux via le fonds de réserve "Résidence", sur base de la clé de répartition n°1 (hors magasin).

En cas de vote défavorable, le financement de ces travaux se fera via les charges courantes sur base de la clé de répartition "travaux d'ascenseur".

Mesure conservatoire 2022-2023 - proposition 3 : Travaux de mise en conformité de l'ascenseur.	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	4 504.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

21. Projet 2022-2023 - proposition 1 : Etude des mesures possibles en vue de créer un accès à la machinerie ascenseur via les communs (Point demandé par le CCP).

Face aux risques de mise à l'arrêt que représente la non obtention du certificat de conformité de l'ascenseur ainsi qu'à l'amende qui pourrait en découler (jusqu'à 15.000 €), et afin de désengager la responsabilité de la copropriété, le Conseil de Copropriété propose de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de prendre les contacts nécessaires avec les services de contrôle externes, l'ascensoriste, ou tout autre intervenant utile en vue de définir clairement les prescriptions qui sont requises dans le rapport d'analyse de risques quant à l'accessibilité à la machinerie de l'ascenseur via les communs et pour, le cas échéant, faire appel à un bureau d'études ou d'architectes en vue de réaliser un projet d'aménagement qui sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Les éventuels frais et/ou honoraires auxquels seraient exposés la copropriété dans ces démarches seraient alors financés via les charges courantes.

Projet 2022-2023 - proposition 1 : Etude des mesures possibles en vue de créer un accès à la machinerie ascenseur via les communs (Point demandé par le CCP).	Oui	2 353.00	82.16 %	Majorité absolue
	Non	511.00	17.84 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

22. Projet 2022-2023 - proposition 2 : Procéder à l'étanchéité des acrotères par la pose d'une membrane étanche sous les dalles de pierre qui les recouvrent - (Point demandé par Mr Monette).

L'assemblée Générale propose de faire réaliser au travaux de l'étanchéité des acrotères côté façade avant, par la pose d'une membrane étanche sous les dalles de pierre qui les recouvrent.

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, sur la réalisation d'un appel d'offres, le choix du prestataire final et la commande de ces travaux dans une enveloppe budgétaire de maximum 6.000,00€.

Proposition de financement via le fonds de réserve "Général".

Vote à la majorité des 2/3.

Projet 2022-2023 - proposition 2 : Procéder à l'étanchéité des acrotères par la pose d'une membrane étanche sous les dalles de pierre qui les recouvrent (Point demandé par Mr Monette).	Oui	1 313.00	45.84 %	Majorité des 2/3
	Non	1 551.00	54.16 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

23. Projet 2022-2023 - proposition 3 : Installation, sans frais, de la fibre optique dans les communs (Point demandé par le CCP).

La société PROXIMUS procède actuellement à une campagne visant à équiper les copropriétés de la fibre optique. Dans la pratique, l'installation se ferait dans les espaces communs, laissant à chaque copropriétaire qui le souhaite la possibilité de se raccorder, via l'opérateur de son choix, aux boîtes qui seraient installées à chaque étage dans la cage d'escalier.

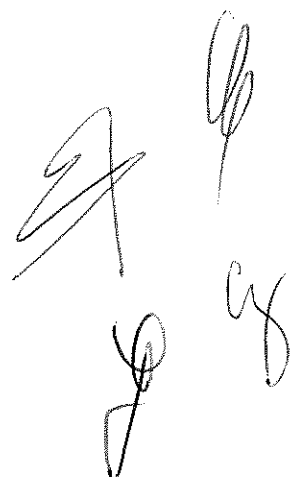
Bien que le coût de ces travaux sera exclusivement à la charge de la société PROXIMUS, la copropriété sera néanmoins amenée à accepter les aménagements techniques nécessaires, tel que perforations entre les étages, pose de goulottes, ... pour le passage de la fibre (voir annexe 5), mais également lors du raccordement de chaque lot aux boîtes présentes dans la cage d'escalier.

Sur base de son expérience dans d'autres copropriétés, A4i attire l'attention de l'Assemblée Générale sur les problèmes de qualité d'exécution régulièrement rencontrés lors des travaux de raccordements vers les lots privatifs réalisés par les sous-traitants des opérateurs.

L'Assemblée Générale propose de mandater le syndic, assisté du CCP, afin réaliser un cahier des charges définissant le chemin de câbles et les mesures techniques à suivre par les copropriétaires souhaitant relier leur lot à la boîte installée dans les communs, et pour faire appel à une entreprise générale en bâtiment en vue de placer des goulottes blanches d'une dimension suffisante à installer le long de la jointure entre les plafonds et les murs de chaque couloir des étages et destinées à recevoir les câblages vers les parties privatives et ce dans une enveloppe budgétaire maximale de 1.000,00€

A4i transmettra ce cahier des charges à l'ensemble des copropriétaires, qui seront dans l'obligation de veiller au respect de ces prescriptions lors de l'installation de la fibre dans leur lot.. Tout manquement à ce cahier des charges entraînera la pristin état des parties communes qui auraient été endommagées lors de ces travaux et ce à charge du propriétaire du lot à l'origine de la demande de raccordement..

Projet 2022-2023 - proposition 3 : Installation, sans frais, de la fibre optique dans les communs (Point demandé par le CCP).	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			



24. Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation d'un programmeur sur le circuit des extracteurs (Point demandé par le CCP).

A ce jour, les six moteurs d'extraction situés dans les combles de la copropriété tournent en permanence, ce qui représente une consommation électrique estimée sur base de la fiche technique du fabricant à 12.614 Kwh/an.

Proposition de limiter les heures de fonctionnement des extracteurs de 07h à 22h via l'installation d'un programmeur au niveau du départ du circuit électrique.

Budget maximum estimé : 650 € TTC.

La réalisation de ces travaux devraient permettre une économie des consommations électriques de ces équipements à hauteur de 37,5 %, soit un amortissement en +/- 8 mois au tarif actuel négocié par le courtier d'A4i.

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la commande de ces travaux dans l'enveloppe budgétaire maximum fixée par l'Assemblée Générale, et proposition de financement via les charges courantes.

Vote à la majorité des 2/3.

Projet 2022-2023 - proposition 4 : Installation d'un programmeur sur le circuit des extracteurs (Point demandé par le CCP).	Oui	1 970.00	68.78 %	Majorité des 2/3
	Non	894.00	31.22 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	4 504.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

25. Projet 2022-2023 - proposition 5 : Installation d'un robinet avec vanne d'arrêt dans la descente du garage (Point demandé par le CPP).

Proposition d'installer un robinet sur le mur menant aux garages afin d'y raccorder le tuyau d'arrosage, l'objectif étant de faciliter et multiplier la fréquence de l'entretien de la pente de garage et des trottoirs extérieurs.

Dans cet esprit, un robinet d'arrêt serait installé dans le local technique où est stocké le matériel de nettoyage et ce afin de limiter l'utilisation du robinet.

Budget estimé : 750 € TTC.

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour la commande et le suivi de ces travaux dans l'enveloppe budgétaire maximum fixée par l'Assemblée Générale. Proposition de financement via les charges courantes.

Vote à la majorité des 2/3.

Projet 2022-2023 - proposition 5 : Installation d'un robinet avec vanne d'arrêt dans la descente du garage (Point demandé par le CPP).	Oui	2 481.00	86.63 %	Majorité des 2/3
	Non	383.00	13.37 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

En vue de garantir l'opposabilité aux tiers des nouveaux statuts, il est fortement recommandé de faire enregistrer ces derniers par un notaire. Budget estimé à 1.250 €.

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

Mise en conformité des statuts et du ROI avec la nouvelle loi : enregistrement via notaire	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

27. Proposition d'allouer une enveloppe budgétaire mise à disposition du syndic, en vue de faire face à des dépenses non conservatoires (Point demandé par le CCP).

Proposition d'allouer une enveloppe budgétaire de 1.000 €, au syndic pour faire face aux petites dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété. Cette enveloppe ne pourra pas être utilisée qu'avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Proposition d'allouer une enveloppe budgétaire mise à disposition du syndic, en vue de faire face à des dépenses non conservatoires (Point demandé par le CCP).	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

28. Planification et financement travaux 2023 - 2028

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".

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier les projets suivants :

- Etude remplacement et aménagement de la chaufferie;
- Entretien des joints des pierres bleues;
- Passage aux éclairages LED.

Planification et financement travaux 2023 - 2028	Oui	2 486.00	86.80 %	Majorité absolue
	Non	378.00	13.20 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

29. Organisation du Fonds de Réserve Générale

Le **Fonds de Réserve** est une épargne constituée par votre Association de Copropriétaire. Cette épargne est définitivement acquise à la Copropriété.

La constitution d'un Fonds de Réserve est obligatoire à partir du 1er janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété. La loi fixe un montant annuel à appeler de minimum 5% des charges communes de l'année précédente.

Le Conseil de Copropriété propose le maintien des appels de fonds de réserve Générale à hauteur de 250€ par trimestre.

En cas de vote négatif le minimum légal sera appelé.

Organisation du Fonds de Réserve Générale	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	7 136.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

30. Organisation des Fonds de Réserve Résidence

Le Conseil de Copropriété propose des appels de fonds de réserve "Résidence" à hauteur de 1.750€ par trimestre.

Organisation des Fonds de Réserve Résidence	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	4 504.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

31. Organisation des Fonds de Réserve Chaufferie

Le Conseil de Copropriété propose le maintien des appels de fonds de réserve "Chaufferie" à hauteur de 1.000€ par trimestre.

Organisation des Fonds de Réserve Chaufferie	Oui	2 864.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	2 864.00	-	
	Abstention / Absents	4 504.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

32. Discussion relative à la clé de répartition des charges (Point demandé par la société IMMONALI).

33. Echange de vues concernant les travaux qui ont été réalisés ou provisionnés et qui ne concernent pas le rez-de-chaussée, ex.: adoucisseur, remplacement chaudière, led paliers/cage d'escalier/cave - (Point demandé par la société IMMONALI).

34. Mise en application des conditions de paiement au sein de la copropriété, pénalités, frais et procédure de recouvrement - (Point demandé par la société IMMONALI).

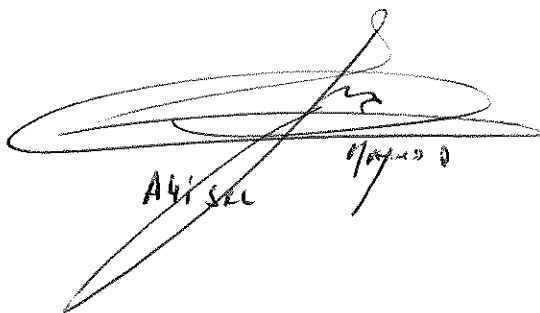
35. Divers

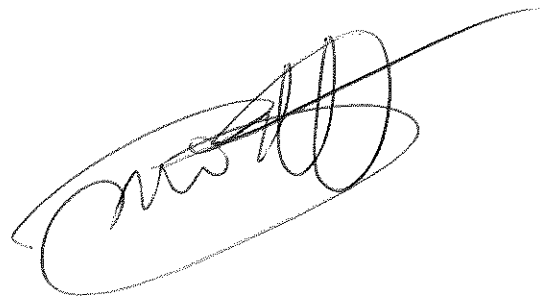
- Date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire : 15 janvier 2024.
- Point de rappel du Conseil de Copropriété sur la gestion en bon père de famille des équipements sanitaires des lots privatifs et ce afin de limiter au maximum les risques de sinistres.

36. Vote complémentaire 1

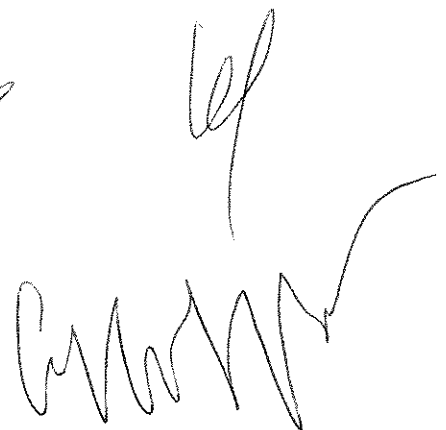
37. Vote complémentaire 2

38. Vote complémentaire 3


A41 SCL 6/10/23 0







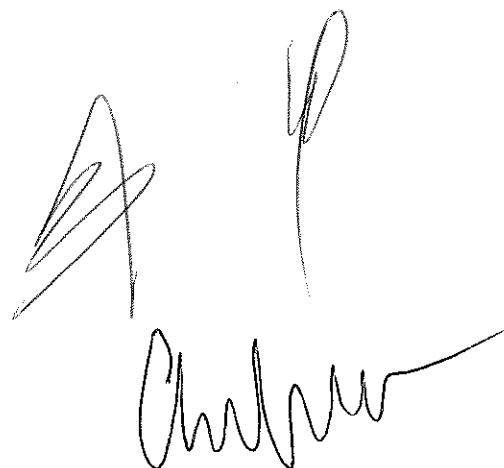
Relevé des présences

Copropriété : 2217 - ACP Résidence 28 (N°. Ent. : 0879 177 415)
Exercice : 2021-2022

Lieu : BRUXELLES
Date : 02/02/2023
Heure : 18h00

Copropriétaires	Quotités	Présence
22170039	25.0000	Procuration
22170010	124.0000	Procuration
22170045	142.0000	Absent
22170014	165.0000	Absent
22170038	25.0000	Absent
22170004	157.0000	Absent
22170005	140.0000	Absent
22170012	126.0000	Absent
22170044	142.0000	Absent
22170060	25.0000	Absent
22170030	422.0000	Présent
22170046	142.0000	Procuration
22170026	140.0000	Absent
22170054	25.0000	Absent
22170006	151.0000	Absent
22170059	139.0000	Absent
22170017	315.0000	Absent
22170042	25.0000	Absent
22170052	190.0000	Présent
22170018	330.0000	Absent
22170036	25.0000	Absent
22170002	251.0000	Présent
22170048	133.0000	Présent
22170043	25.0000	Absent
22170040	133.0000	Absent
22170047	173.0000	Absent
22170037	25.0000	Absent
22170061	127.0000	Absent
22170051	25.0000	Présent
22170050	200.0000	Procuration
22170049	158.0000	Présent
22170053	224.0000	Procuration
22170057	378.0000	Procuration
22170035	25.0000	Absent
22170015	136.0000	Présent
22170055	355.0000	Absent
22170007	179.0000	Absent
22170027	136.0000	Procuration
22170058	355.0000	Absent
22170001	3537.0000	Absent
22170031	25.0000	Absent
22170008	30.0000	Absent

22170034		25.0000	Absent
22170028		179.0000	Procuration
22170041		50.0000	Absent
22170024		141.0000	Procuration
Total Copropriété :		10 000.0000	46
Présents :		1 315.0000	7
Procurations :		1 549.0000	9
Absents :		7 136.0000	30
Total pour le quorum :		2 864.0000 (28.64 %)	16 (34.78 %)



Handwritten signatures, including a large stylized 'A' and a signature that appears to read 'Chahar'.

ANNEXE 1

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'E' followed by a diagonal stroke.A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE 28"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2021-2022

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 14/01/2022, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : le 31/05/2022, le 06/09/2022 et le 05/12/2022.

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

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

...

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

- ❑ **Infiltrations via la toiture** : Le 04/10/2021, Monsieur Gadret informe A4i que, suite aux fortes pluies des jours précédents, de l'eau s'infiltre dans son appartement via la toiture. A4i mandate la société AVA TOITURE en vue d'examiner la toiture et apporter solution à ces désordres. Il ressort de ces constatations que l'origine des infiltrations est due à la vétusté du Velux, vétusté accélérée par une installation mal réalisée. Les châssis étant des éléments privatifs, A4i informe Monsieur Gadret de la situation et l'invite à prendre les mesures nécessaires. A la demande de Monsieur Gadret aucune déclaration de sinistre n'est introduite auprès de la compagnie.
- ❑ **Sécurisation de la porte de garage** : Le 08/10/2021, la société VIPER informe A4i que, suite à l'entretien annuel, il a été constaté que les dégradations de la porte, pour lesquelles les travaux de remise en état n'avaient pas été votés lors de la dernière consultation générale, présentent des risques de sécurité importants qui nécessitent une intervention rapide. Un devis pour ces travaux est reçu et, s'agissant d'une mesure conservatoire urgente, A4i commande la réalisation de ces travaux.
- ❑ **Panne de la porte de garage** : Le 08/02/2022, la porte de garage reste bloquée en position ouverte. A4i demande l'intervention de la société VIPER qui procède au remplacement du condensateur de démarrage. A cette occasion, la société VIPER met en avant la nécessité de procéder au remplacement des ressorts de la porte. Ce point sera soumis au vote de la prochaine Assemblée Générale.
- ❑ **Mise en conformité de l'ascenseur** : En date du 08/12/2020, la société KONHEF a établi une analyse de risque reprenant les différents travaux nécessaires à la modernisation de l'ascenseur et ce conformément aux dispositions légales en la matière. Ce rapport a été transmis à la société KONE en vue d'obtenir une offre pour ces travaux de modernisation. Relancé le 14/02/2021, 11/09/2021 et 11/10/2021. Offre reçue. Ces travaux seront mis à l'ordre du jour de la prochaine AG.
- ❑ **Tuiles à remplacer** : A l'occasion de leur intervention en toiture suite aux infiltrations dans le lot 6V, la société AVA TOITURE constate que des tuiles sont fissurées et doivent être remplacées. Une solution provisoire est mise en place. A4i commande le remplacement des tuiles cassées.
- ❑ **Utilisation d'emplacements de parking à des fins d'atelier** : Le 26/02/2022, A4i est informé que des personnes utilisent deux emplacements de parking à des fins de travaux mécaniques et ce en totale opposition avec les prescriptions du permis d'environnement. A4i adresse un courrier aux différents propriétaires des emplacements de parking concernés afin qu'ils cessent sans délais toute activité sur leurs emplacements.
- ❑ **Nettoyage de la cuvette d'ascenseur** : Le 21/04/2022, la société KONE procède au nettoyage de la cuvette d'ascenseur.

- ❑ **Refoulement des eaux :** Il est constaté que, lors de fortes pluies, de l'eau refoule par les évacuations présentes dans les parkings. A4i mandate la société CHAUFFO afin d'intervenir sur ces désordres. Intervention prévue pour le 21/02/2022. Le 23/03/2022, il est signalé à A4i de nouveaux débordements. A4i interpelle le plombier afin qu'il intervienne dans les plus courts délais et sans facturation complémentaire. La société procède aux travaux nécessaires et indique la présence de plastiques et de torchons dans les tuyaux d'évacuation. Le 10/05/2022, de nouveaux débordements sont constatés, une nouvelle intervention est réalisée.
- ❑ **Panne d'ascenseur :** Le 12/04/2022, la porte cabine au niveau du 1^{er} étage reste bloquée et le bouton du rez-de-chaussée a été vandalisé.
- ❑ **Entretien de l'adoucisseur :** Réalisé le 19/05/2022.
- ❑ **Ventilation du local compteurs eau :** Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale, A4i commande la réalisation des travaux de ventilation. A cette occasion, il sera demandé à la société FERREIRA de procéder à la fermeture provisoire de la bouche de ventilation présente devant le garage et ce afin de tester si l'apport d'air des communs suffit à la ventilation forcée, et ainsi éviter que des personnes inondent le local en y déversant leurs eaux de nettoyage. Travaux réalisés le 12 et 13/10/2021. Après plusieurs vérifications du niveau d'humidité présent dans le local, A4i convient avec le Conseil de Copropriété que le problème est maintenant résolu et demande à la société FERREIRA de procéder à la fermeture définitive du sterput. La société FERREIRA procède au cimentage du sterput et profite de cette intervention pour refixer les dalles cassées devant l'entrée de garage.
- ❑ **Curage des égouts :** A4i reprendra contact avec la société CHAUFFO en vue d'obtenir un nouvel avenant au contrat et demandera la programmation du curage des égouts dans les plus brefs délais. Offre reçue et présentée au CCP qui décide de souscrire au contrat. Le curage est réalisé le 26/07/2022.
- ❑ **Passage au gaz riche :** Le Conseil de Copropriété informe A4i que le passage au gaz riche pour la zone où est située la copropriété est planifié pour le mois de septembre 2022. A4i en informe la société ECO CHAUFFO afin que ces derniers procèdent aux réglages nécessaires sur la chaudière avant cette date. Travaux réalisés le 09/08/2022.
- ❑ **Panne d'ascenseur :** Le 17/06/2022, le bouton du rez-de-chaussée a de nouveau été vandalisé. Afin de parer à cette situation récurrente A4i, en accorde avec le CCP, commande l'installation d'un bouton sécurisé.
- ❑ **Détartrage collectif des WC :** Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale, A4i prend contact avec la société ECO CHAUFFO afin de connaître leurs disponibilités en vue de planifier ces travaux de détartrage. A4i adresse début juin une communication générale afin de recenser les copropriétaires qui souhaitent se joindre à ces travaux et organise la réalisation de ces derniers.
- ❑ **Déclenchement de l'alarme incendie :** Le 29/06/2022, une personne malveillante déclenche un des boutons poussoirs du système de la centrale incendie. La société SAFE & SOUND intervient en vue de remplacer la vitre du boîtier et faire un reset du système.
- ❑ **Condamnation du local poubelles :** Conformément à la décision d'Assemblée Générale, A4i adresse le 24/03/2022 une communication générale aux copropriétaires et procède à un affichage dans la copropriété afin d'aviser les occupants de la mise à l'arrêt de l'usage du local poubelle à partir du 11/04/2022, mais également d'inviter ces derniers à sortir leurs sacs poubelle le jour du passage de Bruxelles propreté. Parallèlement à ces démarches, il est demandé à la société de nettoyage de procéder à l'évacuation des encombrants encore présents dans le local ainsi qu'au nettoyage à la javel de ce dernier. Une fois ces travaux réalisés, le matériel du nettoyeur ainsi que le stock de sel y seront entreposés. Malgré cette notification, des occupants continuent de déposer des sacs poubelles devant la porte du local. Des affichages sont réalisés afin de sensibiliser les occupants. La situation est à présent optimum.
- ❑ **Porte d'entrée :** Le 11/09/2022, le CCP informe A4i que la porte d'entrée ne se referme plus automatiquement. A4i demande l'intervention de la société CLABOTS.
- ❑ **Pannes récurrentes d'ascenseur :** l'ascenseur tombe en panne successivement le 11 et le 14 mars 2021. A4i demande l'intervention de KONE ainsi qu'un contrôle plus approfondi afin d'éviter de nouvelles pannes. La société KONE informe A4i que ces pannes sont dues à un problème au niveau de la roulette de déverrouillage qui ne grippe plus et que, bien qu'un réglage y ait été apporté, un remplacement de ces éléments est recommandé. Offre reçue le 24/03/2021. Travaux commandés par A4i. A4i relance à plusieurs reprises le prestataire afin de programmer ces travaux. Faute d'intervention, A4i adresse un courrier recommandé de mise en demeure à la société KONE les sommant de réaliser ces travaux sans délais et indique que toute facture de dépannage dont l'origine serait due à la non-exécution de ces travaux sera contestée, de même que toute éventuelle intervention des services d'urgence en vue de libérer un utilisateur qui resterait bloqué leur sera

refactorée. En attente d'éclaircissement de la société KONE. Afin de faire lumière sur la situation technique de l'ascenseur, la société KONE envoie, le 31/05/2022, un technicien en vue de faire un contrôle de l'appareillage et définir les interventions à réaliser. Suite à son contrôle, le technicien procède au resserrage du ferme-porte de la cabine. Mr Waegemans indique à cette occasion que les travaux commandés en mars 2021 auraient été réalisés en mai 2021, et A4i demande la preuve de la réalisation de ces travaux. Pour ce faire, un technicien se présente le 01/06/2022 afin de vérifier la bonne réalisation de ceux-ci et adresse des photos à A4i. Le 14/06/2022, des bruits suspects sont à nouveau constatés et une intervention de la société KONE est demandée. Le 16/08/2022, de nouveaux bruits très inquiétants se font à nouveau entendre, le CCP met l'ascenseur à l'arrêt par mesure de sécurité et un technicien intervient dès le lendemain. Face à la récurrence des pannes, A4i demande à la société KONE de réaliser un audit complet de l'appareillage. Audit réalisé le 24/08/2022. A l'occasion de cet audit, un réglage des paramètres en défaut et une maintenance des portes et opérateur est réalisé. Un relevé des interventions préventives à réaliser en vue de pérenniser l'installation est dressé. Ne s'agissant pas de mesures conservatoires urgentes, A4i demandera une offre pour ces travaux en vue d'éventuellement la soumettre à l'Assemblée Générale. Offre reçue. Le CCP décide d'attendre le résultat des travaux réalisés en novembre et décembre 2022, et de ne pas mettre ce point à l'ordre du jour.

- ❑ **Percement de la couverture d'une des cheminées de ventilation** : Dans le cadre des recherches de l'origine des infiltrations constatées au niveau du plafond du rez-de-chaussée commercial, il est constaté que le locataire du commerce a percé la couverture d'une des cheminées de ventilation et ce afin d'y faire passer une gaine de ventilation. Les cheminées étant reprises comme chose commune dans les statuts de la copropriété, A4i adresse un courrier recommandé à la société IMMONALI afin d'acter la situation et les inviter à procéder au démontage de cette celle-ci. Une fois cette installation démontée, A4i programmera les travaux de remise en état de la couverture de cheminée et portera ces frais en charge privative dans le compte copropriétaire de la société IMMONALI. La société IMMONALI n'ayant réservé aucune suite dans ce dossier, A4i demande une offre de prix à la société AVA TOITURE, commande la réalisation de ces travaux et en informe la société IMMONALI par courrier recommandé. Travaux réalisés le 06 et 07/12/2022.
- ❑ **Remplacement des extracteurs** : En vue d'assurer le bon fonctionnement des systèmes d'extraction forcée qui équipent la copropriété, A4i adresse une demande d'offre de contrat d'entretien de ce matériel à la société FILTER & CO, et ce en vue de la présenter lors de la prochaine Assemblée Générale. La société FILTER & CO informe A4i que le type d'extracteurs installés dans la copropriété n'est initialement pas destiné au secteur résidentiel mais bien aux espaces industriels, raison de l'impact sonore dans les appartements. La solution pour atténuer ces bruits serait le remplacement du système par un système résidentiel, cependant compte tenu du manque d'espace dans les gaines, seule l'installation de ces équipements en toiture serait alors possible. Coût estimé +/- 30.000 €. Une solution alternative serait de programmer le temps de fonctionnement des extracteurs, ce qui permettrait de limiter le bruit la nuit et de réduire l'impact sur la facture annuelle d'électricité. Le prestataire indique finalement qu'aucun entretien n'est nécessaire sur ce type d'équipement mais que deux moteurs sont hors service et doivent être remplacés. A4i demande une offre ces travaux et commande leur réalisation. Travaux réalisés le 19/12/2022.
- ❑ **Panne d'ascenseur** : Le 14/11/2022, l'ascenseur tombe en panne. Suite à l'impossibilité de le remettre en service, un sapiteur est dépêché sur place par la société KONE. Le 21/11/2022, la société KONE adresse une offre pour les travaux nécessaires à la remise en service de l'appareillage. A4i et le Conseil de Copropriété invite la société KONE à justifier les montants de ces travaux, mais également à étudier des mesures parallèles en vue d'en réduire le coût et limiter le temps d'intervention (remplacement des portes, en lieu et place de leur redressement, ...). La société KONE explique que l'opérateur de la cabine s'est détaché de cette dernière et a heurté la gaine entraînant des dégâts conséquents, mais également la nécessité de moyens importants en hommes et en matériel. A4i interroge également le prestataire quant aux raisons de ce décrochage et ce dans la mesure où un audit complet avait été réalisé dans le courant du mois d'août à la demande de la copropriété. La société KONE ne peut, à ce stade, identifier l'origine de cette situation et tâchera d'y apporter réponse lors du démontage des équipements. A4i demande à la société KONE une ristourne sur ces travaux à titre de geste commercial et obtient 15%. Le 22/12/2022, l'ascenseur est remise en fonction. A4i sollicite la présence de la société KONE lors de la prochaine Assemblée Générale afin d'apporter aux copropriétaires des explications quant aux travaux réalisés et à l'état général de l'ascenseur.

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.

- ❑ **Dépôts de sacs poubelles en voirie** : Le CCP constate que le nettoyeur de la galerie située en face de la copropriété entrepose des quantités importantes de déchets face à l'entrée du bâtiment causant ainsi des nuisances importantes. Le CCP interpelle l'échevin en charge de la propreté publique afin qu'il prenne des mesures en vue d'apporter solution à ces désordres. Le CCP informe A4i que les commerces voisins déposent leurs sacs tous les jours de la semaine sans tenir compte des jours de passage de Bruxelles Propreté. A4i prendra contact avec les services communaux afin de leur faire part de la situation et leur demander d'y apporter solution. Parallèlement à cette démarche, le CCP transmet à A4i les coordonnées du syndic de l'immeuble voisin afin de pouvoir éventuellement coordonner, avec la société JL Cleaning Service, le nettoyage du trottoir les jours de passage de la voirie. Le CCP s'interroge également sur l'utilité d'installer un robinet dans la descente de garage, et ce afin de faciliter le nettoyage des espaces devant la copropriété et la descente de garage. A4i fera réaliser une offre pour l'installation de ce matériel, qui sera mis à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.
- ❑ **Urine et stationnement devant la porte du garage** : En vue d'endiguer la problématique liée aux personnes qui urinent et qui stationnent devant la porte de garage, le CCP propose d'apposer sur cette dernière un auto-collant de mise en garde à l'attention des contrevenants. A4i adresse à Monsieur Gadret le modèle et les illustrations afin que celui-ci puisse réaliser un projet. En cours.
- ❑ **Travaux de prolongation de la toiture** : Lors de la Consultation Ecrite du 14 janvier 2022, l'Assemblée Générale avait voté la réalisation de travaux de prolongement de la toiture et ce sur base des recommandations et du devis de la société WECOVER. Cette société ayant fait preuve d'un manque de régularité lors de leur dernière intervention en la copropriété, un rdv est fixé avec la société AVA TOITURE afin qu'ils remettent offre pour ces travaux. A l'occasion de cette visite, la société AVA TOITURE informe A4i que la prolongation de la toiture ne serait pas nécessaire, et qu'il y aurait lieu selon eux d'apporter solution à l'origine des écoulements en sous-toiture, qui trouverait son origine dans la présence de mousses entre les tuiles. Le CCP décide de faire appel à un troisième prestataire afin de se faire confirmer la bonne solution. Le 31/08/2022, A4i profite de la présence de la société DSB dans la copropriété pour présenter la situation et obtenir un avis complémentaire. Un nouveau rdv avec un responsable compétent en la matière sera nécessaire. En cours.
- ❑ **Propriété d'une cave et d'un débarras / Robimmo et corrélation de l'acte de base** : Il demeure dans l'immeuble une cave et un débarras (1^{er} étage) dont la société ROBIMMO est encore propriétaire. Parallèlement à ce dossier, il demeure également une différence entre l'acte de base et le permis d'urbanisme octroyé, ce dernier prévoyant à l'origine l'existence d'un espace polyvalent commun au rez-de-chaussée de la copropriété, alors que l'acte de base reprend cet espace dans la partie privative du lot destiné à une profession libérale. Lot qui, à ce jour, a été regroupé avec le magasin du rez-de-chaussée. L'Assemblée Générale a mandaté le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de faire appel à un bureau d'avocat en vue de dégager la solution la plus favorable pour la copropriété et la présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale. Monsieur Gadret transmet à A4i les coordonnées de Maître BOELS Kristel du bureau ORIGOLEX. A4i prend contact avec cette dernière et se voit remettre une offre de tarification horaire pour la gestion de ce dossier. L'offre est validée par le CCP et le dossier est confié à Maître BOELS. En cours.
- ❑ **Couverture assurance** : Le Conseil de Copropriété décide de mandater le courtier afin de réaliser un tour de marché en vue de tenter d'obtenir une couverture plus large et/ou une prime plus avantageuse. A4i mandate le courtier afin de réaliser ce tour de marché. En attente de retour.

De plus, la copropriété avait toujours 2 sinistres ouverts sur l'exercice 2020-2021 :

- ❑ **Sinistre STONE by STONE** : Fuite survenue au 4^{ème} étage au 4V8 ayant provoqué de fortes coulées d'eau au 3^{ème} dans l'appartement 3V2, dans les communs et au commerce du rez-de-chaussée. Photos et devis ont été transmis au courtier. Une expertise a eu lieu en juin. Devis pour les parties communes également transmis. Stone by Stone transmet les coordonnées de l'assurance RC de sa locataire. Contre-expertise prévue le 5/12/22.
- ❑ **Sinistre IMMONALI** : infiltrations venant de la toiture plate. AVA Toiture signale une percée dans la couverture d'une des cheminées de ventilation suite à l'installation d'une ventilation privative. La copropriété adresse à la société IMMONALI un courrier recommandé demandant le démontage de l'installation et la fermeture car les cheminées de ventilations sont des parties

communes. Aucune suite n'ayant été apportée à cette demande, A4i organise ces travaux et porte les frais en charge privative du Copropriétaire. Il y aura lieu de vérifier si cette intervention a permis de résoudre les infiltrations constatées.

- ❑ **Sinistre STONE by STONE** : nouvelle infiltration constatée au sein de l'appartement lors de l'expertise du mois de juin. Demande d'ouverture de dossier à titre conservatoire auprès du courtier. Mme Mangini fera chiffrer les travaux de remise en état de sa porte. Sur base du montant de ces travaux, il y aura lieu de statuer sur la nécessité de déclarer ce sinistre à la compagnie.
- ❑ **Sinistre MONETTE** : infiltrations d'eau au 4V1. Le 24/08/2022, A4i procède à une visite du lot et constate des marques d'infiltrations, cependant le relevé des taux n'indique aucune humidité. Il y aura lieu de procéder à de nouvelles mesures des taux d'humidité après l'été, afin de confirmer l'infiltration. Dans l'attente de ces mesures, A4i invite Mr Monette à adresser la facture des travaux de remise en état réalisés suite aux dernières infiltrations, ou des photos de ces derniers. Parallèlement à ces démarches, A4i mandate la société DSB pour effectuer le contrôle des joints des pierre bleue couvrant les murs d'acrotère. La société DSB confirme que les joints ne présentent pas de failles et suppose un défaut au niveau de l'étanchéité de la terrasse. A4i attendra la confirmation des taux d'humidité dans le lot avant de poursuivre ces démarches, et adresse une demande d'accès à Mr Monette le 07/11, 28/11 et 04/12/2022. En cours.
- ❑ **Sinistre GADRET** : infiltration provenant de la toiture. A4i constate en présence de la société AVA Toiture l'existence d'infiltration au niveau des plafonds du lot 6V1. La société AVA Toiture procède au contrôle de la toiture et identifie l'origine de ces infiltrations. Travaux commandés et réalisés.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE : Mme AGOURRAM, Mme MAJOIS et Mr GADRET.

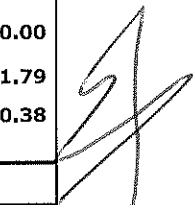
ANNEXE 2

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a vertical line.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a vertical line.

ACP Résidence 28
Chaussée de Wavre 28
1050 BRUXELLES
N° ent. : 0879 177 415
Exercice : du 01/10/2021 au 30/09/2022

Bilan après répartition au 30/09/2022

ACTIF		PASSIF	
3300000 - Stock de clés local vélos	81.28	1000000 - Fonds de roulement	30 000.00
3400200 - Stock de badges	226.16	1500200 - Réserve produits divers	366.07
4000000 - Propriétaires	-17 471.76	1600000 - Fonds de réserve générale	14 487.11
4991004 - Sinistre 4V8-3V2-rez	540.60	1600100 - Fonds de réserve résidence	6 000.00
5300000 - Compte épargne	25 883.23	1600200 - Fonds de réserve chaufferie	8 000.00
GKCCBEBB BE63 0882 8439 5608	25 883.23	4400000 - Fournisseurs	2 191.79
5500000 - Compte vue	58 245.84	4900000 - Charges à reporter	6 460.38
GEBABEBB BE69 0016 7938 8278	58 245.84		
67 505.35		67 505.35	





ANNEXE 3

cyf
g
u

g

Résidence 28		Budget 2021-22		REEL 21-22	Budget 2022-23	
6101100	Entretien contrôle & téléphone ascenseur	€	1.800	€ 2.826	€	2.000
6101130	Réparation ascenseur	€	1.500	€ 711	€	1.500
6103100	Entretien installation eau/chauffage	€	500	€ 278	€	500
6103130	Réparation installation eau/chauffage	€	1.000	€	€	1.000
6103800	Frais de relevé des compteurs	€	1.200	€	€	-
6105000	Entretien des communs	€	8.500	€ 8.622	€	8.800
6105300	Matériel et frais occupants	€	500	€ 678	€	500
6105330	Frais divers propriétaires	€				
6106000	Entretien jardins	€	750	€ 545	€	750
6109000	Entretien technique QG	€	4.000	€ 3.941	€	4.000
6109030	Réparation technique QG	€	5.000	€ 1.909	€	9.000
6109031	Réparation technique usage spéc. N°1					
6109032	Réparation technique usage spéc. N°2					
6120000	Consommation eau	€	7.500			
6120011	Consommations individuelles eau & chauffage	€		€ 12.367	€	13.000
6121000	Electricité communs	€	3.000	€ 2.889	€	3.000
6122000	Gaz de chauffage	€	3.500	€ -	€	-
6130000	Honoraires syndic	€	14.500	€ 14.797	€	15.000
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de Justice	€	2.200	€ -274	€	3.000
6140000	Assurances propriétaires	€	5.250	€ 5.247	€	5.300
6160030	Frais de gestion occupants	€	1.800	€ 1.274	€	2.000
6160330	Frais de gestion propriétaires	€	4.500	€ 1.636	€	4.000
TOTAUX			67.000 €	57.446 €		73.350 €
EXTRAORDINAIRE						
6431000	Frais privatifs propriétaires		€	1.405		
				58.851,70 €		73.350,00 €

cy







ANNEXE 4

cyf
G

by

8



Dedicated to People Flow™ **KONE**

Offre pour:

**A4I SPRL-RESIDENCE 28-ANRI-44413841-RA-CHAUSSÉE
DE WAVRE 28-1050-BRUXELLES**

KONE People Flow Solutions™

Date: 23-11-2021

N°Offre :0012197257 T-0005124213 V-1

Personne de contact: Eric Lebrun

GSM: +32 474255440 Tel: +32 474 255 440

E-mail: eric.lebrun@kone.com



1. Pourquoi KONE ?

KONE EN BREF

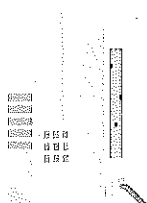
Dedicated to People Flow™ **KONE**

NOS PRODUITS



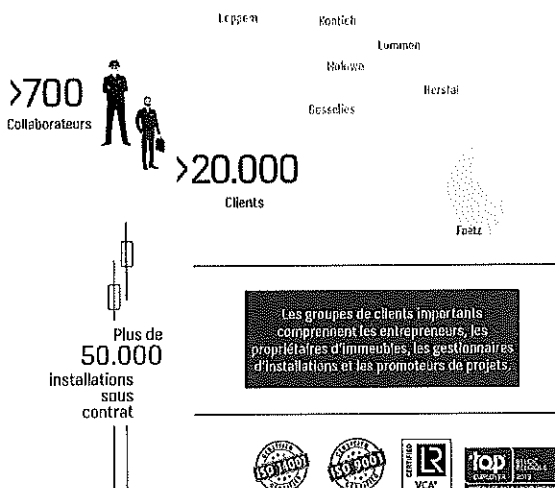
NOS SERVICES

Nous fournissons des services pour l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment; de la phase de conception aux solutions de maintenance, de réparation et de modernisation.



NOTRE MISSION EST D'AMÉLIORER
LE "FLOW" DE LA VIE URBAINE

KONE BELGIQUE & LUXEMBOURG



Nos valeurs KONE:

- ✓ Des solutions innovatives pour une expérience d'utilisateur maximale
- ✓ Une gestion de projet professionnelle
- ✓ Des méthodes d'installation sûres et efficaces
- ✓ Des critères de qualité stricts et des tests du confort de transport avant le transfert
- ✓ Une gamme polyvalente et flexible avec des designs attrayants
- ✓ Des installations fiables avec un taux de disponibilité moyen de plus de 99%
- ✓ Des solutions énergétiquement efficaces pour la durabilité et la rentabilité



2. Votre solution

Détails de la solution

Beaucoup de soin a été apporté à la création d'une image de l'installation que vous avez choisie, mais celle-ci reste un exemple non contraignant. KONE ne garantit pas que l'installation livrée sera identique à l'image.

Ascenseur 44413841 / CHAUSSÉE DE WAVRE 28, 1050 BRUXELLES

-
- Déplacement en cuvette de l'interrupteur d'éclairage de gaine afin de le rendre accessible depuis le palier
 - Améliorer l'éclairage de la salle des machines
 - Fourniture et placement d'une échelle permettant un accès sécurisé à la cuvette
 - Fourniture et placement d'un bouton "STOP" en cuvette
 - Fourniture et pose d'une échelle d'accès à la dalle d'assise de la machine.
 - Fourniture et pose d'une plaque d'instructions aux usagers, reprenant les données techniques exigées et les instructions courantes pour l'utilisation de l'ascenseur.
 - Travaux à votre charge : Pour une libération d'urgence, l'accès à la salle des machines(local technique) doit se faire depuis les parties communes du bâtiment



3. Offre commerciale

Tarification

☐ Ascenseur

Building 1

ID de l'équipement	Nom de la solution	Charge (kg / pers)	Vitesse (m/s)	Prix net unitaire (€)
Group 1				
<input type="checkbox"/> 44413841	Solution	480 /	0.63 m/s	€ 3.144,00

Building 1 € 3.144,00

Prix total, sans TVA € 3.144,00

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

Suite à la transmission de votre commande et en dérogation de l'article 1 concernant les conditions de vente, KONE ne sera lié qu'après l'envoi d'une confirmation signée par un membre de la Direction ou ses mandataires spéciaux.

Toute référence aux conditions générales de vente du Client incluses dans un bon de commande ou autres n'est pas contraignante pour les Parties.



4. Conditions particulières de vente

TVA

La TVA est à votre charge.

Prix et conditions de paiement

40%	Acompte à la commande,
30%	Matériel fabriqué et prêt pour expédition vers le chantier,
25%	A la fin du montage et à la réception intermédiaire de l'ascenseur,
5%	A la mise en service et livraison de l'ascenseur, maximum deux mois après la réception intermédiaire.

Délai de paiement

Paiement au comptant.

Révision du prix

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

Garantie

Inclus dans la garantie:

La garantie s'applique au matériel proposé, y compris la main d'oeuvre.

Durée: 12 mois

Validité de l'offre

Les conditions de notre offre restent valables pendant 60 jours calendrier à partir de la date présente.
Après cette date, nous nous réservons le droit de modifier les solutions technique et/ou le prix.



5. Travaux compris et non compris

Travaux compris

Les travaux suivants sont compris:

- Frais de transport à l'adresse de livraison;
- Montage durant les heures ouvrables;
- Démontage et évacuation des matériaux et des emballages nous appartenant;
- La réception des travaux par un organisme de contrôle agréé.

Travaux non compris

Les travaux suivants ne sont pas compris dans notre offre, sauf indication contraire explicite dans ce document :

- Les travaux de construction, tels que : pose d'enduits, enlèvement de maçonnerie, percement d'orifices dans les constructions en béton, adaptations du sol de la salle des machines, réalisation d'évidements pour le logement des coffrets et/ou renforcement de constructions;
- Les travaux liés à la présence ou à l'enlèvement de l'amiante;
- L'adaptation éventuelle de la sécurité de la conduite d'alimentation électrique dans l'espace de distribution;
- L'exécution des travaux de peinture;
- Le tirage d'un câble de mise à la terre réglementaire jusqu'en bas de la gaine;
- Un éclairage des paliers conforme;
- Un accès sécurisé vers la salle des machines (éclairage, échelle, ...);
- Les raccords de finition des sols et des murs autour des portes palières (plafonnage, silicone, seuil, ...);
- La pose des parois anti-poussière nécessaires pour garantir la sécurité et la propreté pendant les travaux.

Généralités

Les matériaux enlevés deviennent la propriété de KONE Belgium S.A. ; dans ce cadre, nous nous engageons à évacuer ces matériaux de manière écologique, conformément à la réglementation dans ce domaine (sauf pour l'amiante).

Si l'ascenseur doit être utilisé par des tiers durant les travaux, (transports en urgence, etc.), les heures perdues de ce fait vous seront facturées sur notre base horaire.

S'il devait apparaître lors du montage que certains composants, initialement prévu par vos soins, présentent des défauts ou ne sont plus utilisables de manière adéquate, ces derniers seront remplacés à vos frais après vous avoir consulté.

6. Délais de livraison et d'exécution

Lors de la confirmation de la commande, les travaux seront intégrés dans notre planning en tenant compte de vos besoins et de nos disponibilités.

Les périodes de congé (fermeture des usines) peuvent avoir un impact sur le délai de livraison final.

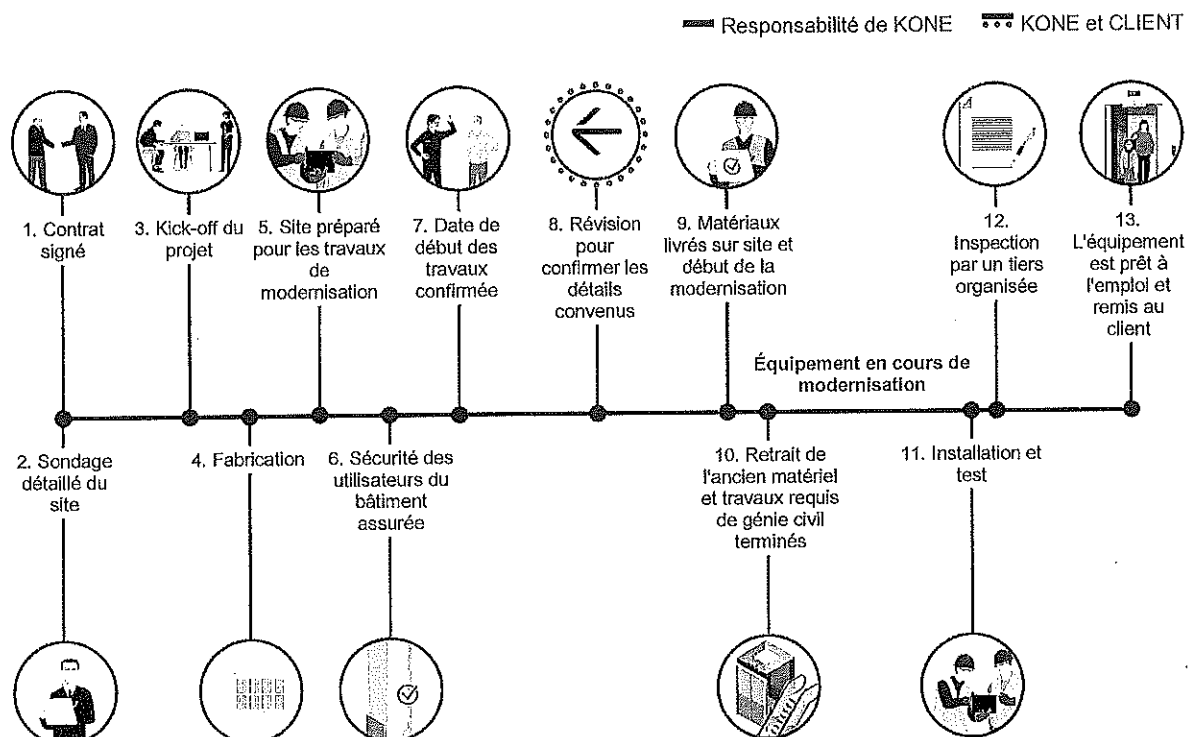
Les délais de livraison convenus pour votre projet sont susceptibles d'extension due à des retards causés par des mesures prises en prévention de la propagation du virus Corona (2019-nCoV), comme par exemple l'extension obligatoire de congé, la restriction de transport imposée par les autorités chinoises et d'autres pays, la disponibilité limitée du personnel et de fournisseurs suite à l'épidémie.

Nous souhaitons bien entendu collaborer avec vous et vous tiendrons informés du développement de la situation afin de limiter au maximum les conséquences éventuelles sur le planning.

7. Votre projet deviendra un succès

KONE garantit un environnement de travail sans problème et transparent pour votre projet. L'aperçu du projet montre l'importance de chaque étape.

Aperçu du projet





Afin de pouvoir respecter le programme de livraison convenu, de garantir la sécurité sur le chantier et d'assurer la performance des travaux, les 7 absolus chantier doivent être remplis avant le début des travaux de modernisation de votre ascenseur (sauf indication contraire dans l'offre).

Avant le début des travaux, la mise en place et le respect de ces 7 absolus chantier sont contrôlés par le responsable KONE :

- ☐ 1 Notre offre se base sur des travaux effectués les jours ouvrables pendant les heures de travail, c'est-à-dire entre 07h30 et 17h00.
- ☐ 2 L'accès au bâtiment, les voies d'évacuation ainsi que l'accès vers la salle des machines sont sécurisés, libres d'obstacles et suffisamment éclairés. Les procédures d'évacuation nous sont communiquées.
- ☐ 3 Une zone de stockage de minimum 15 m² à l'intérieur du bâtiment est réservée pour KONE.
- ☐ 4 La gaine de l'ascenseur est propre et sèche.
- ☐ 5 La prise de terre conforme est disponible dans la salle des machines. Une alimentation électrique conforme et stable, ainsi qu'une ligne téléphonique sont mises à dispositions en salles des machines. (Ce dernier point n'est pas d'application pour la connexion KRM GSM ou si l'offre ne comprend pas de télésurveillance).
- ☐ 6 Tous les travaux qui sont soumis à une autorisation sont identifiés (permis de feu, permis d'urbanisme, etc.).
- ☐ 7 Tout en respectant l'environnement.

Pour de plus amples informations, voir la brochure '7 absolus chantier'.



8. Votre maintenance KONE Care™

Il n'y a pas de solution fixe concernant votre maintenance. Pour mieux satisfaire vos besoins de maintenance, nous vous offrons plus de flexibilité dans votre choix de maintenance avec plus d'options et de combinaisons dont vous pouvez choisir. Notre offre renouvelée pour KONE Care maintenance est conçue pour s'adapter à vos souhaits.

Laissez-nous vous faire un contrat de maintenance sur mesure ! Notre offre inclut différents indispensables et des options personnalisables pour tous vos besoins de service, grands et petits.

SERVICES ESSENTIELS

Inclut toutes les activités de maintenance de base pour votre installation.

SERVICES DE PERFORMANCE

Choisissez le niveau de maintenance journalière, comme les heures de service, le temps de réponse et la disponibilité des techniciens.

SERVICES DE RÉPARATION ET DE DÉPANNAGE

Inclut des options pour des situations inattendues comme des réparations non-planifiées, perturbations et défauts.

COMMUNICATION ET INTERACTIONS

Vous et votre équipe serez toujours à jour concernant le statut de vos installations et de votre maintenance grâce à de nouvelles connexions digitales.



9. L'approbation de l'offre

Le Client accepte l'offre et les conditions qui y sont contenues.

Nos conditions générales et particulières (voir annexe), font partie intégrante de notre offre et prévalent sur tous les autres documents émis par le client. Le Client reconnaît en avoir pris connaissance et les avoir acceptées.

Afin de permettre le traitement de votre dossier, nous vous remercions de parapher chaque page du devis, des conditions générales et particulières ainsi que les annexes.

Offre KONE:

Projet:

Adresse du projet:

Client

Lieu, date

Lieu, date

Nom

Nom

Fournisseur KONE

KONE Belgium

Lieu, date

Lieu, date

Nom

Nom

CONDITIONS GENERALES DE VENTE, PRESTATIONS ET SERVICES
KONE Belgium S.A. (abr. KONE) – version juillet 2019

Les conditions générales de vente, prestations et services sont reprises au dos de chacune des factures transmises par KONE. Elles font, ensemble avec les conditions particulières de vente partie intégrante du Contrat entre KONE et le Client. Les documents qui forment le Contrat, le devis, dessins, plans, plannings et annexes, doivent être considérés comme explicatifs de l'un l'autre. En cas d'ambiguïté ou contradiction, leur ordre de priorité est : le devis, les conditions générales et particulières de vente, les dessins et les plans, tous les autres documents. Les conditions générales et particulières de KONE ont priorité sur les conditions du client, qui seront considérées comme nulles et non avenues.

**CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA VENTE ET LA RENOVATION
D'ASCENSEURS DE PERSONNES ET DE CHARGES ET DE MONTES-
CHARGES ET DE MONTES-CHARGES ELECTRIQUES ET
HYDRAULIQUES**

Article 1 : Formation du contrat

Le Contrat est présumé parfait lorsque KONE au vu de la commande et des documents qui lui sont soumis par le Client a adressé à celui-ci une confirmation écrite signée par un membre de la direction ou par son délégué spécial.

Article 2 : Les limites de l'Entrepise

- 2.1. La charge des travaux de KONE est limitée strictement à l'ampleur convenue expressément au Contrat. L'objet des travaux peut être modifié conformément à l'article 14. Les travaux ne contiennent pas d'autres matériaux, équipements et/ou travaux qui ne sont pas expressément repris dans la liste des travaux.
- 2.2. KONE ne garantit pas la remise à l'identique de l'esthétique du bâtiment. En cas d'accord contraire entre les parties, celles-ci s'accorderont sur le coût de ces suppléments.
- 2.3. La commande comporte la rénovation jusqu'à sa remise en service, des appareils faisant l'objet de la commande, à l'exclusion, sauf spécification contraire, de tous les travaux et fournitures connexes et notamment des suivants :
 - Tous calculs relatifs au bâtiment ;
 - Les demandes d'autorisation liées à la rénovation de l'appareil dans l'immeuble ;
 - Les demandes d'autorisation liées à la pose et à la fourniture du compteur électrique ;
 - L'éclairage des accès de l'élévateur aux paliers desservis, de la salle des machines et des locaux annexes ;
 - Tous les travaux de bâtiment et de maçonnerie tels que :
 - La gaine (murs ou charpente) et la cuvette ;
 - L'isolation acoustique de la gaine et de la salle des machines.
 - Le circuit d'amenée de la force motrice normale et/ou de secours éventuel vers la salle des machines et sa terminaison par le placement d'un tableau divisionnaire dans le cas où une seule ligne d'amenée de courant

alimente plusieurs appareils. Ce circuit doit être protégé selon la réglementation en vigueur (par fusibles ou disjoncteur) ;

- La prise de terre exigée par les règlements et le collecteur de terre aboutissant dans la salle des machines ;
- L'énergie électrique pour l'éclairage et le chauffage des locaux ;
- Les travaux de parachèvements, la menuiserie, la peinture définitive, les entourages protecteurs et la remise en état des lieux ;
- Modification à et le câblage vers les appareils de détection d'incendie pour le raccordement de l'installation.

Il a été admis pour le calcul de notre prix que si, la cuvette réalisée est étanche et que KONE n'est pas autorisé à faire des percements, KONE doit porter en compte le poutrellage nécessaire.

KONE ne garantit en aucun cas des scores minimum ou maximum de bruit.

Article 3 : Plans et documents descriptifs

3.1. Documents joints aux devis :

- Les plans-projets éventuels, s'ils sont fournis par KONE à l'appui de ses devis, sont des plans schématiques dressés à l'échelle de 1/50 au plus. Les cotes et les poids donnés aux avant-projets ne sont qu'approximatifs, et n'engagent pas la responsabilité de KONE.
- Les feuillets descriptifs joints à notre devis sont transmis à titre informatif uniquement.

3.2. Plans des Installations :

- Après la commande, sauf disposition contraire, KONE fournit pour chaque appareil les plans d'installations, à l'exclusion de tous dessins d'exécution de matériel et de schémas électriques.
- A défaut d'approbation du Client sur les plans d'installation dans les dix jours ouvrables, le Client ne pourra pas exiger de KONE de respecter le planning initialement prévu, et ne pourra réclamer des indemnités, entre autres des indemnités de retard.

Toute modification apportée par le client, aux plans qui lui sont soumis, doit être acceptée par KONE, de manière expresse et par écrit.

Toute modification entraînant de nouvelles études ou un changement dans la fourniture, donne lieu à un décompte et à la détermination d'un nouveau délai de fourniture.

Article 4 : Livraison et montage du matériel

4.1. Délais de livraison

Le délai de livraison proposé prend cours à l'issue de la réalisation des deux conditions suivantes :

- L'approbation des plans par le Client et ;
- Le paiement, par le Client, du premier acompte fixé au Contrat.

Sauf convention expresse, le montage sera effectué pendant les heures de travail normales. Si, à la demande du Client ou d'un tiers, des heures supplémentaires doivent être effectuées, le Client devra marquer son accord écrit sur les tarifs appliqués et les frais qui en résultent feront l'objet d'un décompte.

La durée normale d'une journée de travail se situe le lundi au mercredi de 7h jusqu'à 15h30 et du jeudi au vendredi de 7h jusqu'à 14h30. En dehors des heures normales, les prestations seront facturées à un taux de 150% et de 200% les dimanches et jours fériés.

4.2. Lieu de livraison

KONE livre la marchandise à l'endroit indiqué par écrit par le Client. Tout changement d'adresse de livraison doit être communiqué par écrit min. 24h avant la date de livraison prévue initialement et en tout cas avant la rénovation. Toute réclamation ou renvoi doit être fait dans un délai de 8 jours ouvrables à compter de la livraison de la marchandise, par courrier recommandé, sous peine de forclusion.

4.3. Conditions lieu de travail

KONE doit disposer sur les lieux de travail en temps utile et gratuitement du courant électrique nécessaire tant à l'éclairage qu'à la force motrice destinée aux outils et engins de manutention ainsi que pour les essais et utilisation de l'installation en cours de montage.

Le Client met à la disposition de KONE, gratuitement, un espace, à proximité des lieux de travail, permettant de mettre à l'abri du vol et des détériorations, le matériel et l'outillage nécessaires au montage ainsi que les vêtements du personnel. Les Parties conviennent expressément que le matériel livré se trouve en tout état de cause, sur le lieu de travail, aux risques et périls du Client.

4.4. Retard

Si le montage, après avoir été retardé, peut être envisagé, les parties conviennent de la date à laquelle ces travaux seront entrepris, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause de révision de prix, et sous réserve de tous dommages et intérêts tels que de droit.

Si, par la suite d'un retard du chantier, KONE se trouve dans l'impossibilité de commencer ses travaux de mise en place du matériel à la date prévue, celui-ci se réserve le droit de facturer au Client les frais de stockage du dit matériel. Ces frais seront déterminés sur base des barèmes usuels d'entreposage.

De même, si par suite de retard du chantier, la mise en fabrication du matériel ou la livraison de l'installation était retardée KONE se réserve le droit d'ajuster le prix global de l'entreprise ou de résilier purement et simplement le contrat et ce, sous réserve de tous dommages et intérêts en sa faveur tels que de droit.

Les délais sont donnés à titre indicatif. Sauf convention spéciale, aucune pénalité ne pourra être appliquée en cas de retard. En tout état de cause, toutes les indemnités sont limitées au montant équivalent à 0,1% de la valeur de la partie retardée des travaux par jour de retard et maximum 5% de la valeur des travaux en retard au total. KONE ne peut être tenue du dommage indirect qui résulterait d'un retard.

Article 5 : Consignes de sécurité

Le Client est tenu :

- De s'en assurer de la stabilité des surfaces adjacentes et d'informer KONE de la nécessité de protection additionnelle ;
- D'interdire à ses préposés et à toutes personnes étrangères, l'accès aux lieux de rénovation ;

- de veiller lui-même au respect de ses ordres et supporter seul les conséquences des dommages qui pourraient résulter du non-respect, par quiconque, de ses instructions.

Les Absolus Chantier repris dans l'offre de KONE constituent les conditions minimales et essentielles de sécurité du chantier. Le Client s'engage à les respecter sans exception. A défaut de se faire, KONE aura le droit de suspendre une partie ou l'entièreté des travaux jusqu'à ce que le Client ait remédié au défaut.

KONE s'engage à :

- prendre possession de la gaine lorsque le matériel est livré sur site. Seul le personnel KONE est autorisé à accéder à la gaine dès la livraison du matériel jusqu'à la réception telle que décrite à l'article 6 des présentes conditions.
- Lorsque KONE débute la rénovation, KONE impose de travailler avec ses propres protections de bales. Toutefois, dans l'hypothèse où le Client a installé des protections toute hauteur, il devra veiller à assurer une fermeture complète de la baie. Celles-ci peuvent être conservées.
- KONE prendra des précautions raisonnables et standards pour protéger et préserver l'intégrité des surfaces adjacentes finalisées.

Les normes de sécurité prévue par la législation et la réglementation en vigueur sont d'application sur les lieux de rénovation. Au cas où les conditions de travail, indépendantes de la volonté de KONE, s'avèreraient dangereuses pour le personnel de celui-ci, il se réserve le droit de suspendre les travaux.

Le Plan de Sécurité est établi après signature du Contrat et fait partie intégrante du Contrat entre les parties. Le Client peut obtenir une copie de ce Plan de Sécurité sur simple demande.

Article 6 : Spécificités du bâtiment

Le Client garantit qu'il a informé KONE, et s'engage à tenir KONE informé de toutes substances dangereuses, tout obstacle et/ou matériel, y compris, et sans limitation l'amiante, liés à l'équipement à démonter par KONE et/ou qui existe ou est découvert sur les lieux où KONE exécutera les travaux et/ou l'équipement sera rénové.

Si de telles substances dangereuses et/ou matériaux ou obstacles sont trouvés ou découverts pendant ou qui sont liés aux travaux de KONE, KONE aura le droit de suspendre l'exécution des travaux jusqu'à ce que le Client ait enlevé ou évacué les substances dangereuses et/ou matériaux. KONE aura également droit à une extension de son délai d'exécution. Nonobstant les dispositions prévues à l'article 8, la propriété des substances dangereuses et/ou matériaux ou chaque obstacle et les composants qui contiennent tels substances ou matériaux appartiendra toujours au Client.

Le Client précisera également à KONE les prescriptions du bâtiment à respecter ; telles que, de manière non-limitative, les prescriptions environnementales, écologiques etc.

Article 7 : Réception

A la fin des travaux, KONE invite par écrit et pour une date déterminée, le Client à procéder à la réception de l'installation. Il est établi un procès-verbal de cette réception.

Si la mise en service et/ou la réception sont retardées pour des raisons non imputables à KONE, la date de la réception est réputée avoir lieu 6 mois à compter de la date d'achèvement de la



renovation telle que communiquée par KONE. Cette date correspondra également au début de la garantie commerciale visée à l'article 11 des présentes conditions.

Il en sera de même si la réception de l'installation est liée à la réception de travaux plus généraux réalisés sur le bâtiment. Dans ce cas, la réception de l'installation est, en toute hypothèse, réputée avoir eu lieu 6 mois à compter de la date d'achèvement de l'installation telle que communiquée par KONE. Cette date correspondra également au début de la garantie commerciale visée à l'article 11 des présentes conditions.

Si les installations sont utilisées par le Client, avant le jour fixé, KONE est en droit de considérer que la réception a eu lieu le jour de cette utilisation.

La date de la réception telle qu'elle résulte de l'alinéa précédent, marque le point de départ de la garantie mentionnée dans l'offre.

Sauf disposition contraire, les frais nécessaires aux essais, à la réception et à l'agrément éventuelle par un organisme, en vertu de la législation et la réglementation en vigueur ou des normes incendies, sont exclusivement à charge du Client.

Si la réception régulièrement demandée a lieu en l'absence du Client, cette absence ne peut tenir en échec le paiement qui serait dû à la réception et sera considérée contradictoire.

Article 8 : Les paiements

Les conditions de facture font partie intégrante des présentes conditions. Le Client déclare avoir eu connaissance de ces conditions au préalable et les accepte sans réserve.

Si la livraison est effectuée avant le paiement de la totalité des sommes dues au titre du Contrat, le matériel demeure la propriété de KONE, même s'il a déjà été intégré à l'immeuble et ce, jusqu'à ce qu'il ait été payé intégralement. Cette stipulation vaut clause de réserve de propriété en faveur de KONE. Le matériel se trouvant sur le chantier ou qui est déjà incorporé à l'immeuble y est entreposé ou incorporé aux risques du Client.

En dehors des remèdes prévus par la loi, KONE peut résilier le Contrat aux torts du Client en cas de faillite, dépôt d'une requête en réorganisation judiciaire, sursis de paiement ou saisie-exécution du Client ou toute autre forme d'insolvabilité.

En cas de résolution du Contrat, le Client devra à KONE automatiquement et de plein droit, en plus du prix correspondant à la partie réalisée de la commande à la date de cette résolution et du remboursement des frais généralement quelconques directement engagés, une indemnité fixée au minimum à 10% du montant correspondant à la partie non réalisée de l'ouvrage, sous réserve pour KONE de justifier d'un dommage supérieur.

Article 9 : Responsabilité

Le Client est, dans tous les cas, responsable des dommages occasionnés par lui-même ou un de ses préposés, et/ou pouvant survenir suite au non-respect des conditions prévues concernant la sécurité, la livraison et le montage du matériel et les travaux préparatoires.

En ce qui concerne les dommages corporels ou matériels causés au Client, à ses préposés ou à des tiers, KONE n'assume aucune responsabilité contractuelle. La société ne peut être tenue qu'au dommage direct, à condition de remise de la preuve du dommage réel subi.

Il est de convention expresse que le Client garantit KONE de tous recours de tiers pour accidents aux personnes, dommages à des biens distincts de l'objet du Contrat ou manque à gagner, à moins qu'il ne résulte des circonstances de l'espèce que KONE aurait commis une faute grave.

KONE ne peut pas être tenu pour dommage indirect. En aucun cas, KONE ne pourra être tenu de dommage causé par un tiers qui altérerait ou modifierait l'installation sans le consentement écrit préalable de KONE.

En aucun cas KONE ne devra indemniser le Client pour tout dommage indirect, comme mais pas limité à la perte de profit, de loyers, de contrats, de chiffre d'affaire, de clients, de goodwill, trouble de jouissance ou pour des responsabilités contractuelles ainsi que pour tout autre dommage indirect ou par répercussion subi par le Client et lié au présent Contrat.

KONE décline également toute responsabilité pour les accidents pouvant survenir à des tiers, ne respectant pas l'interdiction d'accéder aux Installations.

Article 10 : Visite sur site et état des lieux

En cas de visite sur site, KONE est uniquement tenu de notifier au Client les défauts visibles à l'issue d'une visite de routine. Le Client veille à s'assurer que KONE a, à tout moment, un accès et une capacité de contrôle suffisante pour accomplir cette visite de routine. Cette visite de routine ne s'étend pas aux surfaces souterraines, aux défauts latents ni aux substances dangereuses et/ou au travail effectué par d'autres entreprises qui ne seraient détectables qu'après une enquête intrusive ou autrement prévu dans le Contrat. Le Client est seul responsable des frais de réparation de tels non visibles.

Seules les dimensions de gaines, de baies et les réservations palières peuvent être validées lors d'une visite.

KONE n'est pas responsable des dégâts au cas où aucun état des lieux n'a été rédigé.

Article 11 : Garantie commerciale

KONE garantit la qualité de l'installation durant un délai spécifié dans le devis à partir de la réception telle qu'elle est définie et ce dans les limites précisées ci-après. Il s'agit uniquement d'une garantie commerciale.

Dans l'hypothèse où le courant force motrice n'est pas à la disposition de KONE un mois après l'achèvement de la rénovation, la période de garantie prendra effet à cette date.

Toute intervention de KONE en vertu de la garantie ne prolonge ni n'interrompt la durée de cette garantie.

Si le Client fait appel à un tiers pour des travaux d'entretien ou de quelque nature que ce soit, cela lui fait automatiquement perdre le bénéfice de la garantie commerciale.

Cette garantie est expressément limitée aux prestations définies dans l'offre.

Les réparations et dépannages dus aux événements suivants sont toujours exclus : vandalisme, utilisation non conforme, négligence, dégâts occasionnés par le Client ou des tiers. Sous peine de conclusion, pour pouvoir invoquer valablement le bénéfice du présent article, le Client doit aviser, par écrit, dans les 7 jours après la première découverte du manquement.

Article 12: Causes d'exonération

Sont considérées comme causes d'exonération, s'ils interviennent après la conclusion du Contrat, et en empêchent l'exécution dans les conditions normales, tous cas fortuits ou de force majeure, et notamment l'incendie, la mobilisation, la réquisition, l'insurrection, les grèves, le manque de moyens de transport, le manque général d'approvisionnement ou de main d'œuvre, rebut de pièces importantes, les restrictions d'emploi d'énergie, les restrictions de bruit, les attentats, lorsque ces circonstances sont indépendantes de la volonté des parties.

KONE ne sera pas responsable des changements législatifs intervenus durant l'exécution des travaux, et ayant une influence sur ceux-ci.

Chaque partie doit avertir, par lettre recommandée, dans les plus brefs délais, de l'existence des circonstances visées ci-dessus. Il en fera de même si celles-ci devaient cesser d'exister.

Si le cas se présente, les parties s'engagent à renégocier les termes du Contrat et à envisager une extension du délai d'exécution des travaux.

Si aucune solution n'est trouvée entre parties :

- KONE a droit au paiement des prestations déjà réalisées et des frais encourus, moyennant la réalisation d'un état des lieux ;
- Il est mis fin au Contrat.

Article 13: Révision des prix

Les prix convenus sont soumis à révision selon les modalités prévues dans la clause de révision de prix reprise dans l'offre.

Si aucune mention n'est reprise à ce titre dans l'offre, la formule AGORIA s'applique.

Article 14: Modification du Contrat

Toute modification quant aux travaux à réaliser par KONE fera l'objet d'un accord écrit préalable entre parties. Cet accord devra reprendre la prolongation éventuelle de la durée d'exécution suite aux modifications ainsi que l'augmentation des coûts concernés (frais de matériel, main d'œuvre, frais de transport et autres frais soumis aux fluctuations des prix sur le marché).

Chaque demande à KONE d'accélérer l'exécution des travaux est considéré comme une modification au Contrat.

En outre, si une autorité quelconque exige des travaux ou contrôles additionnels, les coûts de ceux-ci seront à charge du Client.

Article 15 : Sous-traitance

Sauf accord contraire, KONE a le droit de faire appel à des sous-traitants.

Article 16 : Droits intellectuels

En aucun cas -il ne peut y avoir de transfert de droits intellectuels. KONE n'octroie au Client qu'un droit d'utilisation non-exclusif et non-transférable du software et firmware en connexion avec l'utilisation et la maintenance de l'équipement. Le Client n'utilisera en aucun cas les plans, la documentation technique ou autre information technique livré par ou pour KONE pour d'autres fins que celles liées au présent Contrat ou l'utilisation et la maintenance de l'équipement. Le Client ne pourra modifier ni copier le software sans

l'accord écrit préalable de KONE. Par ailleurs, il ne pourra donner accès au software à un tiers sans accord préalable écrit de KONE.

Les plans, notes de calcul, études, schémas électriques et autres ne peuvent être utilisés à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été confiés, sous peine de dommages et intérêts. Ils ne peuvent, en aucun cas, être communiqués à des tiers.

Article 17: Fin du contrat

En cas de faute contractuelle d'une des parties, celle-ci aura la possibilité d'y remédier dans un délai de 30 jours suivant la mise en demeure transmise, par recommandé, à l'autre partie. A défaut, le Contrat prendra fin automatiquement et de plein droit.

S'il est mis fin au Contrat, KONE aura le droit de recouvrir le paiement pour les prestations déjà effectuées, les coûts du matériel ainsi que des travaux commandés et/ou livrés. KONE aura également le droit de récupérer les frais de sous-traitance, de transport, etc.

Article 18 : Protection des données

Le Client marque son accord sur le traitement de ses données personnelles (entre autre son nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de fax, adresse e-mail etc.) par KONE pour toutes fins contractuelles et commerciales. Le Client a le droit de demander, de consulter, de faire corriger et de s'opposer à l'usage des données pour le direct marketing par KONE et cela en conformité avec la réglementation en vigueur.

Article 19 : Droit applicable – tribunaux compétents – nullité partielle

Le droit belge est applicable au Contrat. Les parties excluent expressément l'application de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises (Vienne, 11 avril 1980).

En cas de litige, les Tribunaux et Cours de Bruxelles sont exclusivement compétents.

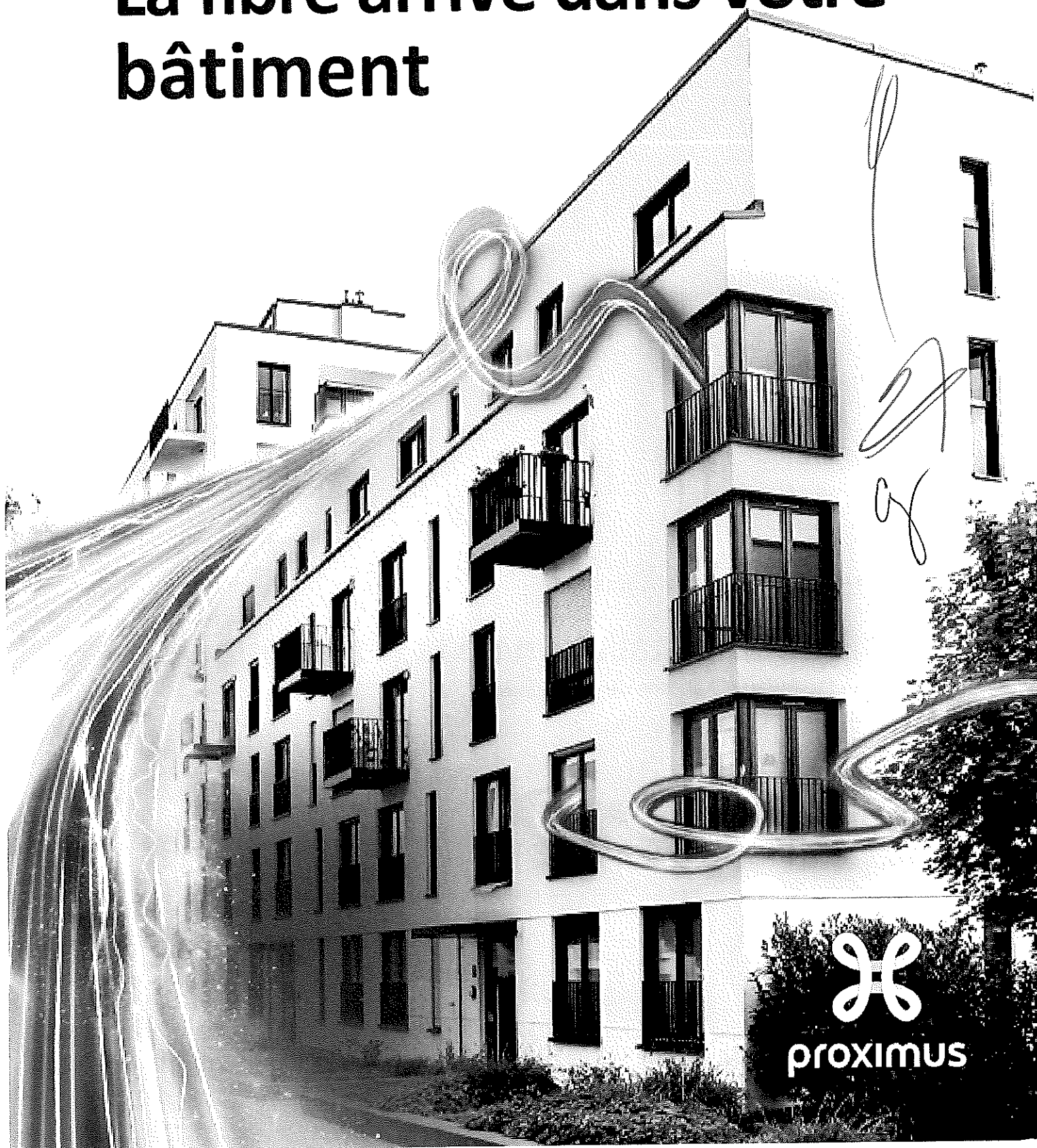
Dans l'hypothèse où l'une quelconque des dispositions du présent Contrat serait déclarée nulle en tout ou en partie par une juridiction compétente, en application d'une loi, d'un règlement, ou à la suite d'une décision en force de chose jugée d'une juridiction compétente, les autres dispositions, et le cas échéant parties de dispositions, demeureront valables et en vigueur. Si possible, la disposition déclarée nulle sera remplacée par une disposition reflétant le plus fidèlement possible le contenu de la disposition invalidée.

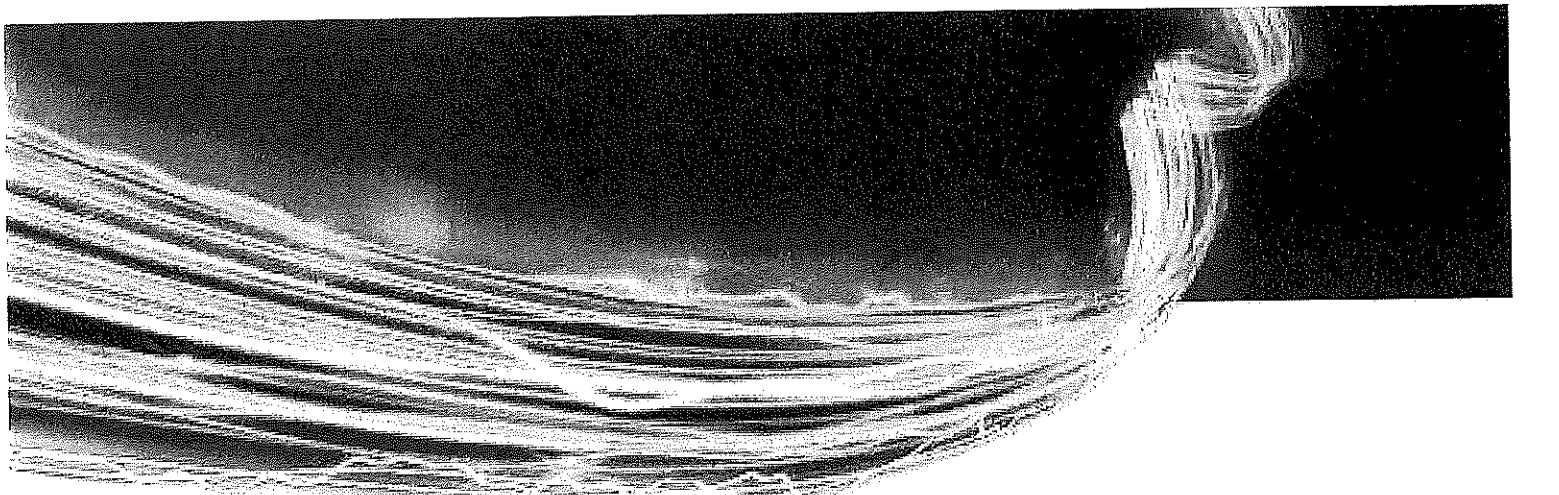
ANNEXE 5

cy
27
1
1

À l'attention du syndic / des copropriétaires

La fibre arrive dans votre bâtiment





Déploiement du réseau fibre optique

Explication Installation de la fibre optique

Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

Datum	01/03/2022
Contact	Catherine De Coninck
E-mail	Catherine.De.Coninck@anankei.com

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

Cher Syndic,

Nous avons le plaisir de vous confirmer l'arrivée prochaine de la **fibre optique** Proximus dans votre immeuble. La fibre optique va remplacer le réseau cuivre existant, qui va cesser d'être opérationnel et sera à terme retiré des bâtiments où la fibre est progressivement installée.

Faisant suite à l'étude réalisée *in situ* avec votre collaboration, le présent document décrit en détail l'arrivée et l'installation de la fibre optique dans les communs (cave, local technique, étages...) de votre bâtiment : conformément à la loi, il a pour but de vous informer, ainsi que les co-propriétaires.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute question ou demande d'information supplémentaire.

Conformément à la procédure de l'article 577-2 du Code Civil (CC) §10, nous reprendrons contact avec vous pour l'installation de la fibre optique après les 2 mois à dater de la réception de cette lettre.

Retrouvez toutes les infos sur la fibre :

www.proximus.be/lafibredansmonbatiment

Chers Co-propriétaires/Résidents,

Quelles sont les informations importantes pour vous ?

1. La fibre optique offre de nombreux avantages en termes de rapidité et stabilité de l'internet. Elle est installée en remplacement du réseau cuivre actuel qui à terme cessera d'être opérationnel.
2. La fibre optique est communément appelée le réseau du futur car ce réseau, spécifiquement conçu pour le transport rapide et massif des données, est un acteur incontournable pour accompagner la révolution digitale de notre société ; c'est la raison pour laquelle notre réseau est **100% ouvert** aux autres opérateurs, ils sont déjà nombreux à pouvoir l'utiliser !
3. L'installation est **gratuite** : les coûts sont entièrement pris en charge par Proximus.
4. Lors de ces travaux, aucune coupure n'est à prévoir

Quand pourrez-vous bénéficier de la fibre ?

Dès que la fibre a été installée dans les communs du bâtiment, celui-ci est prêt pour le raccordement des logements individuels. Via courrier ou appel, nous prendrons contact avec les résidents, Proximus ou non, de l'immeuble pour leur proposer un pack Fibre. A ce moment-là, un rendez-vous sera planifié avec un technicien pour raccorder le résident à la fibre optique jusqu'à son logement. L'installation est **gratuite** pour toute migration ou commande d'un nouveau Pack fibre.

La fibre est installée dans votre immeuble et vous désirez commander sans attendre, rendez-vous sur :

www.proximus.be/fibre

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



Adresses :

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre	28	A	1050	Ixelles/Elsene
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre	28		1050	Ixelles/Elsene

cy







Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

1. Info générale

Date de la visite: 20/10/2021

Versie : 1

Date du dossier : 01/03/2022

Résponsable Proximus

Catherine De Coninck
Catherine.De.Coninck@anankei.com
0471701715

Point de contact général

www.proximus.be/fiber
www.proximus.be/lafibredansmonbatiment

Bâtiment Responsable

Nombre d'unités (total)

34

Nombre d'étages (RDC + x)

7

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

2. Vos données

Syndic			
Association de coproprio	chaussée de wavre 28 1050 Ixelles	Syndic	087917741
VME			
Propriétaires (ou copropriétaires)			

g

g

g

g

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

3. Informations du Fiberhood / Cadastre / IFH (à usage interne Proximus)

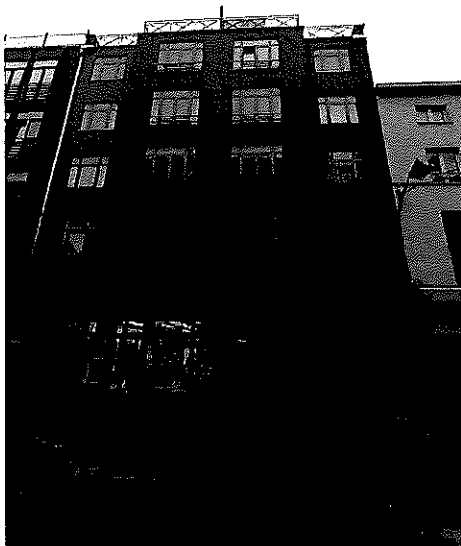
Fiberhood	W05-C-Europe-FH01_BL0107	Technische Oplossing - Kwadrant
Main LOMKey	1394544 - 2031350	XA

4. Renouvellement du réseau - Infrastructure de distribution

Distribution façade Dans le cadre de la rénovation de l'infrastructure du réseau de Proximus, nous déployons dans votre rue l'infrastructure de fibre optique sur la façade des immeubles.



Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



by
[Signature]

by
[Signature]

[Signature]

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

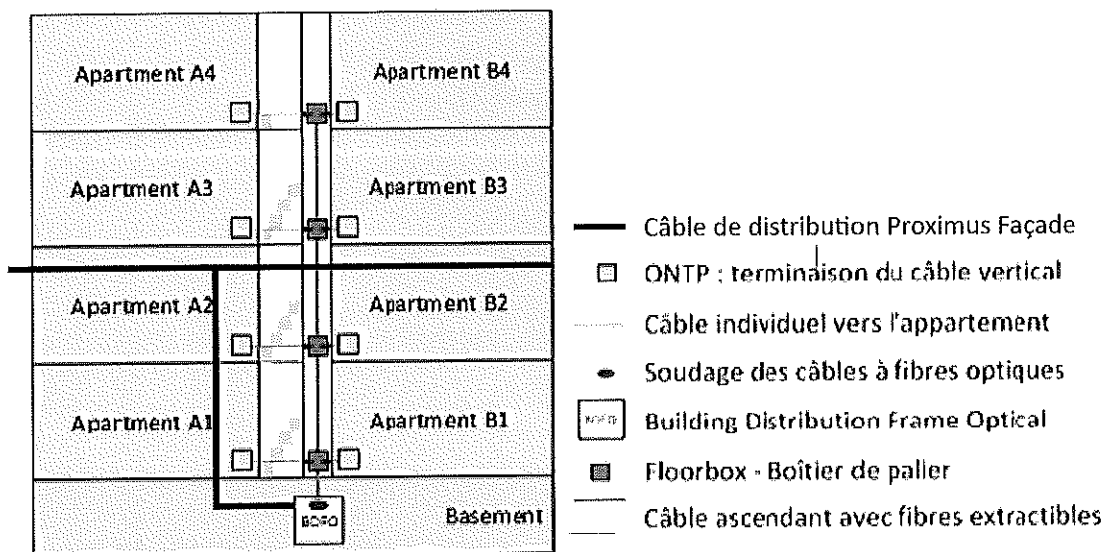
5. Renouvellement du réseau – Introduction dans le bâtiment

Dans le cadre du renouvellement du réseau, Proximus fera entrer le réseau de fibre optique ultra-rapide dans la zone technique de votre immeuble.



6. Proposition schématique de la solution technique

Votre bâtiment est schématiquement connecté comme suit :



Pour la câblage verticale l'installation sera fait avec des nouvelles goulottes

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

7. Câblage du bâtiment

Legende:

Item	Sens
Ligne jaune	Câble de fibre optique de chemin de câble (ligne brisée = dans le puits technique existant)
BOX	Boîte de distribution au sol
BDFO	Boîte de jonction principale
F.U.	Introduction future

Proposition de câblage:



Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



1. Weg van future intro naar toekomstige BDFO



2. Weg van BDFO naar schacht die in trappenhall lijdt net boven huidige telco

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



3. Gelijksvloer 1SU



4. 1ste verdieping 8LU, 4LU links 4LU rechts

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



5. 2de verdieping 8LU 4LU links 4LU rechts



6. 3de verdieping 4LU 2LU Links 2LU rechts

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



7. 4de verdieping 8LU, 4LU links 4LU rechts

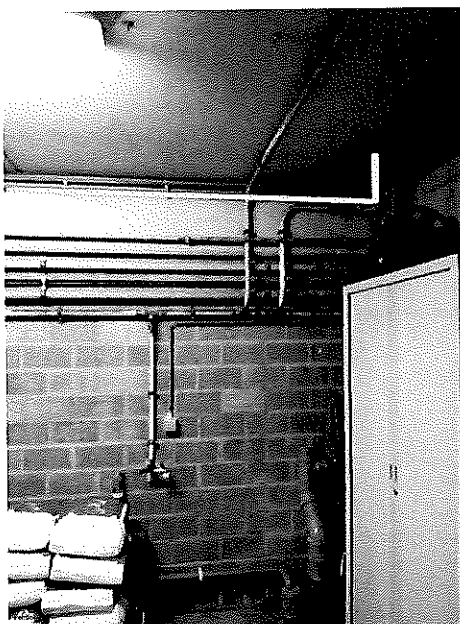


8. 5de verdieping 4LU, 2LU links 2LU rechts

Dossier: 1394544 - 2031350,
Wavrese Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

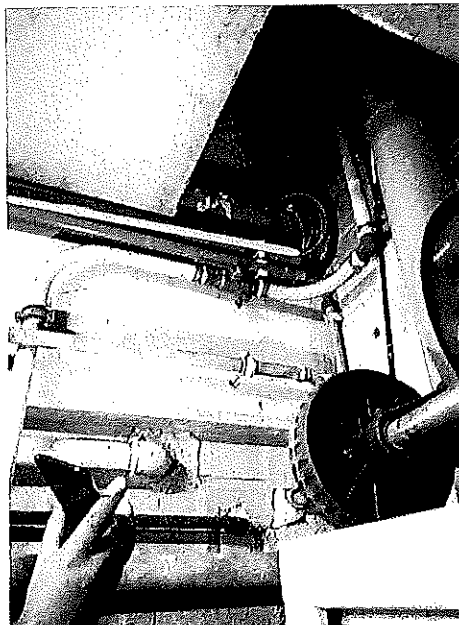


9 6de verdieping. 1LU (loft)



Aansluiting BU via kelder

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



Aansluiting BU via kelder



Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene



50.837328151931224, 4.36327510696081

8. Notes spéciales



9. Accord

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

Le soussigné accepte l'installation de la solution technique décrite dans ce document. Le document DIRECTIVES GÉNÉRALES - MAI 2018 s'applique.

Pour approbation,

Date : Gérant du syndic / VME / Propriétaire

Nom (en lettres majuscules) :

Signature:

Dossier: 1394544 - 2031350,
Waverse Steenweg/Chaussée de Wavre, 28,
1050, Ixelles/Elsene

10. Dossier post intervention

La solution proposée est susceptible d'évoluer en fonction des conditions sur site et ce document TS servira de Dossier Post-intervention après installation.

Changelog avec date et commentaire.