

# ACP RESIDENCE 28

Chaussée de Wavre 28 - 1050 BRUXELLES  
BCE 0879.177.415

---

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE JEUDI 05 DECEMBRE 2024

---

Le 05 décembre 2024 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Cette Assemblée Générale est tenue de manière digitale et une liste reprenant tous les copropriétaires présents et les mandataires de ceux qui se sont fait représenter est dressée via la plateforme Digital Meeting. S'agissant d'une seconde session d'Assemblée Générale, le double quorum n'est pas requis et les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

### 1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h30. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire s'est vu ouvrir un accès à 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 ; cette formulation a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Association des Copropriétaires. 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 \_\_\_\_\_ est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mr \_\_\_\_\_ sont désignés Assesseurs.

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

1



**A4i srl**  
✉ av. Bourgestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles  
☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



### **3 - Mise en conformité de l'ascenseur : Point d'information & intervention du bureau d'expertise TECHNIC CONSULT**

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

A cet effet, la société KONE établit une offre pour l'ensemble des travaux de mise en conformité repris dans ce rapport, hormis le point relatif à la création d'un accès au départ des espaces communs vers la machinerie, point faisant partie de la procédure judiciaire intentée par la copropriété à l'encontre de la société SPIE et du promoteur. Pour rappel, l'ACP s'était prononcée, lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 12 octobre 2020, sur le désistement complet de cette action, sous réserve que l'avocat de la copropriété obtienne qu'aucune indemnité de procédure ne soit réclamée à l'ACP par les parties adverses. A cette occasion, A4i avait précisé au Procès-Verbal de cette réunion, qu'en cas de mise à l'arrêt de l'ascenseur par la société KONHEF, la copropriété en restera alors seule responsable.

Conformément à la décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 02 février 2023, A4i contresigne l'offre de la société KONE et sollicite la réalisation de ces travaux au plus vite, travaux qui finalement ne seront pas réalisés, le prestataire refusant d'exécuter une mise en conformité partielle.

Lors de cette même réunion, l'Assemblée Générale mandate le syndic, assisté du Conseil de copropriété, afin de prendre les contacts nécessaires avec le SECT, 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 d'accès, à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, de nombreux contacts sont pris et des réunions sont tenues sur site avec les représentants de la société KONHEF, mais également avec les différents services de la société KONE et d'autres ascensoristes, afin d'identifier des solutions d'aménagements possibles et acceptées par les intervenants.

Lors de l'Assemblée Générale du 01/02/2024, A4i informe l'ACP que trois solutions sont à l'étude, à savoir :

- Solution 1 : Adaptation de l'ouverture existante ;
- Solution 2 : placement d'une coupole afin d'avoir accès au dernier étage de l'immeuble par la toiture ;
- Solution 3 : remplacement de l'ascenseur.

Après une étude en profondeur de la configuration actuelle du bâtiment avec les représentants de la société KONHEF, ces derniers se positionnent de manière ferme quant à l'impossibilité d'accès par les aménagements actuels, et l'unique validation d'un accès par l'extérieur au-dessus de la gaine, et ce sous réserve de plans techniques. Cette position écartait donc définitivement la solution n°1.

Dans cet esprit, un rdv sur place s'est tenu avec le bureau d'architecture ARTALE, sans frais, afin de définir les possibilités qui s'offraient à la copropriété dans le cadre de la solution n°2. Sur base de cette



réunion, une offre a été établie par la société M-ELION pour la réalisation de ces travaux, soit un montant de 45.425 € TTC (cf. annexe 1).

Parallèlement, des rdv avec différents ascensoristes ont été organisés dans le sens de la solution n°3, et ce afin d'obtenir de premières offres et estimer le coût des travaux de remplacement, soit entre 65.000 € et 75.000 € TTC.

Enfin, un audit de l'ascenseur a également été demandé au bureau TECHNIC CONSULT en vue de statuer sur l'état générale de ce dernier, sa sécurité et les frais futurs à prévoir (cf. annexe 2).

A l'analyse de ces différents éléments, et sur base des recommandations reprises dans le rapport d'audit du bureau TECHNIC CONSULT, il a été décidé, en accord avec votre Conseil de copropriété, de privilégier la solution n°3, et ce dans la mesure où la solution n°1 n'était pas possible, et où la solution n°2 basée sur le devis de la société M-ELION et des travaux nécessaires sur l'ascenseur, estimé par Mr à environ 30.000 €, représenterait un coût égale ou supérieur pour maintenir un équipement obsolète.

En séance, Mr . . . du bureau TECHNIC CONSULT détaille son audit et répond aux questions des copropriétaires.

#### **4 - Vote 1 - Remplacement de l'ascenseur : Accord de l'Assemblée Générale sur le projet**

Vote sur les travaux de remplacement de l'ascenseur dans une enveloppe budgétaire maximum de 75.000 €, et sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de copropriété, pour le choix du prestataire final, les choix de finitions et d'esthétisme de l'ascenseur, la commande de ces travaux dans l'enveloppe fixée par l'Assemblée Générale et le suivi de ces derniers.

L'Assemblée Générale souligne en séance qu'il y aura lieu de veiller, lors des choix qui seront posés, à la sécurité et aux risques de vandalisme, tout en tentant de conserver un esthétisme conforme au standing de l'immeuble.

L'Assemblée Générale se positionne également en séance, sur la solution proposée par le bureau TECHNIC CONSULT, à savoir l'utilisation de matériel open source, tout en attirant l'attention d'A4i quant à la nécessité de veiller à la viabilité financière du prestataire qui sera choisi, et ce avant toute conclusion de contrat ou paiement de factures.

Enfin, A4i souligne en séance que la solution open source ne sera prise en compte que dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale valide le suivi du dossier par l'expert.

#### **Majorité des deux tiers**

Oui: 3 283 voix (100,00%)

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**



**A4i srl**

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles

☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



## **5 - Vote 2 - Remplacement de l'ascenseur : Mandat au bureau TECHNIC CONSULT pour le suivi du projet**

Afin de s'assurer de la parfaite corrélation entre les équipements proposés et la configuration de la copropriété, il est recommandé de s'adjoindre les services d'un sapiteur. Ce dernier sera alors appelé à rédiger un cahier des charges conforme aux besoins de la copropriété et à réaliser un appel d'offres sur base de ce document. Ce dernier fera ensuite état de ses recommandations au Syndic, assisté du Conseil de copropriété, afin de leur permettre de poser un choix quant au prestataire final. Enfin il lui reviendra de suivre l'avancement des travaux et de les réceptionner en fin de chantier.

Offre du bureau TECHNIC CONSULT (cf. annexe 3) :

- CAPEX : 1.270,50 € TTC - Gestion et réception des travaux
- OPEX : 434,39 € / an (sur 5 ans) - Suivi de l'ascenseur

Vote sur le mandat au syndic afin de souscrire à cette offre et sur son financement dans l'enveloppe destinée aux travaux de remplacement de l'ascenseur pour le CAPX et par les charges courante pour l'OPEX.

### **Majorité absolue**

Oui: 3 283 voix (100,00%)

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

## **6 - Vote 3 - Remplacement de l'ascenseur : Mode de financement**

Proposition de financer les travaux de remplacement de l'ascenseur par deux appels de fonds extraordinaires de 20.000 € chacun, et appelés au 15/12/2024 et au 01/02/2025, le solde restant des travaux serait quant à lui financé par les fonds de réserve suivant la priorité suivante :

1. Résidence ;
2. Générale ;
3. Chaufferie.

Ces appels seraient alors répartis sur base de la clé de répartitions hors commerce, à hauteur des quotités de chaque lot (cf. annexe 4)

Dans cet esprit, la quote-part du lot magasin dans le fond de réserve générale lui sera alors restituée via son compte copropriétaire au prorata du montant prélevé sur ce fonds de réserve, et ce dans la mesure où le commerce ne participe pas aux frais d'ascenseur.

En cas de vote négatif, l'ensemble du budget fixé par l'Assemblée Générale pour ces travaux, devra être appelé en un seul appel extraordinaire au 15/12/2024.

### **Majorité absolue**

Oui: 3 283 voix (100,00%)

**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**



## **7 - Vote 4 - Remplacement de l'ascenseur : Maintien en service de l'ascenseur dans l'attente des travaux**

Dans l'attente de cette Assemblée Générale, l'ascenseur a été maintenu en panne et ce afin d'éviter à la copropriété d'exposer des frais complémentaires sur un appareillage destiné à être remplacé, mais également compte tenu de l'avis de mise à l'arrêt acté par le SECT et recommandé par l'expert de la copropriété dans son rapport.

L'Assemblée est invitée à se positionner sur la réalisation des travaux nécessaires à la remise en fonction de l'ascenseur actuel, afin d'assurer le fonctionnement de ce dernier dans l'attente des travaux de remplacement complet.

Offre de la société KONE : 1.662,44 € TTC (Cf. annexe 5).

A4i informe l'ACP qu'en cas de vote favorable sur ce point, le syndic déclinera toute responsabilité liée à cette remise en fonction, et rappelle à l'Assemblée Générale, que l'ascenseur ne répond plus actuellement aux normes en vigueur et que la copropriété engage sa responsabilité en cas d'accident grave, et s'expose également à une amende de 15.000 € en cas de contrôle du SPF dans cette intervalle.

A4i indique également qu'en cas de vote défavorable aux travaux de remplacement complet de l'ascenseur; l'ascenseur devra être maintenu définitivement à l'arrêt.

### **Majorité des deux tiers**

Oui: 1 061 voix (32,32%)

Non: 2 222 voix (67,68%)

Ont voté non :

**Avec 32,32% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.**

**Fin de séance à 20h20.**

**A4i srl**

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

Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68

www.a4i.be - a4i@a4i.be



5



**A4i srl**

✉ av. Bourgestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles




☎ 02/460.11.35 – [www.A4i.be](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



**SIGNATURE(S)**

Nom	Date	Commentaire	Signature
	05/12/2024 20:24		
	05/12/2024 20:25		
	05/12/2024 20:23		

9



ACP Wavre 28  
Association de copropriétaires  
Chaussée de Wavre 28  
1050 – BRUXELLES  
0879.177.415

**LISTE DES PRÉSENCES À L'ASSEMBLEE GENERALE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE TENUE  
LE JEUDI 05 DÉCEMBRE 2024**

Actionnaire ou membre	Nombre d'actions	Participe à distance / Vote par écrit	Mandataire et représentant	Signature
	25	représenté		
	124	représenté		
	136	représenté		
	25			
	142	représenté		
	165			
	157			
	140			
	25			
	422	à distance		

	142	représenté	
	140		
	355		
	3 537		
	139		
	315		
	25		
	25		
	190	à distance	
	330	représenté	
	142	à distance	
	25		
	251	à distance	
	133		
	0	à distance	
	25		
	133	représenté	





	173	à distance		
	25			
	127			
	30			
	25			
	200	représenté		
	158	à distance		
	25	représenté		
	224	à distance		
	179	représenté		
	378			
	151	à distance		
	126			
	25			
	136	à distance		
	355	représenté		
	50			

9

	179			
	141			
	25			
Total	10 000 / 10 000			

---

Président

---

Secrétaire

---

Scrutateur(s)

# **ANNEXE 1**



Rue Souveraine 110  
1000 Bruxelles  
Tél. +32(0) 2 897 34 55  
[info@m-elion.com](mailto:info@m-elion.com)  
Travaux de bâtiment  
Entretien régulier ou périodique  
d'immeubles.

**ACP Résidence 28**

**A4i srl**

**Avenue Bourgmestre Etienne  
Démonter 23 bte1**

**B- 1090 Bruxelles**

Téléphone	02/
Téléfax	02/
GSM	0
e-mail	

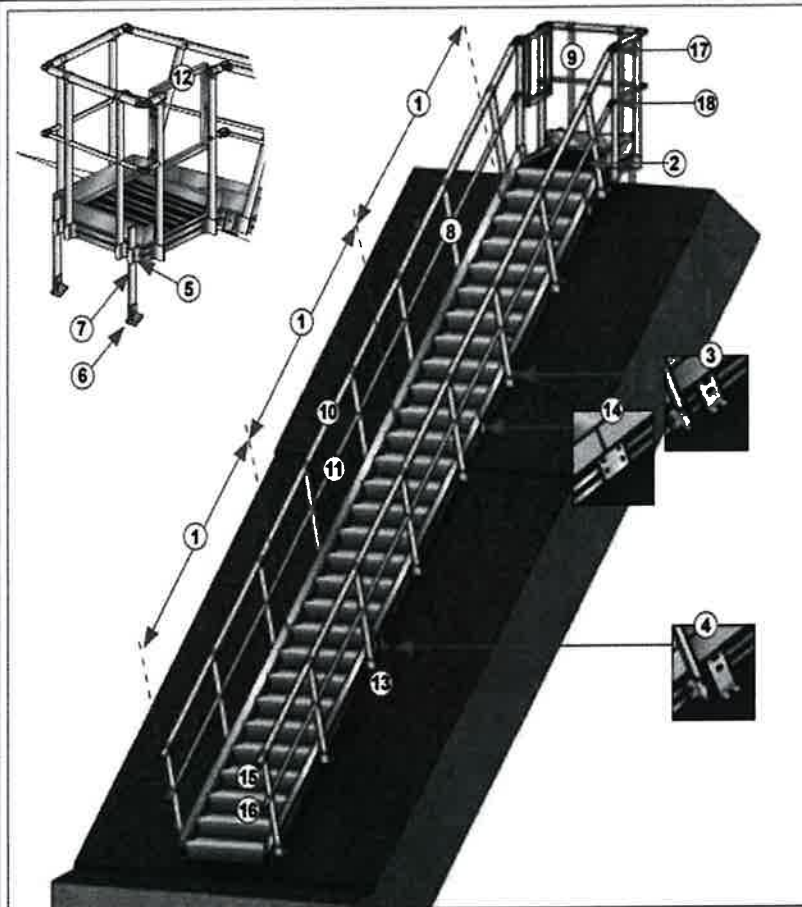
<b>Objet</b>	Fourniture et placement d'un escalier technique pour le local ascenseur				
<b>Immeuble</b>	Local Techniques ascenseur – Chaussée de Wavre 28 – 1050 Bruxelles				
<b>N/réf.</b>	om	2024-10-122	nd	cd	

Madame, Mesdames, Monsieur, Messieurs,

Suite à votre demande, pour laquelle nous vous remercions, veuillez trouver ci-dessous notre meilleure offre pour:

DESCRIPTION DES TRAVAUX	PRIX en €
<p><b><u>Placement d'un escalier technique.</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en chantier</li> <li>Protection des zones de travail.</li> <li>Fourniture et placement d'un escalier technique de 20 à 36° VECTAWAY® est l'équipement adapté pour l'accès, le cheminement ou le franchissement technique. Il peut être utilisé en cheminement sur une toiture fragile, ou lorsqu'il y a un risque de glissade sur une toiture trop pentue. Pour rappel l'utilisation d'un escalier est valable pour un pan incliné de 20° minimum. La réalisation d'escalier technique est sur mesure. - Matériau : aluminium - Largeur : 600 mm - Angle et emmarchement adaptés à la pente ou à l'encombrement - Marches antidérapantes et contres marches - Garde-corps des 2 cotés - Plinthe intégrée au profil</li> </ul>	

*Handwritten signature*



- Fourniture et placement d'une échelle à crinoline en aluminium entre le balcon privatif et vers l'escalier technique.



- Fourniture et placement d'une sortie de toit plat avec escaliers accordéon.

*[Handwritten signature]*



• Evacuation des décombres

42 854,00€

Nos prix s'entendent hors TVA dont le taux sera à préciser à la commande.

#### Délai:

A convenir suivant nos planifications de chantier. Les délais sont donnés à titre indicatif sans engagement de notre part.

#### Validité de l'offre :

15jours (vu l'augmentation des prix nous sommes dans l'obligation de diminuer la validité de l'offre)

#### Garantie:

- Un an de garantie d'installation contre tous vices de pose
- Les matériaux sont garantis par les fabricants dans leurs limites et conditions propres

#### Conditions de paiements suivant nos conditions générales de Vente et d'Entreprise :

60%	acompte sur le montant total convenu additionné de TVA payable en Euro sans escompte dès réception de la facture avant la mise en chantier.	par ordre bancaire
40%	solde additionné de la TVA payable dans les 10 jours suivant la date de facture en finalité de travaux.	par ordre bancaire

#### Conditions particulières :

- Les demandes communales ou urbanistiques ne rentrent pas dans le cadre de notre entreprise ; pour ce point précis, nous vous conseillons vivement de consulter votre architecte.
- Notre entreprise prévoit un nettoyage de base des zones de chantier ; il ne s'agit en aucun cas d'un entretien de type « ménager complet ».
- Pour faciliter le travail de nos équipes, nous vous remercions de vider les pièces de leur contenu décoratif, bibelots, cadres, luminaires particuliers, ... afin d'éviter toute éventuelle rupture qui ne serait pas couvert par la garantie de bonne fin ou l'assurance normale de couverture de travaux.
- L'énergie et une distribution d'eau froide courante seront disponibles pour notre personnel durant toute la durée du chantier. Les installations électriques sont supposées être conformes au Règlement Général sur les Installations Electriques, il en est de même pour les installations de gaz conformément aux normes de l'Institut belge de Normalisation et pour les cheminées conformément à la norme belge NBN D 51-003 3e édition mai 1993. L'agrément des conduites de gaz par un organisme agréé n'est pas comprise dans notre entreprise ; ce contrôle avant ouverture des compteurs est obligatoire depuis le 01/01/2002 selon la nouvelle réglementation en vigueur.
- L'accès aux zones de travail sera libre à notre personnel de 7.30 heure à 17.00 heure chaque jour ouvrable consécutif selon la programmation des travaux ; les modalités seront prises par le propriétaire des lieux avec son éventuel locataire pour garantir le respect de cette condition.
- Toute perte de temps par inaccessibilité ou impossibilité d'exécution par non-respect des conditions se verra systématiquement facturée au tarif horaire en régie à la période de la prestation
- Notre entreprise prévoit un nettoyage de base des appareillages (tache de collant d'emballage, trace de montage, ...)
- Les placements d'appareils sanitaires ne sont pas prévus à notre offre
- Les démontages et remontages des radiateurs en cours de travaux à la demande d'une tierce entreprise (peintre, ...) ne sont pas compris à notre offre, tout travail de ce type pour les radiateurs sera facturé en supplément.
- Les exécutions de travaux en dehors des heures normales de prestation pourraient faire l'objet d'un supplément de prix à notre offre de base (à convenir avec notre service travaux).

Nous espérons avoir répondu à votre demande et restons à votre disposition pour toute information que vous souhaiteriez sur la présente, où, toute adaptation relative à une nouvelle projection des travaux.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, et espérant être honoré de vos ordres qui seront exécutés avec le plus grand soin par du personnel qualifié, nous vous prions d'agréer, Madame, Mesdames, Monsieur, Messieurs, nos salutations respectueuses.

Votre responsable de projet : O. Miftari





### Votre commande de la présente offre de prix

Votre commande pourra nous être transmise par e-mail, ou par courrier ordinaire à notre adresse en entête. Seules les confirmations de commandes écrites seront acceptées. Merci de compléter les paragraphes ci-dessous vous facilitant la démarche.

Postes de l'offre acceptés par le client : Intégralité de l'offre -ou- Poste(s) : ..... \*

Barrez les mentions inutiles, complétez les numéros des postes acceptés s'il y a sélection.

**ATTESTATION** → Taux de TVA de 6% applicable aux travaux de rénovations, réparations, maintenances, entretiens  
Je, soussigné, .....  
atteste que les travaux immobiliers, conformément à la présente offre que je signe pour accord sur les prix, remarques ou réserves, conditions générales (au verso) et conditions particulières (ci-dessus), seront exécutés dans un bien situé à l'adresse suivante :

.....  
dont la première occupation date de **plus de 10 ans** et qui sera après les travaux utilisé exclusivement ou principalement comme logement privé. À défaut, un taux de TVA de 21% sera d'office d'application.

#### FACTURATION PRIVEE ?

- votre adresse complète : .....
- votre adresse e-mail : .....

#### FACTURATION A UNE COPROPRIETE ?

- le nom de société et du gestionnaire du syndic : .....
- l'adresse complète du syndic : .....
- le numéro BCE de la copropriété : .....
- le nom exact de la copropriété : .....

#### FACTURATION PROFESSIONNELLE ?

- votre numéro TVA en Belgique : .....
- nom de votre entreprise belge : .....
- adresse belge de votre entreprise : .....

Date : ..... / ..... / 201...

Signature du client :



# **ANNEXE 2**





Technic Consult  
Dussart Eric  
Rue Jean 7  
5030 Gembloux

Tel : 0478 34 88 27

Mail : [eric-dussart@Technic-Consult.com](mailto:eric-dussart@Technic-Consult.com)

Pour accès au dossier de sécurité :



<https://customer.technic-consult.com/customer.php?token=e00547ab85383c90bb0f6bda21bb2c8a>

## Rapport Technique d'Audit d'Ascenseur

### Objet :

**Objet :** Visite technique approfondie et audit complet

**Date de l'audit :** 28/10/2024

**Adresse :** 28 Chaussée de Wavre, Ixelles, Bruxelles

### Sujet :







SURNOM du bâtiment	Wavre28
NOM du bâtiment	Wavre 28
REFERENCE TC	#240903
RUE du bâtiment	Chaussée de Wavre
NUMERO de la RUE du bâtiment	28
CODE POSTAL du bâtiment	1050
VILLE du bâtiment	Ixelles
PAYS du bâtiment	BEL
TELEPHONE du bâtiment	
EMAIL du bâtiment	

NUMERO de série	1297
DESCRIPTION	
DATE de mise en service	2005
CHARGE en kg	450
CHARGE personnes	6
MARQUE ASCENSEUR	
MARQUE CMD	Origine
TYPE ASCENSEUR	MRL
NOMBRE d'accès	8
NOMBRE de portes	1
VITESSE NOMINALE en m/s	1

**Demandeur :**

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

**Type de bâtiment : Privé****Éléments du dossier de sécurité :****Conclusion suivant éléments du dossier de sécurité** *(dossier technique)*

Statut CE	 NC mais ADR OK
Statut ADR	 OK
Statut EAMS	 RETARD
CP conclusion :	 C
CP présence rappel :	 OUI
CP date fin de validité :	 18/07/2024

**CP**

Dernier CP effectué le :	18/01/2024
Validité du CP :	6 mois
Date de fin de validité du CP :	18/07/2024
Dernier CP effectué par :	Konhef - Kontrolendienst van Hefwerktuigen vzw
Réf. dernier rapport CP :	9.155.480
Conclusion dernier CP :	C
Présence de rappel lors du dernier CP :	OUI

**CE**

Statut CE :	NC mais ADR OK
CE effectué le :	NC
Numéro CE :	NC

**ADR**

Statut ADR :	OK
Dernière analyse de risque effectuée le :	03/12/2020
Date de fin de validité ADR :	03/12/2035
Dernière analyse de risque effectuée par :	Konhef - Kontrolendienst van Hefwerktuigen vzw
Réf. dernier rapport d'analyse des risques :	9.155.480



## Introduction

Cet audit technique complet a été réalisé pour évaluer l'état général et la conformité de l'ascenseur situé au 28 Chaussée de Wavre, sur mandat de la société 4I.

**La visite a mis en évidence de nombreuses non-conformités et des problématiques de sécurité majeures, justifiant une conclusion C.**

Cette classification implique l'arrêt immédiat de l'appareil, dans un contexte où l'ascenseur présente des risques élevés de défaillance.

En cas d'incident, les responsabilités de la copropriété et du syndic pourraient être engagées.

---

## Observations Détaillées et Problèmes Techniques

### 1. Non-Conformité Générale et Problèmes Structurels

- **Limiteur de Vitesse** : Le limiteur de vitesse, situé dans la tête de gaine, est un composant critique non conforme aux normes actuelles, non seulement par sa conception mais également par sa capacité à être testé et activé à distance. Ce dispositif, essentiel pour la sécurité, ne répond plus aux exigences modernes et, en l'absence d'un dispositif d'essai fixe, sa vitesse d'enclenchement ne peut être vérifiée efficacement. Son remplacement est impératif pour garantir la sécurité, mais présente également un défi légal, car ce composant est initialement certifié CE pour ce modèle d'ascenseur. Le remplacement pourrait compliquer la conformité future.
- **Armoire de Commande** : L'armoire de commande est obsolète et a subi de nombreux bricolages et adaptations au fil des ans, affectant sa sécurité et sa fiabilité. Les composants internes sont désorganisés, le câblage est souvent inadapté, rendant complexe toute intervention technique. La structure de l'armoire actuelle est non seulement vétuste mais également non conforme, avec des protections mécaniques manquantes pour les dispositifs d'éclairage. Pour restaurer une conformité acceptable, il est essentiel de remplacer l'armoire de commande dans son intégralité et d'intégrer un nouveau câblage.
- **Conception Ancienne du Moteur et des Composants** : Bien que le moteur ne présente apparemment pas de défaut spécifique actuellement, il est d'une conception ancienne. Investir dans des réparations substantielles sur cet appareil semble peu pertinent, car plusieurs autres éléments mécaniques critiques sont également dépassés ou usés, tels que le système de traction et les portes. Le maintien en fonctionnement de cet appareil nécessite des investissements continus pour des équipements proches de la fin de vie utile.

## Mesures de Conformité Recommandées et Budgétisation

### 1. Mise en Conformité Minimale

Pour répondre aux exigences minimales de sécurité et de conformité, les interventions suivantes sont nécessaires :

- **Remplacement de l'Armoire de Commande** : Le coût de remplacement complet de l'armoire de commande est estimé à environ 20 000 €, incluant les adaptations requises et le renouvellement complet de la filerie électrique. Cela est indispensable pour éviter des interventions répétitives sur un système de commande devenu instable et difficile à maintenir.
- **Remplacement du Limiteur de Vitesse** : Un budget de 2 500 à 3 000 € est requis pour le remplacement du limiteur de vitesse, ce composant étant critique pour assurer la sécurité de l'appareil.
- **Mise en Conformité des Éléments Périphériques** : Une série d'ajustements mineurs, y compris la mise aux normes de l'éclairage, de l'échelle d'accès et d'autres éléments périphériques, devra être effectuée pour un budget d'environ 5 000 €.

**Coût total estimé pour une mise en conformité minimale** : Environ 30 000 €

Bien que cette mise en conformité permette de réduire les risques immédiats, il est important de noter que cette solution n'aborde pas certains problèmes mécaniques de fond (comme le moteur et le système de traction), ce qui pourrait nécessiter des réparations additionnelles à court terme.

### 2. Remplacement Complet de l'Ascenseur

Un remplacement intégral de l'appareil est recommandé si la copropriété dispose de moyens financiers suffisants. Cette solution garantirait une conformité complète avec les dernières normes de sécurité, tout en éliminant les risques de bricolage ou de non-conformité CE liés aux composants modifiés. Le coût estimé pour un remplacement complet s'élève à environ 65 000 €.

## Détails et Recommandations issues de l'Analyse de Risque

### 1. Mesures de sécurité immédiates :

- Il est requis que tous les équipements de sécurité soient fonctionnels avant la mise en conformité de l'ascenseur. Le contrôle préventif complet est impératif, car une analyse de risque ne peut remplacer un contrôle approfondi si des dysfonctionnements sont présents.

### 2. Mesures de sécurité à prendre avant le 31/12/2023 :

- **Interrupteur d'éclairage de la gaine** : Un interrupteur doit être placé à une distance maximale de 75 cm de la porte et à 1 mètre au-dessus du seuil du palier pour se conformer aux normes d'accessibilité et de sécurité.
- **Protection contre les dommages mécaniques** : Les dispositifs d'éclairage de l'armoire de commande doivent être protégés, et un remplacement du câblage, devenu trop complexe à maintenir, est recommandé.
- **Accès sécurisé dans la cuvette** : Une distance libre de 200 mm entre l'échelle d'accès et la paroi de la cuvette est à respecter. Des modifications structurelles peuvent être nécessaires.
- **Interrupteur de sécurité dans la cuvette** : Installation d'un interrupteur de sécurité dans une plage de hauteur de 0,4 à 2 mètres pour assurer la conformité aux nouvelles exigences.

- **Identification dans la cabine** : Les informations de contact du responsable doivent être mises à jour dans la cabine pour répondre aux obligations légales.

## Détails Complémentaires et Observations du Contrôle Périodique

1. **Limiteur de Vitesse** : La vitesse d'enclenchement ne peut pas être vérifiée en l'absence d'un dispositif d'essai, et le limiteur actuel ne permet pas de tests à distance, contrairement aux exigences modernes. Ce composant, indispensable à la sécurité, ne peut pas être conservé sans compromis sérieux.
  - *Note : Il est essentiel de comprendre que le limiteur de vitesse actuel n'est pas conçu pour être réarmé à distance. Ce limiteur fait partie intégrante de la conception d'origine de l'ascenseur et est donc mentionné dans le certificat CE. Pour un tel dispositif, une trappe d'accès spécifique est requise à proximité, avec des dimensions précises permettant un accès facile, sûr et pratique pour la société d'entretien. Dans la configuration actuelle des lieux, cette solution est inapplicable sans engager des coûts très élevés. La solution la plus simple consisterait donc à remplacer ce limiteur de vitesse par un système compatible avec une commande à distance. Cependant, un tel appareil ne figure pas sur le certificat CE, créant ainsi une situation complexe et confuse.*
2. **Commande du 6e étage** : Ce dispositif nécessitait une clé, mais a été désactivé, ce qui limite l'accès, mais répond aux exigences actuelles.
  - *Note : Il semble que ce système soit hors service.*
3. **Sécurité de l'accès et dimensions de la machine** : L'accès machine n'est pas conforme aux dimensions requises (1,4 m x 0,6 m).
  - *Note : La réglementation actuelle exige un accès aux équipements, mais l'impossibilité de respecter les dimensions requises pour l'accès à la machine pourrait justifier une fermeture définitive de cet accès, rendant les travaux de mise en conformité inutiles. Toutefois, cela entraînerait le risque d'une obligation de remplacement du limiteur de vitesse et nécessiterait la validation d'une dérogation par rapport au certificat d'origine, ce qui reste incertain.*
4. **Défauts de sécurité et d'accessibilité** :
  - **Parachute** : Non déverrouillable avec la manœuvre de rappel, entraînant des risques de blocage.
  - **Main courante détachée** : La remise en état de la cabine est nécessaire pour sécuriser les utilisateurs.
  - **Marquage CE effacé** : Les informations CE doivent être remises à jour pour assurer la conformité des données affichées.
5. **Éclairage et Propreté** :
  - L'éclairage dans la cuvette est en partie défectueux ; un remplacement global est conseillé.
  - La cuvette accumule des déchets, nécessitant un nettoyage spécifique en dehors de l'entretien standard, et une sensibilisation auprès des occupants pour éviter l'accumulation de débris dans la gaine.
6. **Éclairage de secours** : Ne fonctionne pas en cas de coupure de courant ; une révision et un remplacement de la batterie d'alimentation sont nécessaires pour garantir la sécurité en cas d'urgence.
7. **Attestation de Régularisation Manquante** : La nouvelle attestation de régularisation (version 2018) n'a pas été fournie, bien que le délai de transition soit dépassé depuis le 31/12/2023. L'absence de cette attestation pourrait exposer la copropriété et le syndic à des risques légaux en cas de défaillance de l'ascenseur.

*[Signature]*

## Conclusion

La sécurité de l'ascenseur n'est plus assurée en raison des nombreuses défaillances techniques identifiées. Compte tenu de la classification en catégorie C, il est impératif de mettre l'appareil hors service immédiatement.

Les travaux de mise en conformité proposés pourraient offrir une solution temporaire, mais ils ne suffiraient pas à remédier aux faiblesses structurelles et mécaniques importantes de l'ascenseur. Dans ce contexte, un remplacement complet apparaît comme une solution plus raisonnable, permettant de garantir la sécurité, la conformité légale et la pérennité de l'appareil.

Dans le cas d'un remplacement, il est essentiel de choisir un ascenseur dont les systèmes sont ouverts (open source) pour éviter de se retrouver dépendant d'un constructeur spécifique, ce qui pourrait contraindre la copropriété à souscrire aux services du fournisseur initial pour toute maintenance ou intervention technique.

Ces informations visent à guider la copropriété dans la prise de décision concernant l'avenir de cet appareil et à souligner l'importance de ces travaux pour assurer la conformité aux exigences de sécurité, tout en évitant une mise en cause de leur responsabilité en cas d'incident.

Nous restons disponibles pour toute information complémentaire, ou réorientation de mission.



### Bureau d'études :

Technic Consult SRL

Éric Dussart

Consultance Technique

Expert ABEX Association Belge des Experts

<https://experts.abex.be/fr/member/eric-dussart>



# **ANNEXE 3**



Technic Consult  
Dussart Eric  
Rue Jean 7  
5030 Gembloux

Tel : 0478 34 88 27

Mail : [eric-dussart@Technic-Consult.com](mailto:eric-dussart@Technic-Consult.com)

Wavre 28  
A4i  
Mayne  
Chaussée de Wavre 28  
Ixelles 1050

a4i@a4i.be

## Contrat de gestion OPEX

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

### 1. Parties en présence

#### a. Client

NOM du client (Facturation)	Wavre 28
TVA du client	BE 0879.177.415
EMAIL du client	
RUE du client	Chaussée de Wavre
NUMERO de la RUE du client	28
CODE POSTAL du client	1050
VILLE du client	Ixelles
PAYS du client	BEL

#### b. Bureau d'études

NOM	Dussart
PRENOM	Eric
SOCIETE	Technic Consult
FORME JURIDIQUE	SRL
ADRESSE	Rue Jean 7
COMMUNE	5030 Gembloux
EMAIL	<a href="mailto:eric-dussart@technic-consult.com">eric-dussart@technic-consult.com</a>
TELEPHONE	00 32 478348827

REF TC : #240903-20241115-CGO-Wavre28

Page 1 sur 7

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

Paraphe Client

Paraphe Technic Consult





## 2. Objet du contrat

### a. Dénomination du bâtiment :

REFERENCE TC	#240903
NOM du bâtiment	Wavre 28
SURNOM du bâtiment	Wavre28
RUE du bâtiment	Chaussée de Wavre
NUMERO de la RUE du bâtiment	28
CODE POSTAL du bâtiment	1050
VILLE du bâtiment	Ixelles
PAYS du bâtiment	BEL
TELEPHONE du bâtiment	
EMAIL du bâtiment	

### b. Gestionnaire du bâtiment

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



c. Bon de commande ASCENSEUR #1

• Descriptif de l'ascenseur concerné :

ASCENSORISTE	Kone
BATIMENT	Wavre 28
NUMERO de série	1297
DESCRIPTION	
DATE de mise en service	2005
CHARGE en kg	450
CHARGE personnes	6
MARQUE ascenseur	NC
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	8
NOMBRE de portes	1
VITESSE NOMINALE en m/s	1

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	359	OUI / NON
Option Quick Scan	175	OUI / NON
Option SECT CP (2visites annuelles)	244	OUI / NON
Etude CAPEX	1050	OUI / NON
Audit approfondi	810	OUI / NON

Pour accord

NOM : Mayne

PRENOM : D

TITRE : Syndic

Date :

Signature :

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

**La gestion de votre ascenseur consiste à :**

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

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

• **« Option Rapport Quick Scan (QS) » sur OPEX**

Ce rapport écrit vous sera transmis par courriel et sera mis à jour annuellement. Il comprendra les éléments suivants :

- Une analyse technique de la salle des machines, de la gaine d'ascenseur, de la cuvette.
- Un récapitulatif complet du dossier de sécurité avec une mise en avant des points problématiques.
- Une projection CAPEX. Ce tableau vous permettra de projeter les investissements nécessaires pour la pérennité de votre ascenseur. Les points analysés sont : le moteur, l'armoire de commande (avec le câblage et les boîtes à boutons), les portes cabines, les portes palières, et la mise en conformité. La projection est évaluée à 3, 5 et 10 ans.
- Un listing de recommandations OPEX qui vous détaillera le chemin à suivre pour limiter les problèmes et les dépenses inutiles.

• **« Option SECT » (sur OPEX)**

- Les ascenseurs doivent être contrôlés semestriellement par un organisme de contrôle. Il s'agit d'une démarche officielle qui doit être réalisée par un SECT (Service Externe Contrôle Technique). Les rapports qui découlent de ces contrôles doivent être versés au dossier de sécurité. Le suivi de ces rapports est essentiel, faute de quoi vous risquez de recevoir une injonction de mise à l'arrêt de votre ascenseur par le SPF. Afin de vous faciliter la tâche et d'augmenter la réactivité, nous vous proposons de nous occuper de la relation avec l'organisme de contrôle. Cela nous permet de recevoir les rapports en direct afin de les transmettre sans attendre à l'ascensoriste pour réaction.

Cette option vous permet de nous déléguer la gestion administrative de votre ascenseur.

L'ensemble des rapports de votre organisme seront automatiquement versés au dossier de sécurité et seront téléchargeables sur votre espace web.

En activant cette option, vous pouvez mettre fin à votre contrat avec votre SECT (organisme de contrôle), et vous remarquerez que, dans bien des cas, grâce à notre forte présence sur le marché, nous obtenons des prix très concurrentiels pour ce service.



*[Handwritten signature]*

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

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

**Détails du contenu de la prestation complémentaire « CAPEX » :**

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

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

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

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

3. Conditions de paiement

a. Modalités générales

La T.V.A., ainsi que toutes les taxes analogues, actuelles ou futures, seront à charge du Client. La redevance annuelle est payable à la réception de la facture correspondante.

Celle-ci est établie préalablement à la réalisation des prestations.

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

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

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

Le Client reste responsable de toutes les conséquences pouvant résulter de cette suspension. Nonobstant la suspension, la totalité de la redevance annuelle reste due.

**b. Révision des prix**

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

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

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

$R'$  = redevance due pour la nouvelle année

$i'$  = indice du mois de décembre de l'année précédente

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

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

**c. Coordonnées de facturation**

Voir cadre CLIENT et GESTIONNAIRE

**4. Durée du contrat.**

**a. Durée initiale**

5 ans

**b. Reconduction :**

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

**5. Obligations de Technic Consult**

La société Technic Consult s'engage à maintenir son indépendance économique et structurelle de toute société directement impliquée dans la vente, l'entretien ou la transformation d'ascenseurs, faute de quoi le contractant pourrait de plein droit et sans indemnité rompre le présent contrat.

Technic Consult a une obligation de moyens ; les résultats sont quant à eux une obligation du prestataire d'entretien/travaux.

**6. Obligations du Client**

**a. Accès aux installations**

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

**b. Documentation**

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

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

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

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

**c. Divers**

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

**d. Changement de gérance ou de propriétaire**

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

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

## 7. Résiliation du contrat

Voir conditions générales (téléchargeables sur [Technic-Consult.com](http://Technic-Consult.com))  
Le Client et Technic Consult s'interdisent de rompre prématurément le contrat tant que le Client et Technic Consult assument pleinement leurs obligations respectives.

## 8. Litiges

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

## 9. Changement de la convention

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

## 10. Clause salvatrice

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

## 11. Signatures

Fait à : \_\_\_\_\_

Date : \_\_\_\_\_

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

Documents annexes :  
Conditions générales sur [Technic-Consult.com](http://Technic-Consult.com)

**Le Client:**  
Lu et approuvé  
Nom :  
Qualité :

**Bureau d'études:**  
Technic Consult SRL  
Éric Dussart

**Bureau d'études :**  
Technic Consult SRL  
Éric Dussart

Consultance Technique



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



# **ANNEXE 4**

Nom	Lots	Quotités	Proposition de mode de financement en AG		Si vote négatif en AG
			Financement par FDR + 2 appels de 20.000 €	Financement par FDR + 2 appels de 20.000 €	Financement en 1 seul appel de 75.000 €
			1er appel au 01/12/24	2ème appel au 01/02/25	Appel au 01/12/2024
	P06	25	68 €	68 €	254 €
	2V2	124	337 €	337 €	1.262 €
	4V7	136	369 €	369 €	1.384 €
	P03	25	68 €	68 €	254 €
	4V3 - Z/C10	142	385 €	385 €	1.445 €
	2V6 - P09	165	448 €	448 €	1.680 €
	1V5 - Z/C04	157	426 €	426 €	1.598 €
	1V6	140	380 €	380 €	1.425 €
	P22	25	68 €	68 €	254 €
	6V - P07	422	1.145 €	1.145 €	4.296 €
	2V5	142	385 €	385 €	1.445 €
	4V6	140	380 €	380 €	1.425 €
	1V4 - 2V8 - P11 - P12 - Z/C05	355	964 €	964 €	3.614 €
	0/PR LIB	905	2.457 €	2.457 €	9.212 €
	4V2 - Z/4V	139	377 €	377 €	1.415 €
	3V1 - P05	315	855 €	855 €	3.206 €
	P16	25	68 €	68 €	254 €
	P01	25	68 €	68 €	254 €
	5V2	190	516 €	516 €	1.934 €
	3V2 - P19 - Z/C08	330	896 €	896 €	3.359 €
	4V5	142	385 €	385 €	1.445 €
	P18	25	68 €	68 €	254 €



1V2 - 1V3	251	681 €	681 €	2.555 €
4V1	133	361 €	361 €	1.354 €
P14	25	68 €	68 €	254 €
1V1	133	361 €	361 €	1.354 €
2V1 - P13 - Z/2V	173	470 €	470 €	1.761 €
P20	25	68 €	68 €	254 €
2V3	127	345 €	345 €	1.293 €
Z/1V - Z/C06	30	81 €	81 €	305 €
P15	25	68 €	68 €	254 €
5V4	158	429 €	429 €	1.608 €
5V1	200	543 €	543 €	2.036 €
P04	25	68 €	68 €	254 €
5V3 - P02	224	608 €	608 €	2.280 €
4V8 - Z/C07	179	486 €	486 €	1.822 €
3V3 - P08 - Z/C03	378	1.026 €	1.026 €	3.848 €
1V7 - Z/C09	151	410 €	410 €	1.537 €
2V4	126	342 €	342 €	1.283 €
P17	25	68 €	68 €	254 €
2V7	136	369 €	369 €	1.384 €
3V4 - P10	355	964 €	964 €	3.614 €
P23 - P24	50	136 €	136 €	509 €
1V8 - Z/C01	179	486 €	486 €	1.822 €
4V4 - Z/C02	141	383 €	383 €	1.435 €
P21	25	68 €	68 €	254 €
	<b>7368</b>	<b>20.000 €</b>	<b>20.000 €</b>	<b>75.000 €</b>

*Handwritten signature*

# **ANNEXE 5**



## KONE Care™ Repairs

Offre pour:

HORS SERVICE - REMPLACEMENT NAVETTE OPERATEUR - GALET DE  
DEVERROUILLAGE +1 - BOUTON PALIER +1 - RESIDENCE 28

Votre référence:  
Devis n°:  
Date:  
Personne de contact:  
E-mail:

0016344321  
T-0007949687  
24.10.2024  
Luc Piron  
customer.service.be@kone.com

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

**Dedicated to  
People Flow™**



7957453 T-0007949687 1

24.10.2024



A4I SPRL  
AV. DU BOURG E DEMUNTER 23  
1090 BRUXELLES BRUSSEL

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

**Devis n°:** T-0007949687  
**Référence n°:** 0016344321

Bruxelles, 24.10.2024

Madame, Monsieur,

Suite au rapport établi par notre technicien lors de sa dernière intervention et dans le but d'assurer une bonne fiabilité de fonctionnement de l'installation reprise en objet, nous vous communiquons, ci-après, la description des travaux que nous vous proposons de réaliser.

Description	Quantité	Prix total (HTVA)
Equipement: 44413841 - Adresse: CHAUSSÉE DE WAVRE 28 1050 BRUXELLES		
1 Remplacement de la navette rétractable de l'opérateur de la porte cabine.  Ce travail comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en sécurité de l'installation</li><li>- Démontage de la navette de l'opérateur de porte cabine endommagée.</li><li>- La fourniture et le remplacement de la navette.</li><li>- Réglage complet de la porte cabine.</li><li>- Essais et remise en service de l'installation.</li><li>- Mise en recyclage des anciens composants.</li></ul>	1	EUR 1.295,02
2 Remplacement des galets de déverrouillage de la porte palière du +1.  Ce travail comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en sécurité de l'installation.</li><li>- Remplacement des 4 galets de déverrouillage endommagés.</li><li>- Essais et remise en service de l'installation.</li><li>- Mise en recyclage des anciens composants.</li></ul>	1	EUR 232,48
3 Remplacement du bouton d'appel palier défectueux du 1er étage.  Ce travail comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>- Mise en sécurité de l'installation.</li><li>- Fourniture et remplacement du bouton d'appel.</li><li>- Essais et remise en service de l'installation.</li><li>- Mise en recyclage des anciens composants.</li></ul>	1	EUR 297,92

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

Tel: +32 (0)2 730 92 11  
Fax: +32 (0)2 340 03 29  
[www.kone.be](http://www.kone.be)

BE 0436.407.453  
RPR Brussel  
REG n° 03 / 27 / 1 / 3

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



7957453 T-0007949687 1



4	Frais d'administration	1	EUR 40.00
5	Frais de transport	1	EUR 95.00

**Prix total (HTVA) : EUR 1.960,42**

Ristourne 20 % : - 392,08 €

Total (HTVA) : 1.568,34 €

**Afin de faciliter notre administration interne et d'améliorer votre expérience, nous répartissons désormais le coût des travaux en différentes catégories (frais administratifs, frais de déplacement, etc.).**

~~Signature de~~

~~A. Lier, Syndic~~

Pour ~~IAOB RESIDENCE 33~~

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

Tel: +32 (0)2 730 92 11  
Fax: +32 (0)2 340 03 29  
www.kone.be

BE 0436.407.453  
RPR Brussel  
REG n° 03 / 27 / 1 / 3

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



7957453 T-0007949687 1

Devis n°: T-0007949687

### Conditions administratives

Délai d'exécution	À convenir
Validité	1 mois à dater de ce jour
Port et emballage	Compris
Paieement	A la fin des travaux
Révision de prix	Ferme durant la validité de l'offre

Nos "Conditions de Vente", en annexe, doivent être considérées comme faisant partie intégrante de notre devis. Il ne peut y être dérogé que moyennant l'accord écrit de KONE.

Nous espérons que notre proposition répond à vos attentes.

Nous restons à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Luc Piron  
Repair Specialist  
KONE Belgium SA

.....  
Nom en majuscules

**Afin de traiter efficacement votre commande, nous vous demandons de répondre à ce mail.**

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

Tel: +32 (0)2 730 92 11  
Fax: +32 (0)2 340 03 29  
www.kone.be

BE 0436.407.453  
RPR Brussel  
REG n° 03 / 27 / 1 / 3

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



**Absolus services (à charge du client)**

En garantissant ces absolus Services, vous nous aidez à garantir un travail qualitatif et en toute sécurité.


**1**

L'accès vers l'installation est sécurisé, libre d'obstacles et suffisamment éclairé et ventilé.

**2**

L'absence de substances dangereuses et d'amiante sur le site et ses alentours.

**3**

Le respect du bien-être de nos techniciens et nos partenaires

**4**

L'environnement de l'installation est propre et sec

**5**

Le réseau électrique du bâtiment, la mise à la terre, les connexions téléphoniques et les signaux incendie sont conformes et disponibles

**6**

Tout en respectant l'environnement



## CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE

1. Les conditions générales de vente sont d'application à tous les travaux et services fournis par KONE sur les installations du Client (ex : l'ascenseur, la porte automatique et/ou l'escalator, tapis roulant...). Les conditions générales de vente de KONE ont priorité sur les conditions du client, qui sont considérées comme n'ayant aucune valeur.
2. KONE fournit les biens et services décrits dans son offre et qu'elle estime nécessaires sur la base de sa connaissance et, le cas échéant, de l'analyse technique de l'installation. KONE ne transfère aucun droit de propriété intellectuelle.
3. La fourniture de biens et/ou de services doit avoir lieu dans un délai raisonnable. Ce délai de livraison dépend de la disponibilité de la marchandise et du personnel autorisé. Le cas échéant, les délais de livraison indiqués sont indicatifs.
4. Les travaux en hauteur nécessitent une nacelle élévatrice. Dans le secteur pétrochimique, ces travaux sont exclus, sauf en présence d'une tierce personne formée.
5. Les services sont effectués pendant les heures de travail normales de KONE et sont facturés au taux horaire applicable. Les services rendus en dehors des heures normales de travail de KONE seront facturés à 150% et les services rendus les dimanches et jours fériés à 200%. Les frais de déplacement et de réinstallation sont facturés à leur prix de revient.
6. Le transport et la livraison des marchandises sont aux frais et risques du Client.
7. La livraison de pièces détachées est facturée au prix du jour de la livraison. Les autres services sont facturés conformément à l'offre KONE ou à la confirmation de la commande. Sauf accord contraire, les pièces récupérées lors de travaux de remplacement ou de réparation deviennent la propriété immédiate de KONE.
8. Les biens et services sont réputés acceptés, sauf si le Client conteste l'acceptation dans un délai de huit jours calendriers à compter de la date de réception, par lettre recommandée en indiquant les motifs de la contestation.
9. **Paiement** : les factures de KONE sont payables dans un délai de quinze jours calendriers par virement bancaire au numéro de compte BE64 2400 1762 0052 BNP PARIBAS FORTIS (Belgique) ou LU42 0030 2602 5134 0000 BNP PARIBAS FORTIS (Grand-Duché de Luxembourg).
10. Taux de TVA : Au moment de la demande d'intervention, le Client doit informer expressément KONE de tous les détails concernant le taux de TVA à appliquer. Tout préjudice financier pouvant résulter d'une information manquante, incomplète ou erronée fournie par le client est à la charge de ce dernier.
11. Révision des prix : les prix sont révisibles selon les conditions de l'offre sous réserve de l'application de la formule (Belgique: AD/AGORIA; Grand-Duché de Luxembourg: STATEC).
12. A défaut de paiement intégral dans le délai de paiement susmentionné, le Client est redevable de plein droit et automatiquement d'un intérêt de retard de 12% par an. Les intérêts sont dus par mensualités de 1/12ème et chaque mois commencé est pris en compte dans son intégralité. En outre, le client est tenu de payer une indemnité forfaitaire de 10% du montant dû, avec un minimum de 90 euros. En cas d'inexécution par le Client de quelque obligation que ce soit, toutes les sommes dues, même au titre d'une autre commande, seront exigibles automatiquement et de plein droit.
13. KONE est à tout moment en droit de suspendre et/ou de mettre fin à sa prestation aux frais du Client. En particulier, KONE se réserve le droit d'invoquer l'application de cette clause en cas de risques indépendants de sa volonté relatifs à la sécurité et/ou au bien-être des employés de KONE.
14. Le client s'engage à maintenir un environnement de travail approprié et sûr pour le personnel de KONE. Le client doit assurer un accès facile et sûr à l'installation pour le personnel de KONE.
15. Le client s'engage à défendre, à indemniser et à dégager KONE de toute responsabilité, de tout coût, de tout dommage et de toute perte découlant de ou en relation avec toute violation des obligations contractuelles par le client et/ou ses agents ou découlant de toute faute, négligence ou fraude de la part du client et/ou de ses agents. Le Client indemniserà KONE pour tous les coûts découlant d'un déplacement inutile, d'un changement de calendrier, d'une modification de l'intervention/de la prestation en raison d'une décision ou d'une situation indépendante de la volonté de KONE (par exemple, annulation ou reprogrammation par le Client ou ses agents, détection de substances nocives telles que l'amiante...).
16. KONE n'est pas responsable des frais de réparation et/ou de l'inexécution de ses obligations en raison d'événements indépendants de sa volonté. A titre d'exemple, une liste non exhaustive de cas : 1.) Catastrophes naturelles, pandémies, lock down, grèves, actes de violence, terrorisme, guerre. 2.) Infiltrations d'eau, inondations, glissements de terrain. 3.) Pannes ou défaillances techniques causées par une cause externe (par exemple, la foudre, une mauvaise utilisation, un mouvement inutile, le vandalisme, un acte du client et/ou d'un tiers). 4.) Les décisions gouvernementales, les décrets officiels ou tout autre acte législatif ou exécutif exceptionnel (par exemple, la pollution lourde). 5.) Pénurie générale de matières premières et de main-d'œuvre. 6.) Dans ces cas, KONE peut ajuster, suspendre ou interrompre sa prestation et son délai d'intervention ou résilier le contrat sans être tenue de verser des dommages et intérêts.
17. Responsabilité : Si l'une des parties est tenue d'indemniser l'autre partie, la première à réparer son manquement au contrat sera le manquement en nature de la partie défaillante. En tout état de cause, l'indemnisation ne dépassera pas la réparation du préjudice que la partie fautive aurait pu prévoir au moment de la conclusion du contrat et, en tout état de cause, elle ne dépassera pas 5 % du montant principal de la facture. KONE n'est pas tenu de verser des dommages et intérêts pour les dommages indirects.
18. Tous les litiges entre le Client et KONE Belgium sa seront tranchés par le Tribunal d'entreprise de Bruxelles (chambre néerlandophone si l'installation est située en Flandre, chambre francophone si l'installation est située en Région de Bruxelles-Capitale ou en Wallonie). Le droit belge est applicable.
19. Tous les litiges entre le Client et KONE Luxembourg sàrl seront tranchés par le Tribunal de Commerce de Luxembourg. Le droit luxembourgeois est applicable.

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

Tel: +32 (0)2 730 92 11  
Fax: +32 (0)2 340 03 29  
www.kone.be

BE 0436.407.453  
RPR Brussel  
REG n° 03 / 27 / 1 / 3

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



7957453 T-0007949687 1

9