



A4i SRL  
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1  
1090 BRUXELLES  
TÉL. +3224601135  
a4i@a4i.be  
Num. IPI : 105252

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 01/02/2024 À 18:00

2301 - ACP WAVRE 28 (0879 177 415)  
CHAUSSÉE DE WAVRE 28  
1050 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée :

Hôtel Mercure-Midi  
Boulevard Jamar , 25-29  
1060 Saint Gilles

## Procès verbal

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

11 copropriétaires sur 46 totalisant 2 390,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

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

Sont présents ou représentés :

- C0728 -
- C0734 -
- C0739 -
- C0742 -
- C0751 -
- C0754 -
- C0769 -
- C0776 -
- C0777 -
- C0781 -
- C0786 -

## LISTE DES RÉSOLUTIONS

### 1. ORGANISATION

Les présences ont été prises à partir de 17h30. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote 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, Mr L. est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que M. . Aucun candidat ne s'étant présenté, la séance est tenue avec 1 scrutateur.

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

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

Art 3.90 §4 du code civil : "Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission", (Voir annexe 1).

## 4. MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR - POINT D'INFORMATION SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DU DOSSIER

A4i fait un point en séance sur l'état d'avancement du dossier de mise en conformité de l'ascenseur, et sur la situation des fuites d'eau survenues durant l'exercice.

Les trois solutions actuellement à l'étude dans le cadre des travaux de mise en conformité sont présentés en AG, à savoir :

Solution 1 : Konhef, adaptation de l'ouverture présente.

Solution 2 : placer une coupole afin d'avoir accès au dernier étage de l'immeuble

Salution 3 : remplacement de l'ascenseur

A4i distribue en séance le rapport de contrôle réalisé par KONHEF en date du 23/01/2024 notifiant la désapprobation de l'ascenseur. Copie de ce rapport est joint en annexe 6.

L'AG est invité à se positionner sur l'éventuelle convocation d'une AGE en vue de fixer les suites à donner dans ce dossier. Cf. vote complémentaire n°1.

9

## 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" ;

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

q Ascenseur :

Entretien : KONE (durée : 1 an - date anniversaire : 1er mai - renon : préavis de 3 mois).

S.E.C.T. : KONHEF (durée : 1 an - date anniversaire : 5 janvier - renon : préavis de 6 mois).

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

q Assurance incendie : AG INSURANCE (durée : 1 an - date anniversaire : 26 octobre - renon : préavis de 3 mois) – Décision de ne pas souscrire à une clause d'abandon de recours lors de la dernière A.G. du 14/02/2017.

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

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

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

q 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).

q Relevé annuel des index des compteurs de passage : ISTA (durée : 1 an - date anniversaire : 1<sup>er</sup> novembre - renon : préavis de 3 mois)

q 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).

q Entretien de la toiture végétale : NICOFLORE (durée : 1 an - date anniversaire : 13/03 - renon : sans préavis)

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

q Syndic : A4i (durée : 3 ans – date anniversaire : 11/22 – renon : préavis de 6 mois).

Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il ressort que seul le contrat de la société de nettoyage nécessite un appel d'offres.

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

Vote sur le mandat au syndic, assisté par le Conseil de Copropriété, afin de réaliser un appel d'offres pour les prestations de nettoyage, et le cas échéant pour donner renon au prestataire actuel, et souscrire un nouveau contrat avec une autre société en vue d'obtenir un meilleur service.

L'Assemblée Générale demande à A4i d'interroger le courtier quant à la possibilité et le coût afin d'inclure au le contrat d'assurance incendie le relogement des locataires en cas de sinistre.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
<b>Abstention</b>			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 6. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES - PROPOSITION 1 : NÉGOCIATION DU CONTRAT DE FOURNITURE ÉLECTRICITÉ ET GAZ VIA LE COURTIER EN ÉNERGIE TRINERGY

Proposition de mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison d'électricité 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.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 7. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES - PROPOSITION 2 : CHANGEMENT DE BANQUE

A4i ne souhaite plus collaborer avec la FORTIS, qui n'accorde pas de prêts aux copropriétés, et propose de transférer le compte courant de la copropriété vers BELFIUS, où est déjà ouvert le compte épargne.

Vote sur le mandat au syndic afin de clôturer le compte courant de l'ACP chez FORTIS, pour l'ouverture d'un nouveau compte courant auprès de BELFIUS

Majorité absolue	Oui	2 233,00	93,43 %
	Non	157,00	6,57 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 8. ETAT DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

Néant



## 9. ROBIMMO - PROPRIÉTÉ DES LOTS C6 ET 1V : FIXATION DES PROCHAINES ÉTAPES DANS CE DOSSIER

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 14 janvier 2022, le syndic et le Conseil de Copropriété ont fait appel à un avocat en vue d'avancer de ce dossier et présenter à l'Assemblée Générale une recommandation.

Maître Boels présente en séance les différentes positions qui peuvent être possible. (voir annexe 5)

- Solution 1 : Réouverture de la faillite
- Solution 2 : Ne rien faire et répartir les charges entre copropriétaires et affecter les lots aux communs
- Solution 3 : Action contre les associés de la société faillite

Alternative 1 : Réouverture de la faillite avec achat par la copropriété pour des frais estimés à 5000,00 € en plus du prix des locaux et des démarches pour la mise en ordre des statuts.

Alternative 2 : Réouverture de la faillite avec achat des locaux par un copropriétaire. Les lots restent donc privatifs mais déplacement du câblage des caméras et création d'un nouveau local vélo. frais estimés à 5000,00€

Alternative 3 : laisse en état et revendique en 2045 la prescription acquisitive. Des frais d'acte seront également dus dans cette hypothèse.

Suite aux débats et aux explications de Maître Boels en séance, l'Assemblée Générale n'exclut pas la réouverture de la faillite en vue de faire vendre le débarras à un particulier et de négocier l'acquisition de la cave en vue de l'intégrer aux parties communes.

Cependant, compte tenu des coûts relatifs à ces démarches l'ACP décide de laisser la situation en l'état et de remettre ce point à l'ordre du jour lors d'une prochaine Assemblée Générale et ce en fonction des disponibilités financières de la copropriété.

Dans cette attente, l'Assemblée Générale décide de répartir les charges appels de fonds de réserve générés pour ces lots entre chacun des copropriétaires et ce à hauteur de leur quotités sur la clé générale. Le montant du décompte de ces lots sera répartis en charges communes sur l'exercice comptable suivant.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



#### 10. CORRÉLATION ENTRE L'ACTE DE BASE ET LE PERMIS D'URBANISME : FIXATION DES PROCHAINES ÉTAPES DANS CE DOSSIER

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 14 janvier 2022, le syndic et le Conseil de Copropriété ont fait appel à un avocat en vue d'avancer de ce dossier et présenter à l'Assemblée Générale une recommandation.

Maître Boels a été invitée à présenter cette recommandation lors de l'Assemblée Générale (voir annexe 5).

Suite aux explications données par Maître Boels en séance, il est noté que :

- La prescription ne peut courir que si les autorités urbanistiques ont constatés les irrégularités.
- Un recours contre le Notaire n'est plus possible, la période de 10 ans étant dépassée.

L'option de rachat de la partie initialement destinée à la salle polyvalente n'étant pas envisagée par l'Assemblée Générale. Cette dernière décide de ne pas entamer de démarches juridiques en vue de régulariser la situation vis à vis du permis d'urbanisme.

A4i indique à l'Assemblée Générale que la copropriété restera dès lors en irrégularité vis à vis du permis d'urbanisme.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 11. APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR RÉPARTITION POUR LA PÉRIODE DU 01 OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023

Le contrôle des comptes de l'exercice 2022-2023 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.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

#### 12. APPROBATION DU BILAN AU 30 SEPTEMBRE 2023

Voir annexe 2.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Non</b>			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



**13. AFFECTATION AU FONDS DE RÉSERVE DU MONTANT FIGURANT SUR LE COMPTE BILANTAIRE RÉSERVE PRODUITS DIVERS**

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**14. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PÉRIODE DU 1ER OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023**

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**15. QUITUS AU SYNDIC POUR LA PÉRIODE DU 1ER OCTOBRE 2022 AU 30 SEPTEMBRE 2023**

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**16. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME**

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

Art 3.9 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable".

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**17. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME**

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

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

Monsieur propose sa candidature

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.





## 20. DÉSIGNATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023-2024 ET FIXATION DE SES (LEURS) COMPÉTENCES ET OBLIGATIONS (CF. ART 3.91)

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes ou un collège de Commissaires aux Comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'Association des Copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur".

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

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

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023-2024.

Monsieur ne souhaite plus représenter sa candidature comme Commissaires aux comptes.

Les copropriétaires qui souhaitent présenter leur candidature comme Commissaire aux comptes sont invités à en informer le syndic par écrit.

Monsieur propose sa candidature en séance.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 21. BUDGET PRÉVISIONNEL DES CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE 2023-2024

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

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges (Voir annexe 3).

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 22. MESURES CONSERVATOIRES 2023-2024 : TRAVAUX DE TOITURE - POINT D'INFORMATION

Des fuites sont apparues dans la cage d'escalier de secours menant à la toiture verte, mais également dans les combles de la toiture à double pans.

Un couvreur a donc été mandaté afin d'identifier l'origine de ces infiltrations et y apporter les réparations nécessaires.

Après inspection, ce dernier a constaté qu'un tuyau d'évacuation de la chaudière n'était pas raccordé à une sortie en toiture, et que la toiture de la cage d'escalier présentait un état d'usure avancé, de sorte que des réparations de fortune ne suffiraient pas à circonscrire ces écoulements.

Une offre a été envoyée au syndic pour la réalisation de ces travaux.

Les travaux de tubage extérieur étant, eux, indispensables, le syndic commandera la réalisation de ces travaux.

## 23. MESURES CONSERVATOIRES 2023-2024 - PROPOSITION 1 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA TOITURE ARRIÈRE

Proposition de réfection totale de la toiture arrière couvrant l'escalier de secours.

Offre de la société AVA TOITURE : 2.416,80 € Ttc (Voir annexe 4).

Mandat un syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 2.500 € Ttc maximum.

Financement via le fonds de réserve "Générale".

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 24. MESURES CONSERVATOIRES 2023-2024 - PROPOSITION 2 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES JOINTS DES COUVRES MURS DES TOITURES TERRASSES

Dans le cadre d'une gestion en bon père de famille, il est nécessaire de faire procéder à la réfection ponctuelle de ces joints souples et ce afin d'éviter tous risques d'infiltrations aux étages inférieurs, à l'image de ce qui s'est passé en 2019.

Proposition de mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour faire appel à un prestataire afin de vérifier l'état de l'ensemble de ces joints et, le cas échéant, pour la commande de ces travaux de remplacement dans une enveloppe budgétaire de maximum 850 € TTC.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



**25. PROJET ET TRAVAUX D'AMÉLIORATION : PROPOSITION DE TRANSFERT DU BOUTON D'ALARME PRÉSENT DANS LE LOT 6V VERS LES COMMUNS (POINT DEMANDÉ PAR MR .**

Un bouton d'alerte incendie est actuellement présent dans le lot 6V.

Monsieur propose à la copropriété de faire réaliser des travaux en vue de migrer le bouton d'alerte incendie de son lot privatif vers le palier commun du même étage, où est situé le local chaufferie.

Budget estimé : 250 €

Monsieur précise qu'en cas de vote négatif, il demande l'autorisation de procéder à ces travaux à ses frais et ce dans l'intérêt générale.

Vote sur le mandat un syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 250 € maximum.

Financement via le fonds de réserve "Générale".

Majorité des 2/3	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**26. AFFECTATION DU COMPTE 4991004 - SINISTRE 4V8-3V2-REZ**

Dans le cadre du sinistre dégâts des eaux ayant pour origine le lot 4v8, la copropriété s'est vue indemniser d'un montant de 825 € pour la remise en peinture de la partie de couloir impactée par ce sinistre.

Le Conseil de Copropriété suggère à l'Assemblée Générale de faire réaliser ces travaux.

Compte tenu de l'inflation des prix depuis l'établissement de ce devis, il est probable que la copropriété soit amenée à prendre en charge la différence liée à cette situation.

Vote sur la réalisation de ces travaux dans une enveloppe budgétaire total de maximum 1.000 €, et proposition de financement des éventuels dépassements de l'indemnité par le fonds de réserve "Logements".

En cas de vote négatif, ce montant sera affecté au fonds de réserve "Résidence".

Majorité des 2/3	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



## 27. PLANIFICATION ET FINANCEMENT TRAVAUX 2024-2029

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

- Etude des possibilités de suppression de la chaudière ;
- Passage aux éclairages LED.

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

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 28. ORGANISATION DU FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRALE

Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'Association des Copropriétaires doit constituer, au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose d'alimenter le fonds de réserve général à hauteur de 250 € par Trimestre.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 29. ORGANISATION DES FONDS DE RÉSERVE RÉSIDENCE

Le Conseil de Copropriété propose d'appeler des fonds de réserve "Résidence" à hauteur de 2.500 € par trimestre.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>2 390,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



### 30. ORGANISATION DES FONDS DE RÉSERVE CHAUFFERIE

Le Conseil de Copropriété propose d'appeler des fonds de réserve "Chaufferie" à hauteur de 2.000 € par trimestre.

Majorité absolue	Oui	2 390,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 31. ROI : PROPOSITION DE TENIR LES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES PAR VISIO-CONFÉRENCE

Majorité absolue	Oui	2 233,00	93,43 %
	Non	157,00	6,57 %
	Voix exprimées	2 390,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non		DESOUZA-DIAS Maria	
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 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 : 16/01/2025.

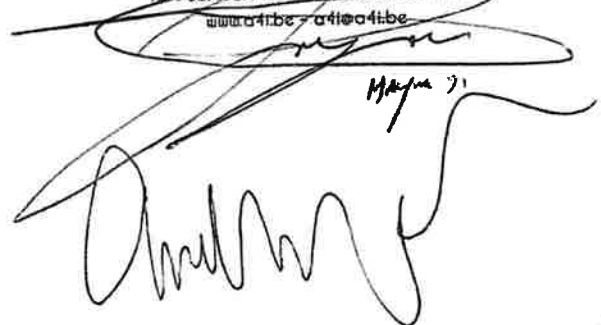
Rappel des procédures en cas d'urgence durant le week-end

A4i sprl

Av. Bourgmestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles

Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.11

www.a4i.be - a4i@a4i.be



Maria 21



# ANNEXE 1



## ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE 28"

### RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2022-2023

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 16/01/2023, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : le 21/06/2023, le 29/09/2023 et le 14/12/2023.

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 :

- ❑ **Percement de la couverture d'une des cheminées de ventilation** : A4i constate que le locataire du rez-de-chaussée a fait procéder au percement de la couverture en zinc de l'une des cheminées présentes sur la plateforme arrière et ce sans l'accord préalable de l'Assemblée Générale. A4i adresse un courrier recommandé à la société IMMONALI afin d'acter la situation et les inviter à procéder au démontage de cette installation pour le 30 juin 2022 au plus tard. 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 fait réaliser ces travaux et porte ces frais au copropriétaire concerné.
- ❑ **Travaux en toiture** : Suite aux infiltrations constatées dans le lot 6V1, la société AVA TOITURE est mandatée en vue de procéder aux recherches des origines de ces infiltrations. A l'occasion de ces recherches, une série de mesures urgentes en toiture sont identifiées et nécessitent une intervention rapide afin, d'une part, d'apporter solution à ce sinistre mais également de prévenir de nouvelles infiltrations. S'agissant de mesures conservatoires ne pouvant attendre, A4i commande la réalisation de ces travaux. Travaux réalisés le 07/12/2022. Malgré cette première intervention, des infiltrations persistent. Des travaux complémentaires sont programmés et réalisés le 04/03/2023. De nouvelles mesures des taux d'humidité seront réalisées par A4i dans le lot au début de l'automne, et ce afin de s'assurer que l'origine est bien circonscrite.
- ❑ **Extracteur** : Le 19/12/2022, la société FILTER&CO procède au remplacement d'un des extracteurs.
- ❑ **Vanne Vivaqua** : La vanne d'arrêt de l'arrivée d'eau principale de l'immeuble présente un niveau de corrosion important ce qui pourrait présenter des risques en cas de sinistre. A4i demande le passage d'un technicien de la société VIVAQUA afin de constater la situation et programmer le cas échéant les travaux nécessaires. Suite à leur passage, les services techniques de VIVAQUA informent par écrit la copropriété que l'état actuel de la vanne ne nécessite, selon eux, pas d'intervention.
- ❑ **Ressorts de la porte de garage** : L'AG du 02/02/2023 a décidé de faire procéder au remplacement préventif des ressorts de la porte de garage. Travaux réalisés le 22/03/2023.
- ❑ **Débordement des égouts** : Le 08/03/2023, des débordements des égouts au niveau du parking sont signalés à A4i. La société SD DEBOUCHAGE intervient le jour même et apporte solution à ces désordres.
- ❑ **Curage annuel des égouts** : Réalisé par la société CHAUFFO, le 03/04/2023.
- ❑ **Entretien de l'adoucisseur** : Réalisé par la société MCB WATER, le 07/04/2023.

- ❑ **Vanne d'arrêt adoucisseur** : Le 04/05/2023, la société MCB WATER procède au remplacement de la vanne de bypass de l'adoucisseur.
- ❑ **Entretien du matériel incendie** : Réalisé par SAFE & SOUND, le 26/05/2023.
- ❑ **Entretien de la toiture verte** : Réalisé par la société NICO FLORA, le 13/03, 05/06 & 24/09/2023.
- ❑ **Portes communes** : Une série de réglages et de petites interventions sont nécessaires sur plusieurs portes de la copropriété. A4i éditte une liste de ces interventions et invite le CCP à lui faire part d'éventuels autres interventions connues et ce afin de grouper ces travaux. Un rdv est fixé par le serrurier avec Mme Agourram et reporté suite à un accident de travail. En attente de nouveau planning. Travaux réalisés.
- ❑ **Infiltrations local poubelles** : Lors du nettoyage à grandes eaux de la descente de garage, de l'eau s'infiltrait dans l'ancien local poubelles. A4i demande l'intervention de la société FERREIRA afin de tenter d'identifier l'origine de ces infiltrations et remettre offre pour la réalisation de travaux nécessaires. Travaux réalisés.
- ❑ **Ascenseur – appels d'urgence** : Le CCP informe A4i qu'à la suite de pannes ayant eu pour conséquences de bloquer des occupants, il a été constaté que le bouton d'appel d'urgence n'est pas fonctionnel. A4i prend contact avec le responsable de la société KONE afin de vérifier le système d'appel, et le cas échéant d'y apporter les mesures nécessaires afin de garantir son bon fonctionnement. La société KONE adresse une offre pour le remplacement complet du système. A4i interroge la société KONE quant à la nécessité de remplacer l'ensemble, en soulignant d'une part que des travaux d'installation d'un modem GSM et d'une antenne ont déjà été réalisés par SPIE à l'époque et que, dans la mesure où ces travaux auraient pour objet la compatibilité avec le système KONE, il leur reviendrait de prendre ces frais en charge. Un expert est mandaté sur site et constate que le modem KNR est hors service et doit être remplacé, mais que les installations réalisées par SPIE peuvent être maintenues. A4i commande la réalisation de ces travaux. Travaux réalisés.
- ❑ **Pannes récurrentes d'ascenseur** : Suite à la récurrence des pannes d'ascenseur, A4i sollicite auprès de la société KONE, en accord avec le CCP, la réalisation d'un audit complet de l'appareillage, audit réalisé le 24/08/2022. 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 en cours et de ne pas mettre ce point à l'ordre du jour. A surveiller.
- ❑ **Installation d'un robinet** : Décision de l'AG du 02/02/2023. Travaux commandés auprès de la société FERREIRA et programmés pour le 26/06/2023. Travaux réalisés.
- ❑ **Dégradation de l'ascenseur** : Le 02/08/2023, le bouton d'appel du niveau -1 est arraché. La société KONE intervient et remplace le bouton d'appel.
- ❑ **Programmation horaire des extracteurs** : Décision de l'AG du 02/02/2023. Face à l'absence de retour de la société CKELEC, A4i adresse une demande d'offre à la société DESTOQUAY. Le CCP valide cette offre. Travaux réalisés.
- ❑ **Eclairages** : Le CCP demande à A4i d'interroger la société DESTOQUAY quant à la possibilité de scinder l'allumage des paliers. Une offre pour le remplacement des éclairages par du LED avec ou sans détecteurs sera également demandée, tout en vérifiant si les éclairages existants ne présentent pas d'angles morts. L'électricien indique qu'il n'est techniquement pas possible de scinder les éclairages des paliers et adresse une offre pour le remplacement des éclairages par du LED avec et sans détection.
- ❑ **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 Conseil de Copropriété propose d'apposer un auto-collant de mise en garde à l'attention des contrevenants. Monsieur \_\_\_\_\_ édite un projet d'illustration reprenant les visuels validés par le CCP et adresse à A4i un lien en vue de procéder à la commande de cet autocollant. M. \_\_\_\_\_ procédera à la découpe de l'autocollant et à son affichage sur la porte de garage. Fait.
- ❑ **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<sup>er</sup> 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. Monsieur \_\_\_\_\_ 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. Après une série d'échanges dans ce dossier, Maître BOELS ne semble plus donner de suivi et ce





malgré plusieurs relances. A4i propose au CCP de tenter une dernière fois de relancer Maître BOELS par mail et par téléphone et, faute de retour endéans les 15 jours, d'acter la clôture sans frais de ce dossier auprès de son bureau et de soumettre ce dossier à un autre avocat. Dans le cas où Maître BOELS ne poursuivrait pas sa mission, A4i veillera à ce que le dossier constitué soit transmis à l'avocat qui reprendra le dossier. Un contact est finalement pris avec Maître BOELS, qui adressera à A4i une série de proposition de dates au mois d'octobre pour la tenue d'une réunion. Suite à cette réunion Maître Boels adresse le 04/12/2023, ses recommandations sur ces deux dossier. A4i transmet copie de ces conclusions au CCP, ainsi qu'un projet de courriel soulignant une série questions. Maître présentera ses recommandations lors de l'AGO.

- ❑ **Dalles entrée parking** : Une série de dalles devant la porte de garage se disloquées suite aux passages des voitures. A4i constatera la situation et veillera à définir les mesures urgentes qui devront être prises. Le 10/10/2023, la société FERREIRA procède à des travaux provisoires en vue de sécuriser la zone. Des travaux structurels devront être envisagés par la copropriété à moyen long terme.
- ❑ **Société de nettoyage** : A4i interroge le CCP quant au maintien de la société de nettoyage, le nettoyeur semblant être laissé à lui-même et ne pas disposer du matériel nécessaire à sa mission. Le CCP décide de soumettre ce point à l'AG.
- ❑ **Courtier** : Suite au manque de suivi des dossiers, A4i souhaite clôturer sa collaboration avec le courtier K&S, et suggère de transférer le contrat au courtier GULBIS qui dispose d'une structure plus performante et des clauses particulières plus avantageuse.
- ❑ **Panne de chaudière** : Le 06/11/2023, le vase d'expansion de la chaudière perce, laissant s'écouler de l'eau sur la carte électronique, le ventilateur et le brûleur de la chaudière. La société CHAUFFO intervient en urgence et procède au remplacement de la carte électronique et du ventilateur, le brûleur restant fonctionnel. A4i procède à la déclaration de ce sinistre auprès du courtier. En attente du rapport de la société CHAUFFO.
- ❑ **Panne eau froide** : Le 21/11/2023, Mr [redacted] informe A4i d'une coupure d'eau au niveau de son lot. A4i mandate la société CHAUFFO, qui identifie l'origine de ces désordres au niveau du filtre de l'adoucisseur qui était encrassé. CHAUFFO procède au démontage du filtre et A4i demande l'intervention de la société MCB WATER, qui procède au remplacement de la cartouche du préfiltre. A4i indique à la société MCB WATER qu'il leur sera nécessaire de procéder au contrôle systématique du filtre et à son remplacement lors de chaque entretien.

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 2023-2024.

- ❑ **Fuite 1<sup>er</sup> étage** : Le 30/11/2023, le CCP informe A4i de la présence d'eau au niveau -1 de la copropriété. La société CHAUFFO intervient les jour même et identifie l'origine au niveau d'une rupture de conduite dans la trémie 2 au niveau du 1<sup>er</sup> étage. La société procède au remplacement de cette section.
- ❑ **Mise en conformité de l'ascenseur** : Décision de l'AG du 02/02/2023. Travaux commandés le 20/02/2023. Le 08/05/2023, la société KONE informe A4i que, sur base de l'analyse de ce dossier par leur service juridique et leur service prévention, ils ne sont pas en mesure, à ce stade, de donner suite à la commande de modernisation et ce du fait que malgré ces travaux, l'attestation de conformité ne sera pas délivrée compte tenu de la remarque bloquante concernant l'accès à la salle des machines. Afin de pouvoir dégager des solutions et avancer dans ce dossier, une réunion sur site est organisée le 20/06/2023, en présence du délégué commercial, d'un expert technique et d'une conseillère sécurité de la société KONE. Il ressort de cette réunion que les deux points bloquants sont l'accessibilité à la machinerie via les communs et l'accès au lot V6 en cas d'urgence (pompier).  
A l'issue de cette réunion, les prochaines étapes de ce dossier sont fixées, à savoir :
  - KONE mandatera son bureau d'étude afin de déterminer les travaux de sécurisation à réaliser dans la salle des machines, et définir un cahier des charges des travaux à réaliser par la copropriété afin de rendre conforme l'accès vers cette salle via la cage d'escalier. Ce rdv sera programmé endéans les 6 semaines au plus tard ;
  - Sur base de cette visite, KONE établira une offre pour les travaux dans la salle des machines et A4i pour les travaux d'accès ;
  - KONE établira également une offre pour l'installation d'un système de déverrouillage des freins à distance ;

- A4i prendra contact avec les services de pompier afin d'installer un boîtier à clé, uniquement accessible par leur service, au dernier étage de la cage d'escalier et ce afin d'y installer la clé du lot V6.
  - Monsieur \_\_\_\_\_ accordera à la copropriété une servitude de passage via son appartement pour toute intervention urgente et non prévisible sur l'ascenseur et ce même en cas d'absence. Cet accord devra faire l'objet d'un acte authentique en vue d'être opposable aux éventuels prochains propriétaires de ce lot ;
  - Ces différentes solutions seront soumises à la société KONHEF pour validation.
  - Le 19/09/2023, la société KONE adresse une offre pour le remplacement complet de l'ascenseur, en précisant différents points soulevés par leur bureau d'étude :
  - L'ascenseur installé est un produit CE et nous ne pouvons pas le modifier ce qui est un réel problème pour la maintenance
  - L'ascenseur à bientôt 20 ans et le matériel devient difficile à obtenir, nous allons donc rencontrer de plus en plus de difficulté à résoudre les pannes
  - Nous conseillons dans cette offre le remplacement complet pour avoir du matériel KONE 100%
  - Avec le nouvel ascenseur, nous installons l'armoire de commande au TOP -1 ce qui retire le problème d'accès au TOP floor
  - A4i prend contact avec le responsable de la société KONE et demande l'établissement d'un rapport circonstancié expliquant les raisons techniques qui imposeraient ce remplacement, mais également la nécessité d'un remplacement complet. A4i, invitera au moins deux ascensoristes (Schindler et Otis) afin d'étudier la situation, et le cas échéant remettre également offre pour le remplacement. Une demande de ristourne sera également demandée par A4i à KONE. Parallèlement A4i prendra contact avec une société en bâtiment en vue d'étudier une autre solution d'accès.
  - Le 02/10/2023, A4i obtient une ristourne de +/- 7.000 € sur l'offre de la société KONE.
  - Le 03/10/2023, une réunion sur site est tenue avec Mr l'Architecte Lequeux, et une nouvelle piste d'accès via l'escalier extérieur est étudiée, cette solution prévoyant l'installation d'une coupole en toiture limiterait drastiquement le coût de ces travaux et ne nécessiterait pas l'obtention d'un permis d'urbanisme.
  - Le 09/10/2023, une réunion sur site est tenue avec la société OTIS en vue d'étudier la situation et le cas échéant de remettre une offre pour le remplacement de la machinerie. OTIS n'installe pas d'ascenseur avec machinerie en bas. Une piste de solution consistant à créer un sas au niveau du 6<sup>ème</sup> étage est suggéré par le représentant d'OTIS.
  - Le 27/10/2023, une réunion sur site est tenue avec la société SCHINDLER en vue d'étudier la situation. SHINDLER n'installe pas non plus d'ascenseur avec machinerie en bas.
  - Le 14/11/2023, une réunion est tenue avec la société KONHEF, en présence de Mr Gadret et d'A4i. Lors de cette réunion, l'ensemble des solutions à l'étude sont soumises au représentant de la société, qui s'engage à revenir vers la copropriété avant fin décembre.
  - Le 20/12/2023, A4i relance KONHEF.
- ❑ **Installation de la fibre optique :** Décision de l'AG du 02/02/2023. Le 20/02/2023, A4i adresse à la société PROXIMUS la convention contresignée pour accord, tout en précisant qu'il est impératif que le planning de ces travaux soit annoncé au minimum 10 jours à l'avance. Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, A4i et le CCP éditeront un cahier des charges indiquant les mesures à respecter par les copropriétaires pour le raccordement de leur lot, et feront établir une offre pour l'installation des goulottes dans les communs. Dossier en suspens.
  - ❑ **Enregistrement des statuts :** Décision de l'AG du 02/02/2023. En cours.
  - ❑ **Squatteurs caves :** Le 11/12/2023, Le Ccp informe A4i d'événements qui tendent à laisser penser que des personnes logeraient dans les caves. A4i adresse une communication générale invitant les copropriétaires à vérifier la situation dans leur cave privative et, le cas échéant, à prendre les mesures qui s'imposent, tout en informant A4i. A suivre.
  - ❑ **Bruits moteur extraction :** Le 12/12/2023, Mr \_\_\_\_\_ indique à A4i que l'un des moteurs d'extraction présente des bruits inhabituels et suspects. A4i adresse à la société FILTER&CO une demande d'intervention. Le planning de cette intervention est coordonnée par Mr \_\_\_\_\_ en vue de garantir l'accès à son appartement. Intervention prévue pour la semaine du 08/01/2024.
  - ❑ **Fuite chaufferie :** Sur un laps de temps de 10 jours, trois fuites sont constatées sur la section visible en chaufferie de la conduite à l'origine des infiltrations dans le lot 5V2, entraînant des dégâts complémentaires dans ce lots, mais également des coupures successives de la distribution d'eau dans



l'immeuble. Compte tenu de l'état du tuyau, il n'est pas possible de sertir cette section. Afin de garantir le confort des occupants face à l'évidence de prochaines fuite, A4i mandate la société CHAUFFO pour procéder au remplacement de la conduite entre la chaufferie et la colonne via les combles, et négocie la prise en charge totale ou partielle de ces travaux par la compagnie d'assurance. En cours.

De plus, la copropriété avait toujours 3 sinistres ouverts sur l'exercice 2022-2023 :

Référence sinistre	Description	Date	Statut
Ref 92377871	DE - 5V2+6V1	09-09-23	Mme. signale des fissures au carrelage et mur de la sdb. A4i mandate Ofuite pour une recherche de fuite qui serait au départ du local chaufferie du 5V2 + dans l'appartement 6V1. Demande d'ouverture de dossier à titre conservatoire au courtier. Suite au rapport de Ofuite signalant qu'une perte se situerait sur l'un des conduits d'alimentation d'eau chaude transitant dans le sol de la chaufferie, A4i mandate CHAUFFO pour intervenir et réparer la cause. Les travaux d'ouverture n'ont pas permis de réparer l'origine mais on soulevé un problème de dilatation de conduite. En cours encore d'investigation. A4i demande au courtier d'ouvrir un dossier à la compagnie vu l'ampleur des dommages aux 5V2 + 6V1.
2023-0282	Tempête 6V1 / Toiture	06-11-23	Mr G. signale qu'une partie des éléments de la toiture s'est détachée suite aux fortes rafales. K&S confirme une ouverture de dossier à titre conservatoire. Franchise de €-310 €, A4i mandate AVA Toiture pour effectuer les réparations nécessaires.
	DE - chaufferie	08-11-23	Fuite en chaufferie. A4i mandate CHAUFFO qui est intervenu pour remplacer une pompe externe.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE :

# ANNEXE 2

*B*



A4i SRL  
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1  
1090 BRUXELLES  
TÈL. +3224601135  
a4i@a4i.be  
Num. IPI : 105252

**BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU  
30/09/2023**

**FAIT LE :** 21/12/2023  
**IMMEUBLE :** 2301 - ACP WAVRE 28 (0879 177 415)  
CHAUSSÉE DE WAVRE 28  
1050 BRUXELLES

Actif		Passif	
3300000 - Stock de clés local vélos	81,28	1000000 - Fonds de roulement	30 000,00
3400200 - Stock de badges	108,16	1600000 - Fonds de réserve générale	14 659,34
410 - Copropriétaires	-7 692,53	1600100 - Fonds de réserve résidence	3 396,41
53000002 - Compte épargne - BE63088284395608	32 149,63	1600200 - Fonds de réserve chaufferie	12 000,00
55000001 - Compte vue - BE69001679388278	45 778,22	1600201 - Réserve produits divers	876,58
		440 - Fournisseurs	9 208,03
		4991004 - Sinistre 4v8-3v2-rez	284,40
<b>Total actif</b>	<b>70 424,76</b>	<b>Total passif</b>	<b>70 424,76</b>

# ANNEXE 3

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a loop and a vertical stroke.

Résidence 28		Budget 2021-22	REEL 21-22	Budget 2022-23	REEL 22-23	Budget 2023-24	Commentaires
6101100	Entretien contrôle & téléphone ascenseur	€ 1 800 €	2 826 €	2 000 €	1 938 €	2 500	KONHEF: contrôle semestriel, KONE: entretien, 2 interventions boutons de commande
6101130	Réparation ascenseur	€ 1 500 €	711 €	1 500 €	1 464 €	1 500	KONE: remplacement système d'appel
6103100	Entretien installation eau/chauffage	€ 500 €	278 €	500 €	€	1 250	ECO SA: contrôle périodique chaudière
6103130	Réparation installation eau/chauffage	€ 1 000 €	€	1 000 €	€	3 500	
6106000	Entretien des communs	€ 8 500 €	8 622 €	8 800 €	9 248 €	9 500	JL CLEAN SERVICE: nettoyage des parties communes
6106300	Matériel et frais occupants	€ 500 €	678 €	500 €	935 €	500	DEMIR: traitements anti-souris + fourniture lampes + télécommande fournisseur + autocollant stationnement
6106330	Frais divers propriétaires	€	€	€	397 €	€	
6106000	Entretien jardins	€ 750 €	545 €	750 €	726 €	750	NICO FLORA: entretien toiture verte
6109000	Entretien technique QG	€ 4 000 €	3 941 €	4 000 €	4 372 €	4 000	VIPER: entretien + 2 dépannages, CHAUFFO: entretien égouts, SAFE & SOUND: entretien matériel secours, MADANI: interventions en serrurerie, FILTER&CO: intervention extracteurs, SD DEBOUCHAGE: Débouchage conduites parkings, DSB Intervention de colmatage toilettes
6109030	Réparation technique QG	€ 5 000 €	1 809 €	9 000 €	7 108 €	5 000	AVA: Réparations divers en toiture, FILTER&CO: Remplacement extracteur, VIPER: Remplacement des ressorts, DESTOQUAY: Installation programmateur pour les extracteurs
6120011	Consommations individuelles eau &	€	€	13 000 €	13 459 €	17 500	ISTA, VIVAQUA, MBC WATER: sel adoucisseur, ENGIE gaz
6121000	Electricité communs	€ 3 000 €	2 889 €	3 000 €	2 541 €	3 250	ENGIE électricité
6130000	Honoraires syndic	€ 14 500 €	14 797 €	15 000 €	16 163 €	16 500	A4i
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 2 200 €	274 €	3 000 €	€	2 500	
6140000	Assurances propriétaires	€ 5 250 €	5 247 €	5 300 €	5 792 €	6 000	ARAG: protection juridique + AG INSURANCE: ass. Incendie + Franchise sinistre porte de garage
6160030	Frais de gestion occupants	€ 1 800 €	1 274 €	2 000 €	842 €	1 500	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest, Compl. A4i
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 4 500 €	1 636 €	4 000 €	1 384 €	2 900	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest, Compl. A4i
<b>TOTAUX</b>		<b>54 800 €</b>	<b>57 446 €</b>	<b>73 350 €</b>	<b>66 279 €</b>	<b>78 650 €</b>	
<b>DECISIONS AG -02/02/2023</b>							
Adaptation du budget proposé				3 350 €			
Travaux: Minuterie sur les extracteurs				650 €			
Travaux: Minuterie sur les extracteurs				750 €			
<b>EXTRAORDINAIRE</b>							
6431000	Frais privatifs propriétaires	€	1 405				
				<b>58 851,70 €</b>	<b>71 400,00 €</b>	<b>66 278,51 €</b>	<b>78 650,00 €</b>

# ANNEXE 4

A small, handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a stylized, cursive-like character.





AVA TOITURE  
Brusselstraat 107A  
1702 Grand-Bigard, Belgique  
Numéro TVA be0804.773.564  
info@avatoiture.be www.avatoiture.be  
T : 0479499376

## Devis N° D/78

Date de création : 18/12/2023  
Date limite de validité : 18/02/2024

A4i srl  
Avenue Bourgmestre Etienne Demunter 23 bte  
00/1  
1090 Bruxelles

Adresse du chantier :  
ACP Résidence 28  
Chaussée de Wavre n°28 – 1050 Ixelles  
RPM 0879.177.415

### Toiture

Désignation	Qté	PU HT	Total HT	TVA	Montant TVA	Total TTC
<b>Sortie de toiture (principale)</b> Pose d'une sortie de toiture à double paroi pour chaudière à condensation type UBBINK	1 pc	613,21	613,21	6%	36,79	650,00
<b>Dépose de couverture (arrière)</b> Dépose de la couverture existante Nettoyage de chantier Embarquement des décombres	12.3 m²	36,82	452,83	6%	27,17	480,00
<b>Couverture (arrière)</b> Pose d'une couverture en tôle galvanisé type JORIS IDE (33.250.1000) couleur standard	12.3 m²	138,06	1 698,11	6%	101,89	1 800,00
		<b>Total:</b>	2 764,15		165,85	2 930,00
				<b>Total HT</b>		2 764,15 €
				<b>Montant TVA</b>		165,85 €
				<b>Total TTC</b>		2 930,00 €

**À payer : 2 930,00 €**

**Banque :** KBC **BIC :** KREDBEBB **IBAN :** BE58 7370 6937 8079

**Acompte à verser 30% :** 879,00 €

- Les autorisations et réservations communales sont à charge du client (réservation voirie : 20m)
- Les autorisations et réservations communales prises en charge par nos soins sont facturables à hauteur de 250€ TTC+ frais communaux

**Nom du vendeur**  
Arnaud Van Audenhove

**Date et signature du client précédée de la mention**  
**'Bon pour accord'**

Facturation en ligne sur **VosFactures.fr**

Sauf stipulation formelle écrite contraire, toute affaire traitée avec notre société comporte l'acceptation sans réserve des conditions suivantes, même si elles sont contraires aux conditions générales ou particulières du client.  
Les engagements pris verbalement par notre société ne sont valables que s'ils sont constatés par un écrit.

### 1 Offres et confirmations

- .1 - La remise par notre société d'une offre ou d'un devis ne crée dans son chef aucun engagement d'exécution. Le contrat ne naît qu'après l'acceptation écrite par notre société de l'accord du client sur l'offre ou le devis qui lui a été remis.
- .2 - Les offres ou devis de notre société ne sont valables que s'ils sont suivis d'une commande, acceptée par notre société, dans les trente jours de leur émission.
- .3 - Les documents faisant l'objet d'une offre ou d'un devis sont strictement confidentiels; ils ne peuvent être reproduits ou communiqués et il ne peut être fait usage au préjudice de notre société qui en reste propriétaire. Les plans, calculs, projets et dessins sont la propriété exclusive de notre société. Ils doivent lui être restitués sur simple demande, en bon état et sans frais.

### 2 Annulation d'une commande acceptée

- .4 - L'annulation par le client d'une commande acceptée par notre société oblige le client à payer une indemnité forfaitaire égale à 30% du montant de la commande, pour couvrir les frais administratifs et la perte de bénéfice supportés par notre société.

### 3 Prix et paiement

- .5 - Les prix de notre société s'entendent hors taxes, toutes taxes étant à charge du client.
- .6 - Au cas où un délai de plus de deux mois s'étend entre l'acceptation d'une commande et la date de facturation, pour un motif imputable au client, notre société se réserve le droit de réviser le prix convenu selon la formule de révision suivante:  $p = P (0,40 \text{ s/S} + 0,40 \text{ i/I}) + 0,20$
- .7 - Sauf stipulation contraire dans l'offre de notre société, les travaux sont payables et facturés comme suit:
  - 30% à la commande;
  - 40% le jour du commencement des travaux;
  - 30% à la fin des travaux.

En cas de vente de fournitures non accompagnées de travaux à exécuter par notre société, le client sera redevable de:

- 50% à la commande;
- du solde, le jour de la livraison.
- .8 - Toutes les factures émises par notre société sont payables net et sans escompte, au grand comptant, au siège de notre société ou à nos banques par chèque, virement ou lettre de change; tous frais de paiement et d'escompte sont à charge du client.
- .9 - Le défaut de paiement d'une seule facture, selon les modalités précitées aux articles 7 et 8 qui précèdent, autorise notre société, soit à suspendre immédiatement la poursuite des travaux convenus, soit à déclarer le contrat résolu aux torts du client. Pour les ventes de fournitures, il est expressément convenu que celles-ci demeurent la propriété de notre société jusqu'au paiement complet de leur prix. Par ailleurs, le client sera redevable de plein droit et sans mise en demeure d'intérêts conventionnels au taux légal en vigueur majoré de 5% à dater de l'émission de la facture, et d'une indemnité forfaitaire égale à 15% du montant facturé sans pouvoir être inférieure à la somme de 50,00€. Cette indemnité forfaitaire est destinée à réparer le préjudice subi par notre société en raison du retard apporté par le client dans le paiement des factures qui lui sont destinées. Elle ne prive pas notre société du droit d'obtenir réparation du manque à gagner qu'elle subit en raison de la suspension et/ou de la résolution du contrat. Enfin, en cas de suspension des travaux, ceux-ci ne seront repris qu'après le paiement par le client des frais de dédit qui lui seront portés en compte par notre société.
- .10 - Le défaut de paiement d'une lettre de change à son échéance rend le solde immédiatement exigible, même s'il fait l'objet de lettres de change non échues, sans aucune formalité. Notre société se réserve le droit de rectifier toute erreur qui se serait glissée dans l'établissement de ses factures.
- .11 - Le client ne peut effectuer aucune retenue sur les paiements dont il est redevable envers notre société, pour quelque motif que ce soit.

### 4 Fournitures et exécution des travaux

- .12 - Les délais convenus pour la livraison de fournitures et/ou l'exécution de travaux ne sont jamais de rigueur; un retard ne peut donner lieu à la déduction de dommages-intérêts ou amendes dans le chef de notre société.  
En toute hypothèse, ils ne prennent cours qu'à dater du moment où notre société est en possession:
  - de l'acompte prévu;
  - de tous documents et de toutes autorisations éventuellement requis pour l'exécution des travaux;
  - des matériaux et/ou travaux que le client se serait éventuellement engagé à fournir et/ou à faire.
- .13 - Les accès au chantier doivent être praticables et aisés et les lieux libres et vides de toute entrave à l'exécution des travaux. Le client est seul responsable des conséquences dommageables pour lui, pour notre société et/ou pour des tiers qui résulteraient du non-respect de cette obligation.



# ANNEXE 5

9

**NOTE EN VUE DE L'AG DU 1/2/2024 – ACP RESIDENCE 28**

**1) Question relative au statut des locaux C6 et 1V**

Les locaux appartiennent toujours à la SA ESTATE PROPERTY PARTNERS (anciennement ROBIMMO XL), dont la faillite a été clôturée en 2015. Il s'agit d'un actif oublié. Quelles solutions s'offrent à la copropriété ?

**1. Solution réouverture de la faillite :**

- Se fait via le dépôt d'une requête en désignation d'un curateur ad hoc (souvent le même curateur)
- Niveau des frais : peu de frais d'avocat (l'avocat dépose une requête puis pourrait s'effacer) - frais de greffe à avancer par l'ACP mais remboursement sur le prix de réalisation des biens
- Mais il faut un marché pour réaliser le bien : s'il l'un des copropriétaires est candidat acheteur, cette solution est la meilleure.

**2. Solution intégration de cette partie privative dans les communs :**

- Solution plus ou moins couteuse car elle nécessitera à terme la modification de l'acte de base
- Même si dans un premier temps, il semble que cela soit la solution la plus pragmatique : répartition des charges liées à ce bien sur l'entièreté des copropriétaires (au prorata de leur quotité).

**3. Solution procédure à l'encontre des associés de la société faillie :**

- Solution à éviter car risque de frais d'avocat très élevés pour un résultat aléatoire ;
- L'avocat va citer les associés qui vont à leur tour faire intervenir en garantie le curateur qui va lui-même à son tour se réfugier derrière l'accord du juge commissaire sur la clôture de la faillite. Problème juridique donc de responsabilité qui peut durer des années et coûter très cher en frais d'avocat. Sans pour autant être certain que les associés soient solvables si l'ACP devait obtenir gain de cause.

**2) Question relative au statut urbanistique de la « salle polyvalente »**

La problématique est la suivante :

- Le permis d'urbanisme du 11/12/2005 prévoit au RDC un « espace polyvalent commun »
- Selon l'acte de base rédigé en 2005 cette espace fait partie d'un lot privatif, destinée à une profession libérale
- Dans la réalité, l'espace est regroupé avec le magasin du RDC et a une affectation commerciale (sans permis)
- ➔ La situation juridique (espace commun polyvalent) ne correspond donc pas à la situation réelle (espace privatif commercial). Solutions ?

**1. Introduire une demande de permis de régularisation :**

- Afin de faire correspondre la situation existante à la situation juridique, le propriétaire du lot doit introduire une demande de permis (changement d'affectation de la salle polyvalente en surface commerciale), comme le prévoit également l'article 2 du permis.
- Les frais de ces démarches pourraient être répartis entre la copropriété dans la mesure où le propriétaire concerné n'est pas seul responsable de cette discrédance.
- Nécessite en principe la modification de l'acte de base, afin de faire correspondre l'affectation définie dans celui-ci à l'affectation réelle. Déterminer s'il y a un impact au niveau des quotes-parts.

**2. Reintégrer l'espace aux communs et en faire un espace polyvalent**

- Nécessite un rachat de la copropriété au propriétaire concerné
- Nécessite une modification de l'acte de base (le lot privatif devient commun)



# ANNEXE 6

Aanm. bel 33 + call om 8u.  
Info dhr Cadret 6de verd 0472/61.36.34  
Code sleutelkast 6e verdiep 2828.



KONTOLEDIENST VAN HEFWERKTUIGEN v.z.w.  
OFFICE DE CONTROLE D'APPAREILS DE LEVAGE a.s.b.l.

Service externe pour le contrôle technique d'appareils de levage  
Accrédité par Belac sous le numéro de certificat C64-INS.P  
Organisme notifié auprès de l'UE(0683)

Ref . 9.155.480 1 / 2  
Dat. 23/01/2024  
1T-3T AC1\_PD

GIJZELAARSSTRAAT 7-9-11  
2000 ANTWERPEN

ACP Résidence 28  
c/o A4I srl  
Avenue Bourgmestre E. Demunter 23 b00/1

TEL 03 238 99 81  
FAX 03 216 92 10  
MAIL info@konhef.be  
BTW BE 0404.305.797  
IBAN BE37 3200 7955 5228  
BIC BBRUBEBB

1090 Bruxelles

**ATTENTION : ASCENSEUR DESAPPROUVE !**

**RAPPORT D'INSPECTION PREVENTIVE ASCENSEUR**

**(A.R. 09/03/2003 - 17/03/2005 - 10/12/2012 - 27/11/2022 Sécurité Ascenseurs art. 6.2)**

**1. Identification :**

Agent visiteur : PL (6219/qr) Examen du : 18/01/2024 09:20 - 11:45  
Lieu de l'examen : Chaussée de Wavre 28 - Ixelles

**2. Caractéristiques :**

Genre	: Sans salle de mach.	Marque	: Anca-Tech	Type	: Fréquence
No.fabr.	: 1297	Charge	: 6 pers. - 450 kg	Année constr.	: 2005
Vitesse	: 1,00 m/s	Entretien	: Kone *	Arrêts	: 8

Attestations présentées : Absence d'amiante, machine placée en 2005.

AR 10/08/1998 : conforme - mis en service après 1/7/1999 - Déclaration CE de conformité du 06/09/2005 CE 0409

AR 27/11/2022 art. 4.1 : prochaine analyse de risques à effectuer avant le : 31/12/2035

AR 27/11/2022 art. 4.2 : dernier examen après transformation :

AR 27/11/2022 art. 4.1 : analyse de risques effectuée le : (v2005) : (v2018) : 03/12/2020

AR 27/11/2022 art. 5.4 : attestation de régularisation du : (v2005) : (v2018) :

**3. Contrôles et tests (proc. 4.17):**

**semestriel**

Selon procédure 4.17 "Inspection préventive ascenseur".

Selon instruction : N123



KONTOLEDIENST VAN HEFWERKTUIGEN v.z.w.  
OFFICE DE CONTROLE D'APPAREILS DE LEVAGE a.s.b.l.

Service externe controle d'installations d'ascenseurs et de levages  
Accrédité par Belac sous le numéro de certificat 064-INSF  
Organisme notifié auprès de l'UE 06831

**4. Note d'information :**

- \* Ce rapport a été envoyé par e-mail à : a4i@a4i.be
- \* La vitesse d'enclenchement du limiteur de vitesse n'a pas été contrôlée vu qu'il manque un dispositif d'essai fixe.
- \* La commande de cabine du 6e étage se fait avec une commande à clé.

**5. Remarques :**

- \* La porte qui donne accès à la machine dans la gaine est trop petite : à agrandir jusqu'à 1,4 m x 0,6 m. (rappel d'avant 2016)
- \* La hauteur sur la plateforme dans la gaine n'est que d'un mètre : la hauteur sur une plateforme de travail doit être de deux mètres. (rappel d'avant 2016)
- \* Un dispositif pour accéder à la plateforme n'est pas présent : à pourvoir. (rappel d'avant 2016)
- \* Il n'est pas possible de débloquer le parachute avec la manoeuvre de rappel, à cause de cela, l'ascenseur se met hors-service : à revoir. (remarque du 22/7/2014)  
Veuillez nous prévenir dès qu'il y sera remédié.
- \* Dans la cabine, la main courante est détachée : à fixer. (rappel 4 trim. 2020)
- \* Dans la cabine, le marquage CE s'efface : à revoir. (rappel 2 trim. 2021)
- \* La balustrade sur le toit de la cabine a beaucoup de jeu : à revoir. (rappel 3 trim. 2022)
- \* Dans la cabine, il n'y a plus d'indication au bouton de commande du 2e étage : à prévoir. (rappel 1 trim. 2024)
- \* L'éclairage de gaine dans la cuvette ne fonctionne pas : à revoir.
- \* La cuvette est sale : à nettoyer.
- \* Le bouton de commande du rez-de-chaussée dans la cabine fonctionne mal : à revoir.
- \* L'éclairage de secours ne fonctionne pas en cas de panne de courant : à revoir. (interrupteur coupé au sous-sol)
- \* C12 L'ascenseur n'est pas encore pourvu d'une nouvelle attestation de régularisation (version 2018) et le délai de transition a pris fin le 31/12/23 : veuillez achever les modernisations. (cf. A.R. 09/03/2003-10/12/2012) et nous prévenir pour la réception des travaux. (Cette remarque donne lieu à une conclusion C)

**6. Conclusion : C12**

L'utilisation sûre de l'ascenseur n'est plus assurée en raison de la remarque citée ci-dessus.  
Vous devez vous-même en avvertir d'urgence votre service d'entretien.  
Un contrôle complémentaire après réparation est nécessaire.

ing. Ph. Delwaide  
Directeur technique.