

ACP NAUTILUS Entité Principale

Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES

BCE 0656 794 324

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE JEUDI 05 OCTOBRE 2023

Le 05 octobre 2023 à 18h00, 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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire 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".*

ROI : " le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mme HALLEMANS est élue Présidente de l'Assemblée Générale. Aucun Copropriétaire, ni aucun mandataire ne s'étend proposé au poste



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



d'assesseur, et afin de ne pas bloquer le déroulement de la réunion, l'Assemblée Générale décide de ne pas nommer d'Assesseurs. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3 - Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

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

4 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : information

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*" ;

Le Conseil de Copropriété et le syndic ont invité les copropriétaires à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée. Aucun commentaire n'est parvenu au syndic.

Ci-dessous, les contrats en cours :

Ascenseurs :

- Entretien A, B et C : **ATM** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Ascenseur A : 42955913
 - Ascenseur B : 42955914
 - Ascenseur C : 42955915
- Entretien D : **ATM** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/07 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Ascenseur D : 42955916 & 42955917
- SECT : **BTV** - contrat n° 191031 - (durée : 1 an - date anniversaire : 31/10- renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Lignes d'urgence : prévu au contrat **ATM**
- Entretien des exutoires dans les gaines d'ascenseur : **D+H BELUX** : (durée : 5 ans – date anniversaire : 07/03/22 (A,B,C) 11/10/22 (D) – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 2 mois par recommandé).

Assurances :

- Incendie : **AMLIN - ETHIAS** - police n° PFB 122956 (durée : 1 an – date anniversaire : 28/06 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Protection juridique : **ARAG** Police n°1863094 – 06/01.
- RC Concierge : **VIVIUM** Police n°410024414 - 01/01
- RC Conseils de Copropriété : **VIVIUM**
 - Police n°320168406 - Bloc A - 01/01
 - Police n°320168408 - Bloc B - 01/01



- Police n°320168716 - Bloc C - 01/01
 - Police n°320168722 - Bloc D - 01/01
 - Police n°320169204 - Entité générale - 01/01
- Courtier : **MEUWESE & GULBIS** sa, Av. Winston Churchill 118A - 1180 Bruxelles ; +32 2 344.96.92 - info@meuwese-gulbis.be
- Concierge :
 - En attente d'engagement – Remplacement **FLOOR PROTECTION**
 - Secrétariat Social : **SD WORKS** – n° d'affiliation 1BA4716
- Relevé des consommations individuelles : **ISTA** (durée : 3 ans – date anniversaire : 05/18 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois).
- Services de nettoyage :
 - **FLOOR PROTECTION** (durée : indéterminée - renon : préavis 3 mois).
- Réseau mobile d'urgence : **NGIS** - (durée : 36 mois – date anniversaire : 09/19).
- Entretien équipements HVAC : *Chaudières-Ventilation-Tableaux électriques* : **TEM** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/22 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Central incendie : **THE BELGIAN** (durée : 1 an – date anniversaire : 13/09/2019 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : **HELP FIRE** – contrat n° CLI/201811/0520 – client n° 1736. Répartition par bloc :
 - Bloc A : 10 extincteurs 6 kg et 10 dévidoirs 30 m
 - Bloc B : 8 extincteurs 6 kg et 8 dévidoirs 30 m
 - Bloc C : 6 extincteurs 6 kg et 6 dévidoirs 20 m
 - Bloc D : 33 extincteurs 6 kg, 1 VF 5 kg et 33 dévidoirs 20 m
 - Parkings : 22 VF 6 kg & 4 dévidoirs 30 m.
- Entretien des éclairages de secours : **HELP FIRE** Client : 2826 (durée : 1 an – date anniversaire : 22/02 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Bloc A : Contrat n° CLI/202201/033 - 40 lampes
 - Bloc B : Contrat n° CLI/202201/034 - 37 lampes
 - Bloc C : Contrat n° CLI/202201/035 - 32 lampes
 - Bloc D : Contrat n° CLI/202201/036 - 199 lampes
 - Parkings : Contrat n° CLI/202201/32 – 72 lampes
- Contrôle d'accès et parlophones : **GREENLIGHT**.
- Ramassage des conteneurs poubelle : **BRUXELLES - PROPLETE** - contrat n° 54266
- Entretien porte de garages : **ALL ACCES** – client n° 2&3 passages par an (durée : 1 an – date anniversaire : 12/07 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois).
- Entretien des jardins : **LES JEUNES JARDINIERS** – client : NAUT001 (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Entretien de l'adoucisseur : **EURODYNAMICS** - (durée : 1 an – date anniversaire : 22/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Curage des égouts : **CURABEL** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/19 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien du générateur : **NADIN-MATHONET** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Gaz : **TOTAL ENERGY** - EAN : 541448965000950189 / compteur : 1011050 – Principale



9

- Electricité : **TOTAL ENERGY / LAMPRIS.**
 - Principale abords → EAN : 541448965000983354 / Compteur : 43737752
 - Principale communs → EAN : 541448965000963936 / Compteur : 40019530
 - Bloc A → EAN : 541448965000963912 / Compteur : 20093401
 - Bloc B → EAN : 541448965000963134 / Compteur : 20093557
 - Bloc C → EAN : 541448965000963462 / Compteur : 20093390
 - Bloc D → EAN : 541448965000983361 / Compteur : 43737752
- Eau : **VIVAQUA :**
 - Conciergerie : Matricule n°01380050, client n°4529110 n° compteur : à compléter
 - Eau froide Bloc A : n°compteur : 185661 / matricule : 01330420
 - Eau froide Bloc B : n°compteur : 185804 / matricule : 01330431
 - Eau froide Bloc C : n°compteur : 185796
 - Eau chaude sanitaire : n°compteur : 1890108
- Dératisation : **EXTERMINA** – 6 passages par an (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Syndic : **A4i srl** (durée : 3 ans - date anniversaire 01/12 – renouvellement par Assemblée Générale - renon : par recommandé - préavis 6 mois).

5 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 1 - fourniture d'énergie (GAZ & Electricité)

Proposition de mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison du gaz et 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.

Abstention :

Cab. Med. Dr Absil (US) (80),CESAR Komlavi (81),DELFORGE Marie-Luce ** (56),DISTRITANK EUROPE ** (42),HAPPI - MINEIRO (85),LE PRINCE Mireille ** (49),LEFEBVRE Veronique ** (80),MAHAME Divin (81),NOTTE Dina (88),TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VERBRAKEN - BULINCKX (39),WARZEE Violette ** (53),BEDAR Samia (85),JANSON Bernard ** (116)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

6 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 2 - amélioration du système de gestion de la centrale incendie

Proposition d'installation d'un système de connexion sans fil sur le système de centrale incendie (2079,19 € - offre de la société THE BELGIAN - cf. Annexe 2), et souscription à un contrat de gardiennage (49,61 € / mois - offre de la société G4S - cf. Annexe 3). L'objectif de ce projet est de permettre, 24h sur 24 et 7j/7 la gestion à distance de la centrale incendie et donc de pouvoir mettre à l'arrêt le système en cas de déclenchement intempestif dans un délais raisonnable, et ce particulièrement la nuit et les week-ends. Proposition de financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via les charges courantes.



A4i srl

✉ av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles
☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160

- Administration de biens immobiliers -



[Signature]

A4i se réserve la possibilité de discuter avec la société TEM afin que ces derniers puissent intervenir à la place de la société Groupe4, pour autant que les conditions soient plus avantageuses

Contre :

SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), NAXO bv (148), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), LEBRUN - AMINATOU (92), CAROLLO Giovanni (128), BERNAERTS Charlotte (48)

Abstention :

AL-WANNI - MANSOUR (92), NZONGO Antoinette (79), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORNY Filip * (67), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CESAR Komlavi (81), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DE ROOSE Vincent * (102), DELFORGE Marie-Luce ** (56), DISTRITANK EUROPE ** (42), GOETZ - STEVENS Michel (68), HAPPI - MINEIRO (85), HUGUE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), LE PRINCE Mireille ** (49), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAHAME Divin (81), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), PONCELET - RIGO * (68), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TOULOUUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), TRENTÉLS Véronique * (52), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WARZEE Violette ** (53), BEDAR Samia (85), JANSON Bernard ** (116)

A la majorité de 92,41% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

7 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 3 - vote 1 - maintien ou non d'un concierge et procédure d'engagement

Proposition de maintenir la fonction de concierge et mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de lancer la procédure d'engagement d'un nouveau concierge au barème catégorie 2 prévu à la commission paritaire 323 (cf. Annexe 4). Les ATN logements et fourniture du gaz et électricité seraient déduits du salaire

Contre :

MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), JIMENEZ Claudia (101), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), AL-WANNI - MANSOUR (92)

Abstention :

LEBRUN - AMINATOU (92), GOSSIAUX Alain (60), NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (114), CESAR Komlavi (81), GOETZ - STEVENS Michel (68), HAPPI - MINEIRO (85), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), NAXO bv (148), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), BEDAR Samia (85)

A la majorité de 93,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

8 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 3 - vote 2 - concierge - marge de négociation salariale



Proposition d'accorder au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, une marge de négociation salarial de maximum 15% par rapport au barème. Ceci permettrait, en cas de candidature probante, d'attirer le bon candidat, si nécessaire. Cette marge ne sera évidemment pas utilisée dans les premiers moments de la négociation salariale.

Contre :

SEGRS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116),LEBRUN - AMINATOU (92),SAIFI - EL MOUSSAOUI (129),VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),THIERY Philippe (131),BEDAR Samia (85),HAPPI - MINEIRO (85),JIMENEZ Claudia (101)

Abstention :

GOSSIAUX Alain (60),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),AL-WANNI - MANSOUR (92),TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151),CESAR Komlavi (81),DISTRITANK EUROPE ** (42),GOETZ - STEVENS Michel (68),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (114),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VERBRAKEN - BULINCKX (39)

A la majorité de 92,67% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

9 - Etat des procédures judiciaires en cours

Mauvais payeurs : dossiers à l'avocat

A4.6 & C1.011 : 5.897,64 € - Plan d'apurement accordé par le juge, non respecté. Procédure d'exécution forcée du jugement en cours.

B3.3 & C.1.054 : 2.178,11 € - Vente forcée des lots. Sur base du privilège de la copropriété seul la somme de 5.188,68 € a pu être récupérée sur la vente.

B5.3 & C. 1.051 : 3.093,80 € - Dossier suivi par l'avocat.

B5.5 & C.1.066 : 1.435,28 € - Plan d'apurement en cours.

D15.1 & C2.32& P097 : 4.795,75 € - Audience fixée le 31/10/2023.

10 - Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes.

Le Commissaire aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (cf. Annexe 5).

Vote sur l'approbation des comptes et sur la validité des écritures de régularisations reprises dans le rapport du Commissaire aux comptes.

Plusieurs copropriétaires s'interrogent sur les répartitions ISTA. Un contrôle sera demandé à l'ISTA et il est proposé d'approuver les comptes sous réserve de vérification de la répartition des consommations individuelles par l'ISTA.

Contre :

GOSSIAUX Alain (60), NOTTE Dina (88), Cab. Med. Dr Absil (US) (80)

Abstention :

NZONGO Antoinette (79), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), EL FILALI - EL YASSINI (127), DE LEENER - TIMMERMANS (50), DIENG - LIOU SHAN (106), CESAR Komlavi (81), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81)

A la majorité de 97,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

11 - Approbation du bilan au 30/06/2023

Abstention :

SEGRS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116), BOULANGE - KRICK (79), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Abstention :

GOSSIAUX Alain (60), EL FILALI - EL YASSINI (127), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), JIMENEZ Claudia (101)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023

Abstention :

NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (114), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), ASCENCIO SIRP (2 680), JIMENEZ Claudia (101)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Quitus au syndic pour la période du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023

Abstention :

BOULANGE - KRICK (79), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), MARASIGAN - CARURUCAN (90), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), AL-WANNI - MANSOUR (92)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme EL MOUSSAOUI – Bloc B

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".

Abstention :

ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORN Y Filip * (67), BOULANGE - KRICK (79), CAROLLO Giovanni (128), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DE ROOSE Vincent * (102), HUGÉ - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), PONCELET - RIGO * (68), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TRENTÉLS Véronique * (52), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), AL-WANNI - MANSOUR (92)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme HALLEMANS – Bloc C

Abstention :

MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), BOULANGE - KRICK (79), CAROLLO Giovanni (128), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), JIMENEZ Claudia (101)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

17 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme MINEIRO – Bloc B

Contre :

NOTTE Dina (88)

Abstention :

SEGRS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116), CAROLLO Giovanni (128), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A la majorité de 99,23% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

18 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme NOTTE – Bloc C

Contre :

STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention :

SEGRS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116),CAROLLO Giovanni (128),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),MARASIGAN - CARURUCAN (90),NZONGO Antoinette (79),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A la majorité de 98,72% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

19 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr AL WANNI – Bloc C

Abstention :

CAROLLO Giovanni (128),CESAR Komlavi (81),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),MARASIGAN - CARURUCAN (90),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),AL-WANNI - MANSOUR (92)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

20 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr BONTE – Bloc D (représenté par New Deal)

Contre :

Cab. Med. Dr Absil (US) (80),JIMENEZ Claudia (101)

Abstention :

CRUCIFIX Patrice (73),EL FILALI - EL YASSINI (127),SAIFI - EL MOUSSAOUI (129),CAROLLO Giovanni (128),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),MARASIGAN - CARURUCAN (90),NOTTE Dina (88),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A la majorité de 98,35% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

21 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DIENG – Bloc A

La candidature de Monsieur Dieng est acceptée à l'unanimité des personnes et représentées.

22 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr HAPPI – Bloc B

Contre :

VAN DER HEYDEN Geoffrey (69)

Abstention :

CAROLLO Giovanni (128),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),NOTTE Dina (88),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)



A la majorité de 99,39% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SAÏFI – Bloc B

Contre :

VAN DER HEYDEN Geoffrey (69)

Abstention :

SEGERS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116), GOETZ - STEVENS Michel (68), BOULANGE - KRICK (79), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CAROLLO Giovanni (128), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), MARASIGAN - CARURUCAN (90), NOTTE Dina (88), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A la majorité de 99,37% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

24 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 1

Point non soumis au vote de l'Assemblée Générale.

25 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 2

Point non soumis au vote de l'Assemblée Générale.

26 - 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. Proposition de renouveler le mandat de la société ACP CONSEIL.



Abstention :

ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORN Y Filip * (67), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DE ROOSE Vincent * (102), GOSSIAUX Alain (60), HUGUE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), PONCELET - RIGO * (68), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TRENTÉLS Véronique * (52), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), BOULANGE - KRICK (79), CAROLLO Giovanni (128), CESAR Komlavi (81), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), NOTTE Dina (88), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

27 - 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 (Cf. Annexe 7).

Contre :

BEDAR Samia (85), HAPPI - MINEIRO (85), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), THIERY Philippe (131), JIMENEZ Claudia (101), BOULANGE - KRICK (79)

Abstention :

LEBRUN - AMINATOU (92), DE LEENER - TIMMERMANS (50), DIENG - LIOU SHAN (106), BIERLAIRE Françoise ** (100), CAROLLO Giovanni (128), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A la majorité de 94,52% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

28 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°1 - Installation d'une caméra devant l'entrée du parking DAB (Point demandé par Mr EL FILALI)

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 1.250 € maximum. Cette caméra devra fonctionner sur l'installation existante.

Il y aura lieu de vérifier si l'installation d'un bloc de switch complémentaire est nécessaire (budget environ 300 €).



Proposition de financement via le fonds de réserve et , si ce dernier n'est pas suffisant, via les charges courantes.

Contre :

THIERY Philippe (131),SAIFI - EL MOUSSAOUI (129),VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),GOSSIAUX Alain (60),AL-WANNI - MANSOUR (92),AMARA Anwar (88),HALLEMANS Patricia (82),VERBRACKEN - BULINCKX (39),HAPPI - MINEIRO (85),BEDAR Samia (85),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),AWOUTERS Patrick * (93),BORNYP Filip * (67),DE BRUYN Jacqueline * (116),DE LA CROIX Colette * (65),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),DE ROOSE Vincent * (102),HUGE - DELCOURT * (96),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),MOENS Michel * (90),PARISEL - HOORNAERT * (93),PONCELET - RIGO * (68),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),SCHAUSSE Freddy * (89),SILK * (74),THIRY Fabienne * (90),TRENTELS Véronique * (52),VAN BREE - NAESSENS * (64),VAN GEERTRUYN - HANSEN * (142),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),JIMENEZ Claudia (101),LEBRUN - AMINATOU (92),VAN STEEN Frédéric (73),BERNAERTS Charlotte (48),STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142),BOULANGE - KRICK (79),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),GOETZ - STEVENS Michel (68),NOTTE Dina (88)

Abstention :

TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151),EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly (113),NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (114),CAROLLO Giovanni (128),CESAR Komlavi (81),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),MARASIGAN - CARURUCAN (90),NZONGO Antoinette (79),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

Avec 65,17% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

29 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°2 - Sécurisation des accès aux locaux vélos (Point demandé par le CCP)

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin d'étudier des pistes de sécurisation des portes des locaux vélos, de réaliser un appel d'offres sur base de cette étude et de commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire de maximum 3.000 € Ttc.

Proposition de financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via les charges courantes.

Contre :

BIERLAIRE Françoise ** (100),DELFORGE Marie-Luce ** (56),DISTRITANK EUROPE ** (42),JANSON Bernard ** (116),LEFEBVRE Veronique ** (80),TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103),WARZEE Violette ** (53),BACKX Aurélie ** (112),CARLIER - BOURG ** (89),DUFOUR - FOSSELDARD ** (100),EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117),HARPIGNY - GOIES ** (98),BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112),LEHEMBRE - THEUNIS ** (65),MALHERBE - SAUTELET ** (67),BONTE - LANGENHAECK D11.4 ** (186),COLLEYE - GRÉGOIRE & CIE ** (100),CORDONNIER Monique ** (92),DE RYCKE - DELVIN ** (69),OLIVIER - DELETRAIN ** (90),PETRE Isabelle ** (47),EGA Regis ** (100),STOCKX Luc ** (198),VALLERY - LIZIN ** (42),ENGLEBIENNE Nathalie ** (100),WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65),FOSSELDARD Genevieve ** (49),HANOT - DECKER ** (112),HEBRANT Françoise ** (116),LAURENT - ANDRE ** (88),LEATHER MEDIC - Mr



GEORGES Pascal ** (75), MAES Pierre ** (100), MEYER Robert ** (67), PUTTEMANS - MOREL ** (96), ROISIN - PIRSON ** (112), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), NAXO bv (148), BOULANGE - KRICK (79)

Abstention :

LEBRUN - AMINATOU (92), EL FILALI - EL YASSINI (127), AL-WANNI - MANSOUR (92), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORNY Filip * (67), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DE ROOSE Vincent * (102), HUGE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), PONCELET - RIGO * (68), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TRENTLS Véronique * (52), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), GEROME - KUPPER (112), ASCENCIO SIRP (2 680), CAROLLO Giovanni (128), CESAR Komlavi (81), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

Avec 43,65% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

30 - 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".

- Amélioration de l'éclairage des couloirs des caves (renforcement de la luminosité) ;
- Amélioration ou remplacement du système de contrôle d'accès ;
- Gestion du placement des bornes de recharge dans les parkings.

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

Abstention :

GOSSIAUX Alain (60), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CAROLLO Giovanni (128), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), MARASIGAN - CARURUCAN (90), NOTTE Dina (88), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), AL-WANNI - MANSOUR (92)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

31 - Organisation du (des) Fonds de Réserve hors commerce 1

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 de ne pas alimenter le fonds de réserve sur l'exercice 2023-2024.

Contre :

GOETZ - STEVENS Michel (68)

Abstention :

ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORN Y Filip * (67), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DE ROOSE Vincent * (102), HUGE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), PONCELET - RIGO * (68), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSSE Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TRENTS Véronique * (52), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CAROLLO Giovanni (128), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), NOTTE Dina (88), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

A la majorité de 99,26% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

32 - ROI : proposition n°1 - tenue de l'Assemblée Générale en présentiel (Point demandé par Mr SAIFI)

Contre :

MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), BONTE - LANGENHAECK D11.4 ** (186), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), BERNAERTS Charlotte (48), AWOUTERS Patrick * (93), BACKX Aurélie ** (112), BOULANGE - KRICK (79), CARLIER - BOURG ** (89), BORN Y Filip * (67), COLLEYE - GRÉGOIRE & CIE ** (100), DUFOUR - FOSSELDARD ** (100), DE BRUYN Jacqueline * (116), CORDONNIER Monique ** (92), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), DE LA CROIX Colette * (65), BIERLAIRE Françoise ** (100), DE RYCKE - DELVIN ** (69), NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (114), HARPIGNY - GOIES ** (98), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DELFORGE Marie-Luce ** (56), EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly (113), EGA Regis ** (100), LEHEMBRE - THEUNIS ** (65), DISTRIKANK EUROPE ** (42), DE ROOSE Vincent * (102), VAN STEEN Frédéric (73), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), MALHERBE - SAUTELET ** (67), JANSON Bernard ** (116), HUGE - DELCOURT * (96), FOSSELDARD Genevieve ** (49), ASCENCIO SIRP (2 680), OLIVIER - DELETRAIN ** (90), LEFEBVRE Veronique ** (80), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), GOETZ - STEVENS Michel (68), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), HANOT - DECKER ** (112), PETRE Isabelle ** (47), TOULOU MTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), MOENS Michel * (90), HEBRANT Françoise ** (116), STOCKX Luc ** (198), WARZEE Violette ** (53), PARISEL - HOORNAERT * (93), LAURENT - ANDRE ** (88), VALLERY - LIZIN ** (42), PONCELET - RIGO * (68), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), LETHER MEDIC - Mr GEORGES Pascal ** (75), SCHAUSSE Freddy * (89), MAES Pierre ** (100), SILK

14



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



* (74), MEYER Robert ** (67), THIRY Fabienne * (90), PUTTEMANS - MOREL ** (96), VAN BREE - NAESSENS * (64), ROISIN - PIRSON ** (112), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), TRENTÉLS Véronique * (52), NAXO bv (148)

Abstention :

SEGRS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151), LEBRUN - AMINATOU (92), CRUCIFIX Patrice (73), THIERY Philippe (131), GOSSIAUX Alain (60), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CAROLLO Giovanni (128), CESAR Komlavi (81), LE PRINCE Mireille ** (49), MAHAME Divin (81), NOTTE Dina (88), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), INGVAR VAN DROOGENBROECK BV (93)

Avec 16,38% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

33 - Réception définitive des parties communes - Point d'information sur l'état d'avancement

Cf. Annexe 8.

34 - Prise en charge de la franchise contractuelle ou de la franchise légale en cas de sinistre d'origine privative

La franchise légale en cas de sinistre d'origine privative (environ 300 €) est toujours à charge du copropriétaire responsable du sinistre.

Vu les nombreux sinistres qu'a connus la copropriété, la compagnie d'assurance a donné son renom. Les nouvelles compagnies d'assurance qui ont accepté de couvrir conjointement la copropriété imposent une franchise contractuelle de (5.000 € en dégâts des eaux et 1.250 € pour les autres sinistres).

La question posée à la copropriété est la suivante : qui doit prendre en charge la différence entre la franchise légale et la franchise contractuelle ?

Proposition que la différence soit prise en charge par la copropriété, vu que cette augmentation de franchise est due à une statistique sinistres très défavorable. Cette proposition va également dans le sens d'une solidarité entre copropriétaires.

En cas de vote négatif, le copropriétaire à l'origine du sinistre devra prendre en charge, seul, la franchise contractuelle.

Cette décision devra faire l'objet d'une transcription dans le règlement de copropriété et ce afin d'être opposable, cette adaptation sera réalisée conjointement aux travaux de mise en conformité des statuts avec la loi du 18 juin 2018.

Contre :

MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), BIERLAIRE Françoise ** (100), DELFORGE Marie-Luce ** (56), BACKX Aurélie ** (112), DISTRIKANK EUROPE ** (42), CARLIER - BOURG ** (89), JANSON Bernard ** (116), DUFOUR - FOSSELDARD ** (100), LEFEBVRE Veronique ** (80), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), HARPIGNY - GOIES ** (98), TOULOU MTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), LEHEMBRE - THEUNIS ** (65), WARZEE Violette ** (53), MALHERBE - SAUTELET ** (67), OLIVIER - DELETRAIN ** (90), PETRE Isabelle ** (47), STOCKX Luc ** (198), VALLERY - LIZIN ** (42), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), BONTE - LANGENHAECK D11.4 ** (186), COLLEYE - GRÉGOIRE & CIE **



[Signature]

(100),CORDONNIER Monique ** (92),DE RYCKE - DELVIN ** (69),EGA Regis ** (100),ENGLEBIENNE Nathalie ** (100),FOSSELARD Genevieve ** (49),HANOT - DECKER ** (112),HEBRANT Françoise ** (116),LAURENT - ANDRE ** (88),LEATHER MEDIC - Mr GEORGES Pascal ** (75),MAES Pierre ** (100),MEYER Robert ** (67),PUTTEMANS - MOREL ** (96),ROISIN - PIRSON ** (112),THIERY Philippe (131),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),GOSSIAUX Alain (60),BEDAR Samia (85),HAPPI - MINEIRO (85),AMARA Anwar (88),HALLEMANS Patricia (82),VERBRAKEN - BULINCKX (39),GEROME - KUPPER (112)

Abstention :

SEGRS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116),ASCENCIO SIRP (2 680),MARASIGAN - CARURUCAN (90),CAROLLO Giovanni (128),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)

Avec 50,74% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

35 - Installation d'un climatiseur avec unité extérieure - Penthouse 16.02 - Bloc D (Point demandé par Mr TUMIA et Mme PARLAPIANO)

Demande d'autorisation à l'ACP pour l'installation d'un climatiseur sur la terrasse du penthouse 16.02, et sur le percement de la façade afin de réaliser cette installation. (Cf. Annexe 9).

Le copropriétaire installant cet équipement en gardera la seule responsabilité ainsi que la charge d'entretien, et s'engage à installer cet équipement dans les règles de l'art.

Contre :

MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),THIERY Philippe (131),HAPPI - MINEIRO (85),BEDAR Samia (85),BACKX Aurélie ** (112),CARLIER - BOURG ** (89),BIERLAIRE Françoise ** (100),DUFOUR - FOSSELARD ** (100),DELFORGE Marie-Luce ** (56),EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117),DISTRITANK EUROPE ** (42),HARPIGNY - GOIES ** (98),LEHEMBRE - THEUNIS ** (65),JANSON Bernard ** (116),MALHERBE - SAUTELET ** (67),BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112),LEFEBVRE Veronique ** (80),OLIVIER - DELETRAIN ** (90),BONTE - LANGENHAECK D11.4 ** (186),PETRE Isabelle ** (47),TOULOU MTZOGLOU - VERSCHUERER ** (103),COLLEYE - GRÉGOIRE & CIE ** (100),WARZEE Violette ** (53),STOCKX Luc ** (198),CORDONNIER Monique ** (92),VALLERY - LIZIN ** (42),DE RYCKE - DELVIN ** (69),WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65),EGA Regis ** (100),ENGLEBIENNE Nathalie ** (100),FOSSELARD Genevieve ** (49),HANOT - DECKER ** (112),HEBRANT Françoise ** (116),LAURENT - ANDRE ** (88),LEATHER MEDIC - Mr GEORGES Pascal ** (75),MAES Pierre ** (100),MEYER Robert ** (67),PUTTEMANS - MOREL ** (96),ROISIN - PIRSON ** (112),ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),AWOUTERS Patrick * (93),BORN Y Filip * (67),DE BRUYN Jacqueline * (116),DE LA CROIX Colette * (65),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),DE ROOSE Vincent * (102),HUGE - DELCOURT * (96),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),MOENS Michel * (90),PARISEL - HOORNAERT * (93),PONCELET - RIGO * (68),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),SCHAUSSE Freddy * (89),SILK * (74),THIERY Fabienne * (90),TRENTELS Véronique * (52),VAN BREE - NAESSENS * (64),VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65)

Abstention :

ASCENCIO SIRP (2 680),AL-WANNI - MANSOUR (92),CAROLLO Giovanni (128),LE PRINCE Mireille ** (49),MAHAME Divin (81),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113)



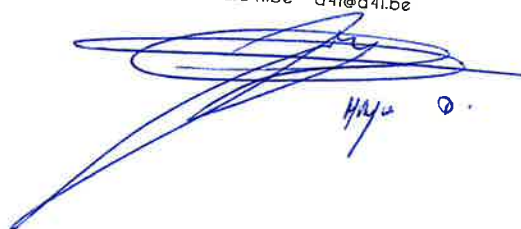
[Signature]

Avec 34,52% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

36 - Divers

- Occupation de l'esplanade par des personnes extérieures (Point demandé par Mr TUMIA) ;
- Date de la prochaine Assemblée Générale : 03/10/2024.

A4i srl
Av. Bourgmestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles
Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68
www.a4i.be - a4i@a4i.be



ACP NAUTILUS Entité Principale

Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES

BCE 0656 794 324

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE JEUDI 03 OCTOBRE 2024

Le 03 octobre 2024 à 18h00, 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. Le quorum étant atteint, les copropriétaires peuvent débattre de l'ordre du jour.

1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire 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".

ROI : "le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mme Notte est élue Présidente de l'Assemblée Générale, tandis que Mmes Hallemans et Spinewine et Mr Van Steen sont désignés Assesseurs.

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

1



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



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". (Cf. Annexe 1).

4 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : information

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" ;

Le Conseil de Copropriété et le syndic ont invité les copropriétaires à communiquer leurs remarques éventuelles concernant les prestataires récurrents au syndic et cela, avant l'Assemblée Générale, par écrit et de manière circonstanciée. Aucun commentaire n'est parvenu au syndic.

Ci-dessous, les contrats en cours :

Ascenseurs :

- Entretien A, B et C : **ATM** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - o Ascenseur A : 42955913
 - o Ascenseur B : 42955914
 - o Ascenseur C : 42955915
- Entretien D : **ATM** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/07 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - o Ascenseur D : 42955916 & 42955917
- SECT : **BTV** - contrat n° 191031 - (durée : 1 an - date anniversaire : 31/10- renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Lignes d'urgence : prévu au contrat **ATM**
- Entretien des exutoires dans les gaines d'ascenseur : **D+H BELUX** : (durée : 5 ans – date anniversaire : 07/03/22 (A,B,C) 11/10/22 (D) – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 2 mois par recommandé).

Assurances :

- Incendie : **AMLIN - ETHIAS** - police n° PFB 122956 (durée : 1 an – date anniversaire : 28/06 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Protection juridique : **ARAG** Police n°1863094 – 06/01.
- RC Concierge : **VIVIUM** Police n°410024414 - 01/01
- RC Conseils de Copropriété : **VIVIUM**
 - o Police n°320168406 - Bloc A - 01/01
 - o Police n°320168408 - Bloc B - 01/01
 - o Police n°320168716 - Bloc C - 01/01
 - o Police n°320168722 - Bloc D - 01/01
 - o Police n°320169204 - Entité générale - 01/01



[Signature]

- Courtier : **MEUWESE & GULBIS** sa, Av. Winston Churchill 118A - 1180 Bruxelles ; +32 2 344.96.92 - info@meuwese-gulbis.be
- Concierge :
 - En attente d'engagement – Remplacement **TRE CLEANING SERVICE**
 - Secrétariat Social : **SD WORKS** – n° d'affiliation 1BA4716
- Relevé des consommations individuelles : **ISTA** (durée : 3 ans – date anniversaire : 05/18 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 6 mois).
- Services de nettoyage :
 - **TRE CLEANING SERVICE** (durée : indéterminée – renon : préavis 3 mois).
- Réseau mobile d'urgence : **NGIS** - (durée : 36 mois – date anniversaire : 09/19).
- Entretien équipements HVAC : *Chaudières-Ventilation-Tableaux électriques* : **TEM** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/22 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Central incendie : **THE BELGIAN** (durée : 1 an – date anniversaire : 13/09/2019 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : **HELP FIRE** – contrat n° CLI/201811/0520 – client n° 1736. Répartition par bloc :
 - Bloc A : 10 extincteurs 6 kg et 10 dévidoirs 30 m
 - Bloc B : 8 extincteurs 6 kg et 8 dévidoirs 30 m
 - Bloc C : 6 extincteurs 6 kg et 6 dévidoirs 20 m
 - Bloc D : 33 extincteurs 6 kg, 1 VF 5 kg et 33 dévidoirs 20 m
 - Parkings : 22 VF 6 kg & 4 dévidoirs 30 m.
- Entretien des éclairages de secours : **HELP FIRE** Client : 2826 (durée : 1 an – date anniversaire : 22/02 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Bloc A : Contrat n° CLI/202201/033 - 40 lampes
 - Bloc B : Contrat n° CLI/202201/034 - 37 lampes
 - Bloc C : Contrat n° CLI/202201/035 - 32 lampes
 - Bloc D : Contrat n° CLI/202201/036 - 199 lampes
 - Parkings : Contrat n° CLI/202201/32 – 72 lampes
- Contrôle d'accès et parlophones : **GREENLIGHT**.
- Ramassage des conteneurs poubelle : **BRUXELLES - PROPRETE** - contrat n° 54266
- Entretien porte de garages : **ALL ACCES** – client n°.... 2&3 passages par an (durée : 1 an – date anniversaire : 12/07 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois).
- Entretien des jardins : **LES JEUNES JARDINIERS** – client : NAUT001 (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Entretien de l'adoucisseur : **EURODYNAMICS** - (durée : 1 an – date anniversaire : 22/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Curage des égouts : **CURABEL** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/19 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien du générateur : **NADIN-MATHONET** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Gaz : **ENGIE** - EAN : 541448965000950189 / compteur : 1011050 – Principale
- Electricité : **ENGIE**.
 - Principale abords → EAN : 541448965000983354 / Compteur : 43737752
 - Principale communs → EAN : 541448965000963936 / Compteur : 40019530



[Signature]

- Bloc A → EAN : 541448965000963912 / Compteur : 20093401
 - Bloc B → EAN : 541448965000963134 / Compteur : 20093557
 - Bloc C → EAN : 541448965000963462 / Compteur : 20093390
 - Bloc D → EAN : 541448965000983361 / Compteur : 43737752
- Eau : **VIVAQUA** :
 - Conciergerie : Matricule n°01380050, client n°4529110 n° compteur : à compléter
 - Eau froide Bloc A : n°compteur : 185661 / matricule : 01330420
 - Eau froide Bloc B : n°compteur : 185804 / matricule : 01330431
 - Eau froide Bloc C : n°compteur : 185796
 - Eau chaude sanitaire : n°compteur : 1890108
- Dératisation : **EXTERMINA** – 6 passages par an (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Syndic : **A4i srl** (durée : 3 ans - date anniversaire 01/12 – renouvellement par Assemblée Générale - renon : par recommandé - préavis 6 mois).
- Monitoring et gardiennage : **G4S** (durée : 1 an – date anniversaire : 20/03/2024 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).

Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère que le contrat de la société TEM pour le suivi des installations techniques et de la chaufferie serait à mettre en concurrence en vue de trouver un prestataire plus qualitatif dans la même enveloppe budgétaire.

A l'unanimité, des voix exprimées lors de l'AG la résolution est approuvée.

5 - Etat des procédures judiciaires en cours

Mauvais payeurs : dossiers à l'avocat

A4.6 & C1.011 : 725,36 € - Plan d'apurement accordé par le juge. Dossier en cours de clôture.

B3.3 & C.1.054 : 2.171,85 € - Vente forcée des lots. Sur base du privilège de la copropriété seul la somme de 5.188,68 € a pu être récupérée sur la vente. Enquête de solvabilité prévue en 2025.

B5.3 & C. 1.051 : 43,95 € - Dossier en cours de clôture.

D15.1 & C2.32& P097 : 3.950,38 € - Suite au jugement rendu , un plan d'apurement a été fixé et partiellement respecté. A défaut de régularisation pour le 31/10/24, une nouvelle procédure sera introduite.

Vote sur le mandat au syndic pour suivre ces dossiers.

Majorité absolue

Oui: 10 081 voix (79,72%)

Abstention : 2 565 voix (20,28%)

Se sont abstenus : AL-WANNI - MANSOUR (92),BANZIRA Assumpta (89),BEDAR Samia (85),BOUASRIA - SLIMANI (92),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),CAROLLO Giovanni (128),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112),GEROME - KUPPER (112),HAPPI - MINEIRO

4



A4i srl
 av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles
 ☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be
 Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160
 - Administration de biens immobiliers -



(85), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115), JIMENEZ Claudia (101), MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56), MARASIGAN - CARURUCAN (90), MEBENGA BOLO Jules (82), MESHAGO Zinash (74), NOTTE Dina (88), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), WASHINGTON GARDEN (612), WIAGRI BVBA (96)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

6 - Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes.

Le Commissaire aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (Cf. Annexe 2).

Vote sur l'approbation des comptes et sur la validité des écritures de régularisations reprises dans le rapport du Commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 11 935 voix (94,38%)

Abstention : 711 voix (5,62%)

Se sont abstenus : EGGERICKX Claude (102), EL FILALI - EL YASSINI (127), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), WIAGRI BVBA (96)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

7 - Approbation du bilan au 30/06/2024

Cf. Annexe 3.

Majorité absolue

Oui: 11 892 voix (94,04%)

Abstention : 754 voix (5,96%)

Se sont abstenus : EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), MARASIGAN - CARURUCAN (90), MESHAGO Zinash (74), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

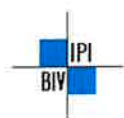
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Affectation au fonds de réserve (hors commerce 1) du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Proposition d'affecter au fonds de réserve le solde du compte réserve produits divers, tel qu'il apparait au bilan et qui couvre la période allant du 01/07/2021 au 30/06/2024.

Le Règlement de Copropriété prévoyant au §2, art. 2 (page 167), que :

.... le rez-de-chaussée commercial ne participera pas au fond de réserve de l'immeuble. Si des travaux de toiture et/ou de gros œuvre sont décidés par l'assemblée générale de la copropriété, le



9

propriétaire du rez-de-chaussée commercial devra verser leur quote-part dans les travaux avant le début de ceux-ci, après que le syndic y ait fait appel suite au vote de l'assemblée générale. »

En cas de vote favorable, il y aura lieu de créditer le compte copropriétaire du Commerce 1, au prorata de ses quotités, soit :

- Fonds de réserve (Hors commerce 1) : 16.327,15 €
- Compte copropriétaire "Commerce 1" : 2.535,59 €

Majorité absolue

Oui: 11 592 voix (91,67%)

Abstention : 1 054 voix (8,33%)

Se sont abstenus : BANZIRA Assumpta (89),AL-WANNI - MANSOUR (92),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),WIAGRI BVBA (96)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Majorité absolue

Oui: 10 898 voix (86,18%)

Abstention : 1 748 voix (13,82%)

Se sont abstenus : ABDESSELEM Ryan (55),DAUGINET Eric (112),BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112),DELFORGE Marie-Luce ** (56),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112),FOSSELARD Genevieve ** (49),HANOT - DECKER ** (112),HARPIGNY - GOIES ** (98),HUYSMANS Liesbeth (68),JANSON Bernard ** (116),LE PRINCE Mireille ** (49),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),PETRE Isabelle ** (47),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103),WIAGRI BVBA (96)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Quitus au Syndic pour la période du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Majorité absolue

Oui: 11 807 voix (93,37%)

Abstention : 839 voix (6,63%)

Se sont abstenus : EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112),HUYSMANS Liesbeth (68),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),WIAGRI BVBA (96)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme EL MOUSSAOUI – Bloc B

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: 10 878 voix (86,01%)

Non: 112 voix (0,89%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112)

Abstention : 1 656 voix (13,10%)

Se sont abstenus : ABDESSELEM Ryan (55),CAROLLO Giovanni (128),AMARA Anwar (88),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112),HALLEMANS Patricia (82),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115),JIMENEZ Claudia (101),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MEBENGA BOLO Jules (82),MESHAGO Zinash (74),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NAXO bv (148),POULIOVALIS Yannis (64),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),VERBRAKEN - BULINCKX (39),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 98,98% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

12 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme HALLEMANS – Bloc C

Majorité absolue

Oui: 10 014 voix (79,18%)

Non: 112 voix (0,89%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112)

Abstention : 2 520 voix (19,93%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128),ABDESSELEM Ryan (55),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),AWOUTERS Patrick * (93),BORNY Filip * (67),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MEBENGA BOLO Jules (82),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NZONGO Antoinette (79),PONCELET - RIGO * (68),POULIOVALIS Yannis (64),SAÏD Raphaël Karim (70),SCHAUSS Freddy * (89),STOCKX Luc ** (198),THIRY Fabienne * (90),TOLEJA BVBA (91),TRENTELS Véronique * (52),VAN DROOGENBROECK BV INGVAR (93),VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 98,89% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



[Signature]

13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme MINEIRO – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 9 418 voix (74,47%)

Non: 112 voix (0,89%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112)

Abstention : 3 116 voix (24,64%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128), ABDESSELEM Ryan (55), BERNAERTS Charlotte (48), BORNY Filip * (67), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), DE ROOSE Vincent * (102), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112), HUGE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), LE PRINCE Mireille ** (49), MEBENGA BOLO Jules (82), MESHAGO Zinash (74), MOENS Michel * (90), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), NZONGO Antoinette (79), PARISEL - HOORNAERT * (93), PETRE Isabelle ** (47), PONCELET - RIGO * (68), POULIOVALIS Yannis (64), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SAÏD Raphaël Karim (70), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TOLEJA BVBA (91), TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), TRENTLS Véronique * (52), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 98,82% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

14 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme NOTTE – Bloc C

Majorité absolue

Oui: 10 427 voix (82,45%)

Non: 344 voix (2,72%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), MARASIGAN - CARURUCAN (90), DAUGINET Eric (112)

Abstention : 1 875 voix (14,83%)

Se sont abstenus : ABDESSELEM Ryan (55), CAROLLO Giovanni (128), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112), MEBENGA BOLO Jules (82), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), THIRY Fabienne * (90), TOLEJA BVBA (91), TRENTLS Véronique * (52), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 96,81% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



A4i srl

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

02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr AL WANNI – Bloc C

Majorité absolue

Oui: 7 979 voix (63,10%)

Non: 271 voix (2,14%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112), MARASIGAN - CARURUCAN (90), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69)

Abstention : 4 396 voix (34,76%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128), ABDESSELEM Ryan (55), ASCENCIO SIRP (2 680), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), MEBENGA BOLO Jules (82), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), PONCELET - RIGO * (68), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), THIRY Fabienne * (90), TOLEJA BVBA (91), TRENTLS Véronique * (52), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 96,72% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr VALERY – Bloc D (représenté par New Deal)

Majorité absolue

Oui: 5 227 voix (41,33%)

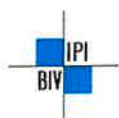
Non: 670 voix (5,30%)

Ont voté non : JIMENEZ Claudia (101), DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain (79), EL OUDAOUI Salim (86), QAHOU - EL BIRGUI (105), BEDAR Samia (85), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), HAPPI - MINEIRO (85)

Abstention : 6 749 voix (53,37%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128), THIERY Philippe (131), VANDEN BROECK Jana (75), ABDESSELEM Ryan (55), ASCENCIO SIRP (2 680), BERNAERTS Charlotte (48), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), DUFOUR - FOSSELDARD ** (100), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), EGGERICKX Claude (102), EL FILALI - EL YASSINI (127), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), MAES Pierre ** (100), MARASIGAN - CARURUCAN (90), MEBENGA BOLO Jules (82), MEYER Robert ** (67), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), NOTTE Dina (88), OLIVIER - DELETRAIN ** (90), PONCELET - RIGO * (68), POULIOVALIS Yannis (64), PUTTEMANS - MOREL ** (96), SAÏD Raphaël Karim (70), SCHAUSSE Freddy * (89), SILK * (74), STOCKX Luc ** (198), THIRY Fabienne * (90), TOLEJA BVBA (91), TRENTLS Véronique * (52), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WASHINGTON GARDEN (612), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 88,64% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be – Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



[Signature]

17 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DIENG – Bloc A

Majorité absolue

Oui: 11 203 voix (88,59%)

Non: 344 voix (2,72%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), MARASIGAN - CARURUCAN (90)

Abstention : 1 099 voix (8,69%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128), BERNAERTS Charlotte (48), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), SAÏD Raphaël Karim (70), SILK * (74), TOLEJA BVBA (91), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 97,02% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

18 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr HAPPI – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 10 926 voix (86,40%)

Non: 112 voix (0,88%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112)

Abstention : 1 608 voix (12,72%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128), THIERY Philippe (131), VANDEN BROECK Jana (75), ABDESSELEM Ryan (55), BERNAERTS Charlotte (48), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), MEBENGA BOLO Jules (82), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), SILK * (74), TOLEJA BVBA (91), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 98,99% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

19 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SAÏFI – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 11 456 voix (90,59%)

Non: 181 voix (1,43%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69)

Abstention : 1 009 voix (7,98%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128), ABDESSELEM Ryan (55), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), MARASIGAN - CARURUCAN (90), MEBENGA BOLO Jules (82), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 98,44% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



20 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 1

Madame Cordonnier propose sa candidature afin de rejoindre le Conseil de Copropriété (bloc D).

Majorité absolue

Oui: 8 945 voix (70,73%)

Non: 90 voix (0,72%)

Ont voté non : MARASIGAN - CARURUCAN (90)

Abstention : 3 611 voix (28,55%)

Se sont abstenus : COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), ASCENCIO SIRP (2 680), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHO GAVIA Anouck et Clueitan (112), MEBENGA BOLO Jules (82), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), VAN DROOGENBROECK BV INGVAR (93), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 99,00% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

21 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 2

Point non soumis au vote de l'Assemblée Générale.

22 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2024-2025 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. Proposition de renouveler le mandat de la société ACP CONSEIL.

Majorité absolue

Oui: 10 900 voix (86,19%)

Abstention : 1 746 voix (13,81%)

Se sont abstenus : BEDAR Samia (85), CAROLLO Giovanni (128), EGGERICKX Claude (102), EVRARD - OCHO GAVIA Anouck et Clueitan (112), HAPPI - MINEIRO (85), MARASIGAN - CARURUCAN

11



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



[Signature]

(90),MEBENGA BOLO Jules (82),MESHAGO Zinash (74),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),WASHINGTON GARDEN (612),WIAGRI BVBA (96)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

23 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2024-2025

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 (Cf. Annexe 4).

Majorité absolue

Oui: 11 403 voix (90,17%)

Non: 68 voix (0,54%)

Ont voté non : GOETZ - STEVENS Michel (68)

Abstention : 1 175 voix (9,29%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (128),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112),MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),ROISIN - PIRSON ** (112),SAÏD Raphaël Karim (70),STOCKX Luc ** (198),TOLEJA BVBA (91),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 99,41% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

24 - Projet Bornes : Point d'information sur les équipements collectifs pour connecter des bornes de recharges privatives, répondant aux prescrits légaux d'applications au 01/01/2025 - Point d'information

Afin de permettre à la copropriété de pouvoir répondre aux nouvelles impositions en matière de bornes de recharge, une étude technique à été commandée à la société POWER FX, en accord avec le Conseil de Copropriété,

Le résultat de cette étude sera présenté en séance par la société POWER FX, ainsi que le premier devis reçu sur base de leur cahier des charges (cf. Annexes 5 et 6).

25 - Projet Bornes : proposition n° 1 - Travaux d'installation collective pour raccordement de bornes de recharges.

Proposition d'installation d'une infrastructure collective commune destinée au raccordement de bornes de recharges privatives, répondant aux impositions légales d'applications au 01/01/2025.

Vote sur la réalisation de ces travaux et sur le mandat au Syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer l'appel d'offres en collaboration avec la société POWER FX, choisir le prestataire final et commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire maximum de 90.000 € TTC.

Proposition de financement via deux appels de fonds extraordinaires de 45.000 € au 01/01/2025 et 01/04/2025, soit 2 appels de 298 € par emplacement de parking.

Vote sur la clé parking.

Majorité des 2/3

Oui: 260 voix (27,96%)

Non: 490 voix (52,69%)

Ont voté non : PONCELET - RIGO * - POULIOVALIS Yannis - PUTTEMANS - MOREL ** - ROELANDT - RIJCKAERT * - SCHAUSSE Freddy * - PETRE Isabelle ** - PARISEL - HOORNAERT * - OLIVIER - DELETRAIN ** - MAES Pierre ** - MEYER Robert ** - MOENS Michel * - NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** - NOTTE Dina - VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * - VAN HOYLANDT - TORUN * - VANDEN BROECK Jana - VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * - VANHOUTE - SANTENS * - VAN DER HEYDEN Geoffrey - VAN BREE - NAESSENS * - UDYAVAR RACHNA RATNAKAR - SPINEWINE - MULLIE - THIERY Philippe - THIRY Fabienne * - TOULOUMTZOGLU - VERSCHUERE ** - TRENTS Véronique * - ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * - DE BRUYN Jacqueline * - DE LA CROIX Colette * - DE POTTER DE TEN BROECK Axel * - DE ROOSE Vincent * - AWOUTERS Patrick * - BORNYP Filip * - BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - STOCKX Luc ** - HANOT - DECKER ** - HARPIGNY - GOIES ** - HUGE - DELCOURT * - JANSON Bernard ** - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * - GOETZ - STEVENS Michel - GEROME - KUPPER - DUFOUR - FOSSELARD ** - EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** - FOSSELARD Genevieve ** - LE PRINCE Mireille **

Abstention : 180 voix (19,35%)

LEGRAND Philippe Bernard - QAHOU - EL BIRGUI - MARASIGAN - CARURUCAN - MUNEZERO - MIZERO Gilbert - WIAGRI BVBA - TOLEJA BVBA - TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina - DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain - CORDONNIER Monique - M. CAROLLO Giovanni - BACKAERT Simonne Louise Julienne ** - BOUASRIA - SLIMANI - EGGERICKX Claude - EL OUDAOUI Salim - EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan

A la majorité de 34,67% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

26 - Projet Bornes : proposition n° 2 - Suivi des travaux d'installation collective pour raccordement de bornes de recharges.

Proposition de mandater la société POXER FX pour le suivi de ces travaux d'installation, jusqu'à leur réception.

Honoraires : 5 % du total du montant total des travaux (cf. Annexe 7).

Vote sur la souscription de cette convention et sur le financement de ces honoraires via les charges courantes .



Vote sur la clé parking.

Majorité absolue

Oui: 200 voix (21,51%)

Non: 410 voix (44,09%)

Ont voté non : PONCELET - RIGO * - POULIOVALIS Yannis - PUTTEMANS - MOREL ** - ROELANDT - RIJCKAERT * - SCHAUSS Freddy * - PARISEL - HOORNAERT * - OLIVIER - DELETRAIN ** - MAES Pierre ** - MEYER Robert ** - MOENS Michel * - NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** - NOTTE Dina - SILK * - VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * - VAN HOYLANDT - TORUN * - VANDEN BROECK Jana - VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * - VANHOUTE - SANTENS * - VAN DER HEYDEN Geoffrey - VAN BREE - NAESSENS * - THIERY Philippe - THIRY Fabienne * - TRENTLS Véronique * - ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * - DE BRUYN Jacqueline * - DE LA CROIX Colette * - DE POTTER DE TEN BROECK Axel * - DE ROOSE Vincent * - AWOUTERS Patrick * - BORN Y Filip * - BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - STOCKX Luc ** - HUGE - DELCOURT * - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * - GOETZ - STEVENS Michel - DUFOUR - FOSSELDARD ** - EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** - EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly

Abstention : 320 voix (34,40%)

LEGRAND Philippe Bernard - QAHOUI - EL BIRGUI - PETRE Isabelle ** - MARASIGAN - CARURUCAN - MUNZERO - MIZERO Gilbert - NAXO bv - WIAGRI BVBA - UDYAVAR RACHNA RATNAKAR - SPINEWINE - MULLIE - TOLEJA BVBA - TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** - TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina - COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena - DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain - CORDONNIER Monique - M. CAROLLO Giovanni - BACKAERT Simonne Louise Julienne ** - BOUASRIA - SLIMANI - DIENG - LIOU SHAN - HANOT - DECKER ** - HARPIGNY - GOIES ** - JANSON Bernard ** - HALLEMANS Patricia - GEROME - KUPPER - EGGERICKX Claude - EL OUDAOUI Salim - FOSSELDARD Genevieve ** - LE PRINCE Mireille **

A la majorité de 32,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

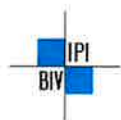
27 - Projet Bornes : proposition n° 3 - Proposition de faire installer les équipements collectifs pour raccordement de bornes de recharges par un tier investisseur.

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété afin de prospecter avec différentes société d'investissement disposées à installer, sans frais pour la copropriété, les équipements collectifs permettant de raccorder les bornes privatives, afin de tenter de présenter une ou plusieurs propositions lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, ou lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui sera à convoquer durant l'exercice en cas de nouvelle demande de raccordement.

A4i attire l'attention de la copropriété quant aux impositions liées à ce type de conventions :

- Obligation pour les propriétaires de parking de se fournir leur borne privative via le tier investisseur ;
- Prix des bornes bien au-dessus du coût du marché ;
- Modèle de borne unique, même pour les véhicule de société ;

14



A4i srl

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

02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



- Logiciel de gestion et de facturation sur abonnement mensuel ;
- Obligations contractuelles sur le long terme ;
- Aucune garantie quant au suivi des évolutions ;
-

Vote sur la clé parking.

Majorité absolue

Oui: 150 voix (16,13%)

Non: 530 voix (56,99%)

Ont voté non : PONCELET - RIGO * - PUTTEMANS - MOREL ** - ROELANDT - RIJCKAERT * - ROISIN - PIRSON ** - SCHAUSS Freddy * - PARISEL - HOORNAERT * - OLIVIER - DELETRAIN ** - MAES Pierre ** - MEYER Robert ** - MOENS Michel * - NAXO bv - NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** - SILK * - VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * - VAN HOYLANDT - TORUN * - VAN STEEN Frédéric - VANDEN BROECK Jana - VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * - VANHOUTE - SANTENS * - VAN DER HEYDEN Geoffrey - VAN BREE - NAESSENS * - UDYAVAR RACHNA RATNAKAR - STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej - THIERY Philippe - THIRY Fabienne * - TRENTLS Véronique * - VAN DROOGENBROECK BV INGVAR - LEBRUN - AMINATOU - ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * - CRUCIFIX Patrice - DE BRUYN Jacqueline * - DE LA CROIX Colette * - DE POTTER DE TEN BROECK Axel * - DE ROOSE Vincent * - AWOUTERS Patrick * - BEDAR Samia - BORN Y Filip * - BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - DIENG - LIOU SHAN - STOCKX Luc ** - HAPPI - MINEIRO - HUGÉ - DELCOURT * - JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile - JIMENEZ Claudia - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * - HALLEMANS Patricia - DUFOUR - FOSSELARD ** - EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** - EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly

Abstention : 250 voix (26,88%)

QAHOU - EL BIRGUI - PETRE Isabelle ** - MUNEZERO - MIZERO Gilbert - SEGERS - KOGUT Stefaan et Svitlana - WIAGRI BVBA - TOLEJA BVBA - TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** - DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain - M. CAROLLO Giovanni - BACKAERT Simonne Louise Julienne ** - BONTE - LANGENHAECK - BOUASRIA - SLIMANI - HANOT - DECKER ** - HARPIGNY - GOIES ** - JANSON Bernard ** - GEROME - KUPPER - EGGERICKX Claude - EL FILALI - EL YASSINI - EL OUDAOUI Salim - EVRARD - OCHO GAVIA Anouck et Clueitan - FOSSELARD Genevieve ** - LE PRINCE Mireille **

A la majorité de 22,06% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

28 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°1 - Proposition d'implantation de végétaux le long de la copropriété (Point demandé par le CCP).

Proposition de plantations de Spiraea cinerea (plantes identiques à celles se trouvant le long du Commerce 1) au niveau de la zone défraîchie longeant la copropriété entre le boulevard industriel et la Digue du Canal.

L'objectif de cette mesure étant de redonner de l'esthétisme à cette zone aride, tout en empêchant le passage des piétons, les voitures ne sachant d'où et déjà plus stationner suite à l'installation de blocs de béton décidé par le Conseil de Copropriété.



[Signature]

Offre de l'ASBL Les Jeunes Jardiniers : 948,50 € TTC

Vote sur le mandat au Syndic pour la commande et le suivi de ces travaux, et sur leur financement via les fonds de réserve, et dans l'hypothèse où ces fonds ne seraient pas suffisants, via les charges courantes.

Majorité des 2/3

Oui: 4 562 voix (36,08%)

Non: 2 503 voix (19,79%)

Ont voté non : DE BRUYN Jacqueline * (116), NAXO bv (148), DE LA CROIX Colette * (65), DE ROOSE Vincent * (102), HUGUE - DELCOURT * (96), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), SILK * (74), VAN BREE - NAESSENS * (64), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORNY Filip * (67), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), TRENTÉLS Véronique * (52), THIRY Fabienne * (90), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), THIERY Philippe (131), VANDEN BROECK Jana (75), BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), AL-WANNI - MANSOUR (92)

Abstention : 5 581 voix (44,13%)

Se sont abstenus : LEGRAND Philippe Bernard (113), LEBRUN - AMINATOU (92), GOETZ - STEVENS Michel (68), ASCENCIO SIRP (2 680), BANZIRA Assumpta (89), BEDAR Samia (85), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CAROLLO Giovanni (128), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), DAUGINET Eric (112), EGGERICKX Claude (102), HAPPI - MINEIRO (85), HUYSMANS Liesbeth (68), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115), JIMENEZ Claudia (101), MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56), MEBENGA BOLO Jules (82), MESHAGO Zinash (74), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), NOTTE Dina (88), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), WASHINGTON GARDEN (612), WIAGRI BVBA (96)

Avec 64,57% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

29 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°2 - Installation de deux poteaux côté accès voiture via la Digue du Canal (Point demandé par le CCP).

Afin de protéger la taque d'égout située en bordure de la Digue du Canal du passage des poids lourds, le Conseil de Copropriété propose d'installer deux poteaux complémentaires et ce afin d'empêcher l'empatement des véhicules sur cette zone.

Budget maximum estimé : 1.000 € TTC

Vote sur le mandat au Syndic assisté du Conseil de Copropriété pour la commande de ces travaux, dans un budget maximum de 1.000 € TTC et sur leur financement via les fonds de réserve et dans l'hypothèse où ses fonds ne seraient pas suffisants, via les charges courantes.

Majorité des 2/3

Oui: 9 988 voix (78,98%)

Non: 206 voix (1,63%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), VANDEN BROECK Jana (75)

Abstention : 2 452 voix (19,39%)

16



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



Se sont abstenus : AL-WANNI - MANSOUR (92),BANZIRA Assumpta (89),BOUASRIA - SLIMANI (92),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),CAROLLO Giovanni (128),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),DAUGINET Eric (112),EGGERICKX Claude (102),EL FILALI - EL YASSINI (127),EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112),HUYSMANS Liesbeth (68),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MEBENGA BOLO Jules (82),MESHAGO Zinash (74),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NAXO bv (148),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),NZONGO Antoinette (79),POULIOVALIS Yannis (64),SAÏD Raphaël Karim (70),SEGBERS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116),TOLEJA BVBA (91),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 97,98% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

30 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°3 - Sécurisation des accès aux deux locaux vélos (Point demandé par le CCP).

Proposition de mandater le Syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin d'étudier des pistes de sécurisation des portes des locaux vélos, réaliser un appel d'offres sur base de cette étude et commander ces travaux dans une enveloppe budgétaire de maximum 3.500 € Ttc.

Proposition de financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via les charge courantes.

Majorité des 2/3

Oui: 6 877 voix (54,38%)

Non: 964 voix (7,62%)

Ont voté non : MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56),LEGRAND Philippe Bernard (113),BRITTAÏN - BELAÏDI Simon et Nassima (116),THIERY Philippe (131),VANDEN BROECK Jana (75),BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112),AL-WANNI - MANSOUR (92),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),SPINERWINE - MULLIE (112),NOTTE Dina (88)

Abstention : 4 805 voix (38,00%)

Se sont abstenus : TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151),EL FILALI - EL YASSINI (127),JIMENEZ Claudia (101),ASCENCIO SIRP (2 680),ABDESSELEM Ryan (55),LEBRUN - AMINATOU (92),NAXO bv (148),BANZIRA Assumpta (89),BOUASRIA - SLIMANI (92),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),CAROLLO Giovanni (128),EGGERICKX Claude (102),HUYSMANS Liesbeth (68),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MEBENGA BOLO Jules (82),MESHAGO Zinash (74),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),POULIOVALIS Yannis (64),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 87,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

31 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°4 - Installation d'un portail articulé après la porte du parking DAB (Point demandé par Mr VALERY)

Proposition d'installation d'un portail articulé après la porte de garage du parking DAB, et ce afin de parer à l'intrusion de personnes extérieures profitant de l'entrée de véhicules, mais également afin de soulager la porte de garage pendant les périodes durant lesquelles elle est le plus sollicitée.



[Signature]

Dans cet esprit, la porte de garage serait maintenue ouverte de 7h00 à 9h00 et de 16h00 à 19h00, périodes durant lesquelles l'accès au parking se ferait uniquement à travers ce portail articulé en utilisant le lecteur de badge actuel. En dehors de ces heures, l'usage du portail articulé serait couplé à celui de la porte de garage.

Budget estimé : 24.500 € TTC

Vote sur le mandat au Syndic assisté du Conseil de Copropriété et de Mr Valery, ou de ses représentants, afin de réaliser un appel d'offres, choisir le prestataire final et commander ces travaux, dans un budget maximum de 27.000 € TTC et sur leur financement via les charges courantes.

En cas de vote négatif, l'Assemblée Générale mandate le syndic A4i et le Conseil de Copropriété afin d'étudier des solutions alternatives.

Majorité des 2/3

Oui: 180 voix (19,35%)

Non: 600 voix (64,52%)

Ont voté non : PONCELET - RIGO * - QAHOU - EL BIRGUI - ROELANDT - RIJCKAERT * - ROISIN - PIRSON ** - SAIFI - EL MOUSSAOUI - SCHAUSS Freddy * - PARISEL - HOORNAERT * - MOENS Michel * - MUNEZERO - MIZERO Gilbert - NOTTE Dina - SILK * - VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * - VAN HOYLANDT - TORUN * - VAN STEEN Frédéric - VANDEN BROECK Jana - VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * - VANHOUTE - SANTENS * - MALAISE - DHANIS Robert - Françoise - VAN DER HEYDEN Geoffrey - VAN BREE - NAESSENS * - UDYAVAR RACHNA RATNAKAR - SPINEWINE - MULLIE - STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej - THIERY Philippe - THIRY Fabienne * - TRENTLS Véronique * - TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina - VAN DROOGENBROECK BV INGVAR - LEBRUN - AMINATOU - ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * - COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena - CRUCIFIX Patrice - DAUGINET Eric - DE BRUYN Jacqueline * - DE LA CROIX Colette * - DE POTTER DE TEN BROECK Axel * - DE ROOSE Vincent * - DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain - AWOUTERS Patrick * - BEDAR Samia - BONTE - LANGENHAECK - BORN Y Filip * - BOUASRIA - SLIMANI - BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - DIENG - LIU SHAN - HAPPI - MINEIRO - HUGUE - DELCOURT * - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * - HALLEMANS Patricia - GEROME - KUPPER - EL FILALI - EL YASSINI - EL OUDAOU Salim - EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly - LE PRINCE Mireille **

Abstention : 150 voix (16,13%)

LEGRAND Philippe Bernard - POULIOVALIS Yannis - MARASIGAN - CARURUCAN - NAXO bv - WIAGRI BVBA - TOLEJA BVBA - CORDONNIER Monique - M. CAROLLO Giovanni - Cab. Med. Dr Absil (US) - BACKAERT Simonne Louise Julienne ** - JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile - JIMENEZ Claudia - GOETZ - STEVENS Michel - EGGERICKX Claude

A la majorité de 23,08% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

32 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°5 - Installation d'un portail articulé après la porte du parking DC (Point demandé par Mr VALERY)



Proposition d'installation d'un portail articulé après la porte de garage du parking DC, et ce afin de parer à l'intrusion de personnes extérieures profitant de l'entrée de véhicules, mais également afin de soulager la porte de garage pendant les périodes durant lesquelles elle est la plus sollicitée.

Dans cet esprit, la porte de garage serait maintenue ouverte de 7h00 à 9h00 et de 16h00 à 19h00, périodes durant lesquelles l'accès au parking se ferait uniquement à travers ce portail articulé en utilisant le lecteur de badge actuel. En dehors de ces heures, l'usage du portail articulé serait couplé à celui de la porte de garage.

Budget estimé : 22.000 € TTC

Vote sur le mandat au Syndic assisté du Conseil de Copropriété et de Mr Valery, ou de ses représentants, afin de réaliser un appel d'offres, choisir le prestataire final et commander ces travaux, dans un budget maximum de 25.000 € TTC et sur leur financement via les charges courantes.

En cas de vote négatif, l'Assemblée Général mandate le syndic A4i et le Conseil de Copropriété afin d'obtenir des solutions alternatives.

Majorité des 2/3

Oui: 160 voix (17,20%)

Non: 610 voix (65,60%)

Ont voté non : LEGRAND Philippe Bernard - PONCELET - RIGO * - QAHOUY - EL BIRGUI - ROELANDT - RIJCKAERT * - ROISIN - PIRSON ** - SAIFI - EL MOUSSAOUI - SCHAUSS Freddy * - PARISEL - HOORNAERT * - MOENS Michel * - NAXO bv - NOTTE Dina - SILK * - VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * - VAN HOYLANDT - TORUN * - VAN STEEN Frédéric - VANDEN BROECK Jana - VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * - VANHOUTE - SANTENS * - MALAISE - DHANIS Robert - Françoise - VAN DER HEYDEN Geoffrey - VAN BREE - NAESSENS * - UDYAVAR RACHNA RATNAKAR - SPINEWINE - MULLIE - STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej - THIERY Philippe - THIRY Fabienne * - TRENTELS Véronique * - TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina - VAN DROOGENBROECK BV INGVAR - LEBRUN - AMINATOU - ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * - CRUCIFIX Patrice - DAUGINET Eric - DE BRUYN Jacqueline * - DE LA CROIX Colette * - DE POTTER DE TEN BROECK Axel * - DE ROOSE Vincent * - DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain - CORDONNIER Monique - Cab. Med. Dr Absil (US) - AWOUTERS Patrick * - BEDAR Samia - BONTE - LANGENHAECK - BORN Y Filip * - BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - DIENG - LIOU SHAN - HAPPI - MINEIRO - HUGUE - DELCOURT * - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * - HALLEMANS Patricia - GOETZ - STEVENS Michel - GEROME - KUPPER - EL FILALI - EL YASSINI - EL OUDAOUI Salim - EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly - LE PRINCE Mireille **

Abstention : 160 voix (17,20%)

POULIOVALIS Yannis - MARASIGAN - CARURUCAN - MUNEZERO - MIZERO Gilbert - WIAGRI BVBA - TOLEJA BVBA - COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena - M. CAROLLO Giovanni - BACKAERT Simonne Louise Julienne ** - BERNAERTS Charlotte - BOUASRIA - SLIMANI - JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile - JIMENEZ Claudia - EGGERICKX Claude - EVRARD - OCHO GAVIA Anouck et Clueitan

A la majorité de 20,78% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

33 - Affectation des loyers de la cogénération.

19



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



Handwritten signature

Proposition d'affecter le loyer de la cogénération au fonds de réserve (hors commerce 1).

En cas de vote négatif, ce montant sera porté en déduction des charges de l'exercice 2024-2025, via la clé "hors commerce 1".

Majorité absolue

Oui: 6 687 voix (67,10%)

Non: 607 voix (6,09%)

Ont voté non : NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),AL-WANNI - MANSOUR (92),MEBENGA BOLO Jules (82),HUYSMANS Liesbeth (68),VAN DROOGENBROECK BV INGVAR (93),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),ROISIN - PIRSON ** (112)

Abstention : 2 672 voix (26,81%)

Se sont abstenus : EL FILALI - EL YASSINI (127), CORDONNIER Monique (92),ABDESSELEM Ryan (55),BANZIRA Assumpta (89),BOUASRIA - SLIMANI (92),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),CAROLLO Giovanni (128),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),DUFOUR - FOSSELARD ** (100),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115),MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56),MARASIGAN - CARURUCAN (90),MESHAGO Zinash (74),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NAXO bv (148),NOTTE Dina (88),POULIOVALIS Yannis (64),SAÏD Raphaël Karim (70),SPINEWINE - MULLIE (112),THIERY Philippe (131),TOLEJA BVBA (91),TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VANDEN BROECK Jana (75),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 91,68% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

34 - Organisation du (des) Fonds de Réserve (hors commerce 1)

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'appeler le minimum légal, soit 4.466 € par trimestre.

Majorité absolue

Oui: 5 187 voix (52,05%)

Non: 1 748 voix (17,54%)

20



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



Ont voté non : BEDAR Samia (85), HAPPI - MINEIRO (85), WASHINGTON GARDEN (612), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), MEBENGA BOLO Jules (82), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), MAES Pierre ** (100), MEYER Robert ** (67), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), OLIVIER - DELETRAIN ** (90), PUTTEMANS - MOREL ** (96), STOCKX Luc ** (198)

Abstention : 3 031 voix (30,41%)

Se sont abstenus : AL-WANNI - MANSOUR (92), BANZIRA Assumpta (89), BOUASRIA - SLIMANI (92), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), CAROLLO Giovanni (128), CORDONNIER Monique (92), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain (79), EGGERICKX Claude (102), EL FILALI - EL YASSINI (127), EL OUDAOUI Salim (86), EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112), HUYSMANS Liesbeth (68), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115), JIMENEZ Claudia (101), LEGRAND Philippe Bernard (113), MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56), MARASIGAN - CARURUCAN (90), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), NAXO bv (148), NOTTE Dina (88), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis (64), QAHOUI - EL BIRGUI (105), ROISIN - PIRSON ** (112), SAÏD Raphaël Karim (70), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), THIERY Philippe (131), TOLEJA BVBA (91), VANDEN BROECK Jana (75), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 74,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

35 - Proposition de créer un fonds de réserve "Parkings"

Majorité absolue

Oui: 180 voix (19,36%)

Non: 590 voix (63,44%)

Ont voté non : LEGRAND Philippe Bernard - PONCELET - RIGO * - PUTTEMANS - MOREL ** - QAHOUI - EL BIRGUI - ROELANDT - RIJCKAERT * - SAIFI - EL MOUSSAOUI - SCHAUSS Freddy * - PETRE Isabelle ** - PARISEL - HOORNAERT * - OLIVIER - DELETRAIN ** - MAES Pierre ** - MARASIGAN - CARURUCAN - MEYER Robert ** - MOENS Michel * - NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** - NOTTE Dina - SILK * - VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * - VAN HOYLANDT - TORUN * - VANDEN BROECK Jana - VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * - VANHOUTE - SANTENS * - VAN DER HEYDEN Geoffrey - VAN BREE - NAESSENS * - UDYAVAR RACHNA RATNAKAR - THIERY Philippe - THIRY Fabienne * - TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** - TRENTLS Véronique * - VAN DROOGENBROECK BV INGVAR - ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * - DE BRUYN Jacqueline * - DE LA CROIX Colette * - DE POTTER DE TEN BROECK Axel * - DE ROOSE Vincent * - DE WILDE D'ESTMAEL - DE GHELLINCK Alain - Cab. Med. Dr Absil (US) - AWOUTERS Patrick * - BEDAR Samia - BONTE - LANGENHAECK - BORNLY Filip * - BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - STOCKX Luc ** - HANOT - DECKER ** - HAPPI - MINEIRO - HARPIGNY - GOIES ** - HUGE - DELCOURT * - JANSON Bernard ** - JIMENEZ Claudia - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * - DUFOUR - FOSSELARD ** - EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** - EL OUDAOUI Salim - FOSSELARD Genevieve ** - LE PRINCE Mireille **

Abstention : 160 voix (17,20%)

POULIOVALIS Yannis - ROISIN - PIRSON ** - MUNEZERO - MIZERO Gilbert - WIAGRI BVBA - TOLEJA BVBA - COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena - M. CAROLLO Giovanni - BACKAERT Simonne Louise Julienne ** - BOUASRIA - SLIMANI - JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile - GEROME - KUPPER - EGGERICKX Claude - EL FILALI - EL YASSINI - EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan



[Handwritten signature]

A la majorité de 23,38% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

36 - Réception définitive des parties communes - Point d'information sur l'état d'avancement

Point non soumis au vote.

37 - ROI : proposition n°1 - Organisation des traitements contre les nuisibles

En cas d'infestation de nuisibles dans la copropriété, le Syndic n'est habilité qu'à faire traiter exclusivement les parties communes, et en aucun cas les parties privatives. Un traitement partiel de l'immeuble peut, dans certains cas, être inefficace.

Proposition de mandater le Syndic, en cas d'infestation avérée de nuisibles dans la copropriété, afin de faire traiter d'initiative les parties communes et privatives, et ce sous réserve d'un accord du Conseil de Copropriété à sa majorité. Dans cet état d'esprit, l'ensemble des copropriétaires seraient invités à organiser l'accès à leur lot privatif à un moment préalablement défini par le syndic, sans possibilité de repassage, et les frais relatifs aux traitements des communs seraient alors répartis entre tous les copropriétaires sur base d'une clé de répartition générale et forfaitairement entre tous les lots, en ce compris les lots dont les copropriétaires n'auraient pas donné accès et dont le lot n'aurait dès lors pas été traité.

Majorité des 2/3

Oui: 10 213 voix (80,76%)

Non: 799 voix (6,32%)

Ont voté non : LEGRAND Philippe Bernard (113),AL-WANNI - MANSOUR (92),THIERY Philippe (131),VANDEN BROECK Jana (75),VAN STEEN Frédéric (73),DIENG - LIOU SHAN (106),AMARA Anwar (88),HALLEMANS Patricia (82),VERBRAKEN - BULINCKX (39)

Abstention : 1 634 voix (12,92%)

Se sont abstenus : MARASIGAN - CARURUCAN (90),DAUGINET Eric (112),ROISIN - PIRSON ** (112),JIMENEZ Claudia (101),BANZIRA Assumpta (89),CAROLLO Giovanni (128),EGGERICKX Claude (102),EVRARD - OCHOAVIA Anouck et Clueitan (112),HUYSMANS Liesbeth (68),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115),MESHAGO Zinash (74),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),POULIOVALIS Yannis (64),SAÏD Raphaël Karim (70),TOLEJA BVBA (91),WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 92,74% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

38 - ROI : proposition n°2 - Validation d'une procédure applicable en cas de sinistre non pris en charge par la compagnie d'assurance, car inférieur à la franchise contractuelle.

Vu les nombreux sinistres qu'a connu la copropriété, la compagnie d'assurance avait donné renon au contrat.

Les nouvelles compagnies d'assurance ayant accepté de couvrir conjointement la copropriété ont imposé une franchise contractuelle, hors index, de 5.000 € en dégâts des eaux, et 1.250 € pour les autres sinistres.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 05/10/2023, ayant décidé que cette franchise contractuelle resterait à charge du copropriétaire à l'origine du sinistre, et de la copropriété en cas d'origine commune, il y a lieu à présent de définir une procédure opposable à l'ensemble de la copropriété en cas de sinistre dont l'indemnisation serait inférieur à la franchise contractuelle, et dès lors non prise en charge par la compagnie d'assurance.

Proposition de procédure :

- Identification de l'origine du sinistre par une société spécialisée et mandatée par le Syndic (si nécessaire) ;
- Réparation de l'origine dans les plus courts délais par le copropriétaire concerné ;
- Envoi de la preuve de réparation (facture et/ou photos) au Syndic ;
- Etablissement par les copropriétaires des devis de remise en état de leur lot (lot à l'origine inclus) ;
- Si le montant total des dégâts est supérieur à la franchise contractuelle :
 - Le sinistre sera alors déclaré à la compagnie, et la procédure standard sera alors suivie (expertise, indemnisation, ...).
- Si le montant total des dégâts est inférieur à la franchise contractuelle, les devis seront soumis pour validation au courtier de la copropriété, qui :
 - Soit, valide les devis : Le montant total de ces derniers (hors ceux relatif au lot à l'origine) sera alors porté en charge privative du compte copropriétaire du lot à l'origine du sinistre, et crédit sur celui des lots impactés.
 - Soit, ne valide pas les devis : Un expert indépendant sera alors mandaté par le syndic, au frais du (des) copropriétaire(s) ayant marqué opposition, et ce afin de fixer le montant de l'indemnisation. Le montant de cette estimation ne sera ensuite plus contestable par aucun des partis et sera porté en charge privative du compte copropriétaire du lot à l'origine du sinistre, et crédité sur celui des lots impactés.

A4i précise que, dans le cadre de sinistres entre lots privés, le Syndic assurera le suivi de cette procédure mais ne pourra en aucun cas contraindre le copropriétaire à l'origine du sinistre d'y apporter les suites nécessaires, de sorte que toute éventuelle procédure devra être entreprise par les copropriétaires impactés.

Vote sur la validation de cette procédure et sur le mandat au syndic pour sa mise en œuvre.

Le syndic A4i informe en séance qu'il y aura également des frais de gestion extraordinaire qui devront être pris à charge par la / les partie(s) à l'origine du sinistre.

Majorité absolue

Oui: 7 296 voix (57,69%)

Non: 704 voix (5,57%)

Ont voté non : Cab. Med. Dr Absil (US) (80),NOTTE Dina (88),EGGERICKX Claude (102),DIENG - LIOU SHAN (106),DAUGINET Eric (112),JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115),JIMENEZ Claudia (101)

23



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



[Signature]

Abstention : 4 646 voix (36,74%)

Se sont abstenus : THIERY Philippe (131), VANDEN BROECK Jana (75), EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly (113), DE LEENER - TIMMERMAN (50), ABDESSELEM Ryan (55), EL FILALI - EL YASSINI (127), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), LEBRUN - AMINATOU (92), ASCENCIO SIRP (2 680), BANZIRA Assumpta (89), BOUASRIA - SLIMANI (92), CAROLLO Giovanni (128), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), LEGRAND Philippe Bernard (113), MARASIGAN - CARURUCAN (90), MEBENGA BOLO Jules (82), MESHAGO Zinash (74), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 91,20% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

39 - ROI : proposition n°3 - Tenue de l'Assemblée Générale en présentiel (Point demandé par Mr SAIFI)**Majorité absolue**

Oui: 2 191 voix (17,33%)

Non: 9 104 voix (71,99%)

Ont voté non : LEBRUN - AMINATOU (92), BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), NAXO bv (148), DE BRUYN Jacqueline * (116), THIERY Philippe (131), DE LA CROIX Colette * (65), EVERAERT - DELBECQ Axel et Charly (113), DE ROOSE Vincent * (102), DAUGINET Eric (112), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (115), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), SPINEWINE - MULLIE (112), AMARA Anwar (88), HUGE - DELCOURT * (96), VANDEN BROECK Jana (75), EGGERICKX Claude (102), HALLEMANS Patricia (82), MOENS Michel * (90), BONTE - LANGENHAECK (186), LEGRAND Philippe Bernard (113), VERBRAKEN - BULINCKX (39), PARISEL - HOORNAERT * (93), DUFOUR - FOSSELDARD ** (100), BERNAERTS Charlotte (48), DELFORGE Marie-Luce ** (56), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151), ASCENCIO SIRP (2 680), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), FOSSELDARD Genevieve ** (49), AL-WANNI - MANSOUR (92), MAES Pierre ** (100), HANOT - DECKER ** (112), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), CORDONNIER Monique (92), MEYER Robert ** (67), HARPIGNY - GOIES ** (98), SCHAUSSE Freddy * (89), VAN DROOGENBROECK BV INGVAR (93), SILK * (74), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), JANSON Bernard ** (116), ROISIN - PIRSON ** (112), OLIVIER - DELETRAIN ** (90), VAN BREE - NAESSENS * (64), PUTTEMANS - MOREL ** (96), LE PRINCE Mireille ** (49), GOETZ - STEVENS Michel (68), STOCKX Luc ** (198), VAN STEEN Frédéric (73), PETRE Isabelle ** (47), NZONGO Antoinette (79), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), TOULOUUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), HUYSMANS Liesbeth (68), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORNLY Filip * (67), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), PONCELET - RIGO * (68), ABDESSELEM Ryan (55), SEGERS - KOGUT Stefaan et Svitlana (116), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), THIRY Fabienne * (90), TRENTLS Véronique * (52), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142)

Abstention : 1 351 voix (10,68%)

Se sont abstenus : CRUCIFIX Patrice (73), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), BOUASRIA - SLIMANI (92), BANZIRA Assumpta (89), CAROLLO Giovanni (128), EVRARD - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan (112), MALAISE - DHANIS Robert - Françoise (56), MEBENGA BOLO Jules (82), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96)

Avec 19,40% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

40 - Installation d'un climatiseur avec unité extérieure - Penthouse 16.02 - Bloc D (Point demandé par Mr TUMIA et Mme PARLAPIANO)

Demande d'autorisation à l'ACP pour l'installation d'un climatiseur sur la terrasse du penthouse 16.02, et sur le percement de la façade afin de réaliser cette installation. (Cf. Annexe 8).

Dans cette idée, l'ensemble des frais relatifs à ces travaux seront exclusivement à charge du copropriétaire installant ce matériel, qui en gardera la seule responsabilité ainsi que la charge d'entretien.

Le copropriétaire s'engage également à faire installer cet équipement dans les règles de l'art par un installateur agréé.

En cas de vote favorable, cette autorisation ne concernera que l'appartement 16.02. Si l'Assemblée Générale le souhaite, le syndic en collaboration avec le Conseil de Copropriété analysera les possibilités et alternatives pour les autres appartements. Ce point pourrait être abordé lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Majorité des 2/3

Oui: 8 177 voix (64,66%)

Non: 636 voix (5,03%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (112), THIERY Philippe (131), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), VANDEN BROECK Jana (75), EGGERICKX Claude (102), BERNAERTS Charlotte (48), NOTTE Dina (88)

Abstention : 3 833 voix (30,31%)

Se sont abstenus : ABDESSELEM Ryan (55), HUYSMANS Liesbeth (68), EL FILALI - EL YASSINI (127), MARASIGAN - CARURUCAN (90), ASCENCIO SIRP (2 680), BANZIRA Assumpta (89), CAROLLO Giovanni (128), MEBENGA BOLO Jules (82), MESHAGO Zinash (74), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), POULIOVALIS Yannis (64), SAÏD Raphaël Karim (70), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

A la majorité de 92,78% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

41 - Demande d'autorisation afin de rendre les parkings extérieurs semi-publics pour permettre l'installation de bornes électriques (Point demandé par Mr MIZERO)

Proposition de rendre les parkings extérieurs semi-publics pour permettre l'installation de bornes électriques et élargir ainsi les options de stationnement pour les véhicules électriques/hybrides, tant pour les résidents que pour les locataires extérieurs à la copropriété.

A4i informe la copropriété que le Règlement de Copropriété prévoit au Chapitre 4, art.4 §g (page 169), que :

Les emplacements de garages ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Dès lors en cas de vote favorable il y aura dès lors d'une part de faire adapter les statuts, de définir la charge de ces démarches administratives et leur financement, mais également de s'assurer de la



[Signature]

conformité de ces installations vis à vis des autorités (urbanisme, Bruxelles Environnement, service de pompier, ...).

Le propriétaire retire sa demande. Le vote ne doit pas être pris en compte et est annulé.

42 - Problèmes de souris - appartements impactés ? - mesures à prendre (Point demandé par Mr BOULANGE).

Mr Bonlange n'étant pas présent pour donner les explications aux copropriétaires, le point n'est pas voté.

43 - Divers

Date de la prochaine Assemblée Générale : 02/10/2025.


A4i srl
Av. Bourgmestre E. Demunter 23/001 - 1090 Bruxelles
Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68
www.a4i.be - a4i@a4i.be

ANNEXE 1

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "NAUTILUS"
Digue du Canal 112-113 – 1070 Bruxelles

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2023 - 2024

Depuis la dernière Assemblée Générale du 05/10/2023, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises : le 06/02/2024, le 30/05/2024 et le 11/09/2024.

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 ;
- Suivi des actions en cours et à programmer ;
- 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 :

- ❑ **Occupation de l'esplanade** : Face à la présence d'étudiants sur l'esplanade et des nuisances qui y sont liées, A4i installe à l'entrée de l'esplanade un panneau de signalisation indiquant le caractère privatif de ces espaces et adresse un courriel à la direction de l'école voisine afin de les sensibiliser à la problématique et les inviter à prendre les mesures qui s'imposent auprès des élèves dont ils ont la charge. Parallèlement, A4i prend un contact avec l'agent de quartier qui s'engage à organiser le passage ponctuel de patrouilles aux heures les plus problématiques.
- ❑ **Aménagement du gazon** :
Le prestataire a procédé à la pose de gazon en rouleaux autour de l'esplanade sans en aviser préalablement le Syndic, et dès lors sans consignes d'arrosage, ce qui a eu pour effet de faire brûler ce dernier. Ce gazon est remplacé sans frais complémentaires pour la copropriété. Ensuite, le Syndic informe le jardinier que le résultat des gazons n'est pas à la hauteur des attentes de la copropriété et bloque le dernier paiement de la facture des aménagements. Le prestataire procède à de nouveaux ensemencements, sans frais complémentaires pour la copropriété.
- ❑ **Chauffage** :
La réalisation d'un audit des installations de chauffage afin de se prémunir au maximum de futurs dysfonctionnements, avait été négocié avec la société TEM au moment de leur reprise de contrat. En vue de réaliser cet audit, le syndic a transmis à la société TEM les différents documents, plans et autres fiches techniques en sa possession. TEM informe la copropriété qu'une série d'informations ne sont pas présentes dans ces fichiers (codes d'accès, réglages et paramétrages, ...), informations dont doivent disposer les services d'IMTECH. A4i adresse plusieurs demandes à la société IMTECH et met en relation les responsables des deux sociétés qui procèdent à des échanges d'informations. Afin d'avancer dans ce dossier, la société TEM propose de mandater, à leur frais, la société SIEMENS afin qu'elle procède à un commissioning des installations. Sur base de cet audit, la société EQUANS lève l'ensemble des points nécessitant des corrections, en ce compris la remise en service de la régulation automatique, qui était en mode manuel à la reprise de la copropriété par A4i.
- ❑ **Ascenseurs A,B,C** : Dans le cadre de la réception des bâtiments, la société CORDEEL sera amenée à procéder au remplacement des revêtements de sol des ascenseurs des blocs A,B et C. A cette fin, les Assemblées Générales s'étaient positionnées sur un remplacement par du carrelage et avaient mandaté le CCP pour le choix du modèle. Ces travaux sont planifiés pour le 07/10/2024.

- ❑ **Alarme incendie :**
Conformément à la décision de l'Assemblée Générale, le syndic commande l'installation d'un module de communication en cas d'alarme incendie, et souscrit un contrat de gardiennage auprès de la société G4S.
- ❑ **Poissons d'argent :** La présence de poissons d'argent dans des parties communes et privatives de la copropriété est rapporté par des membres du CCP ainsi que par certains occupants. Afin de parer à cette situation, A4i interroge le Conseil de Copropriété quant à la nécessité d'un traitement des communs, mais également l'organisation du traitement des appartements touchés et ce à frais privatif des copropriétaires en ayant marqué le choix. Dans sa majorité, le CCP se positionne favorablement sur cette mesure et deux traitements sont organisés en mai et juin 2024.
- ❑ **Stationnements illicites :**
Suite à l'installation des barrières à l'entrée des parkings du « Commerce 1 », de nombreux véhicules sont fréquemment stationnés le long des espaces qui longent les bâtiments. Le CCP décide à sa majorité de faire installer un bloc de béton ainsi qu'une pierre afin de limiter l'accès entre le parking des commerces de la copropriété voisine et Nautilus. Mais également de faire installer des poteaux le long du bâtiment.
- ❑ **Panneaux photovoltaïques :**
 - Des demandes d'offres sont adressées à plusieurs sociétés (Brusol, Q-Power et Coretec) pour la fourniture et le placement de panneaux photovoltaïques et ce par investissement ou via un tiers investisseur.
 - Les sociétés BRUSOL et CORETEC n'ont pas souhaité remettre offre.
 - Un rdv sur site est tenu avec les sociétés Q-Power (investissement) et Go4Green (tiers-investisseur).
 - Malgré les documents transmis, ces deux sociétés éprouvent des difficultés quant aux tracés des câbles possibles. A4i leur transmet les coordonnées de Mr Van Outryve (Cordeel).
 - Go4Green informe A4i qu'après analyse elle ne souhaite pas avancer dans ce projet.
 - A4i adresse une demande à la société WATTMATTERS et organise un rdv sur site le 19/07/2023.
 - La société WATTMATTERS informe que, compte tenu de l'inclinaison des toitures, des équipements installés sur celles-ci (paratonnerres, lignes de vie, ...), mais également des complexités de raccordement, elle ne souhaite pas collaborer dans ce projet.
 - Une nouvelle réunion sur site est organisée le 24/08/2023 avec la société Q-Power en vue de déterminer sur site les chemins de passage possibles.
 - Après plusieurs rdv sur site, et compte tenu de l'impossibilité de passer les câblages via les gaines d'ascenseur (confirmé par BTV), ni par les dalles entre étage, la société Q-POWER informe la copropriété qu'elle ne sera pas en mesure d'adresser leur offre.
 - Le CCP adresse à A4i les coordonnées d'un nouveau prestataire, la société GREEN SPARK. Un rdv sur site est fixé au 09/02 à 09h30.
 - La société GREEN SPARK indique que seules les toitures plates peuvent être exploitées, pour une production annuelle estimée à 68 000 kWh. Le coût total de cette installation est quant à lui estimé à environ 65.000 € Ttc.
 - Consommations annuelle moyennes des blocs : 67.900 Kwh.
 - A : 11.300 Kwh
 - B : 10.600 Kwh
 - C : 10.000 Kwh
 - D : 36.000 Kwh
 - Suite à l'étude de ce projet, le CCP est unanimement convaincu qu'il n'y a pas d'intérêt majeur pour la copropriété d'aller plus loin dans ce projet, et souligne les inconvénients de la présence de ces panneaux en cas de déménagement.
 - Le dossier est dès lors mis en suspens.

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 2024 - 2025.

□ **Cogénération :**

- Du 08 au 10/11, la société GO4GREEN réalise les travaux de pré-raccordement et ce afin d'éviter au maximum les coupures de chauffage durant l'hiver.
- Le 15/11, la cogénération est livrée dans la chaufferie.
- Des réunions ponctuelles de suivi de chantier sont tenues en présence de la société T4M au fur et à mesure des étapes du chantier.
- La cogénération est mise en service le 07/02/2023.
- Les travaux de finalisation sont en cours en vue de la clôture du projet (isolations des conduites, ...).
- Le 26/04, une réunion de suivi des travaux de finalisation est tenue avec la société T4M. Une liste des points à modifier ou apporter est éditée par T4M et adressée à la société GO4GREEN.
- Le 29/06/2023, l'installation est certifiée.
- En novembre 2023, des écoulements sont constatés en chaufferie et des vrombissements ressentis dans les parties communes du bâtiment A. A4i interpelle le prestataire qui procède à la réparation de la fuite et apporte solution aux bruits constatés en ajoutant un siphon.
- Adaptation du permis d'environnement en cours.

□ **Système d'accès automatiques :**

- Réflexion à mener sur les possibilités de renforcement et d'optimisation du système de contrôle d'accès. Quid audit ? Quid audit déjà réalisé ?
- A4i ne retrouve pas de trace d'audit déjà réalisé et procède à un relevé des interventions de dépannages réalisées sur l'exercice 2022-2023 : 3.111,87 €.
- A4i constate que les pannes de lecteurs de badges sont beaucoup moins fréquentes et invite le CCP à se positionner sur les suites à donner dans ce dossier.
- Suite à une série de pannes survenues en août 2024, la société FERMAX procède au remplacement de 2 modules de commande.
- Le CCP décide de ne pas avancer d'avantage dans ce dossier actuellement.

□ **Affectation Commerce 2 :**

- Le propriétaire du commerce 2 a introduit auprès des services d'Urbanisme, une demande d'affectation en Horeca.
- Une enquête publique a été mise en place par l'administration et relayée par A4i vers les copropriétaires en vue d'assurer leur parfaite information. Le syndic étant tenu à une parfaite neutralité entre les copropriétaires, son intervention à ce stade doit se limiter à son devoir d'information.
- Dans ce cadre, et suite à la demande du CCP, A4i rédige une note de synthèse de son analyse des articles du règlement de copropriété repris dans la demande, analyse qui devra, le cas échéant, être confirmée par un juriste dans l'hypothèse où l'Assemblée Générale le souhaiterait.
- La Région ayant donné suite à l'appel du Commerce 2, ce dernier s'est vu confirmer son affectation en « HORECA ». Le CCP invite le Syndic à interroger le Conseil juridique de la Copropriété à interpréter le texte des statuts.
- A4i invite Maître Vranckx à faire part au CCP de son interprétation des statuts quant à l'obligation du Commerce 2 d'obtenir l'aval de l'Assemblée Générale préalablement à toute demande de changement d'affectation auprès des services de l'urbanisme.
- Suite à une irrégularité urbanistique, l'autorisation quant au changement d'affectation est suspendu par la région, et ce dans l'attente d'une régularisation de cette infraction.
- Maître Vranckx confirme l'analyse d'A4i et répond en ce sens au courrier adressé à la copropriété par le conseil juridique de la société RED PULSAR.
- Le Conseil du propriétaire du Commerce 2 conteste cette analyse et confirme la position de son client.

□ **Pression d'eau bloc D :**

Dans le courant du mois de novembre, les occupants du dernier étage du bâtiment D font état de perte de pression d'eau froide et chaude à certains moments de la journée. A4i fait procéder à un contrôle des installations par la société EQUANS qui, dans un premier temps, ne relève aucune anomalie. La situation persistant, A4i sollicite auprès d'EQUANS l'intervention d'un spécialiste qui identifie un lien avec la pression d'eau arrivant dans le bâtiment. A4i fait état de la situation à la société VIVAQUA, qui organise un contrôle des pressions au départ de la voirie et dans les parties

communes de la copropriété. Sur base de ces relevés, la société VIVAQUA indique qu'elle ne peut augmenter le débit et suppose des baisses de pression au moment des pics de consommation et ce, suite au nombre de nouveaux immeubles à proximité. Sur base de ces éléments, VIVAQUA indique qu'il y aura lieu, pour la copropriété, de s'équiper d'un surpresseur, et ce afin d'assurer une pression suffisante aux derniers étages. A4i adresse une demande d'offre à deux sociétés pour l'installation d'un surpresseur. Fin décembre 2023, plus aucun phénomène de perte de pression n'est constaté dans le bâtiment D. Le syndic obtient finalement la confirmation d'un responsable de la société VIVAQUA que des travaux avaient effectivement été réalisés sur le réseau durant la période incriminée, et que ces derniers seraient vraisemblablement à l'origine de ces désordres.

A4i s'interroge quant à la potentielle conséquence qu'aurait l'occupation prochaine des nouveaux immeubles en phase de construction aux abords de la copropriété et surveillera cette évolution.

- ❑ **Remplacement ascensoriste** : Les quatre AG s'étant positionnées sur le remplacement du prestataire, A4i a soumis un comparatif des offres au CCP et ce afin qu'ils puissent se positionner sur l'éventuel changement de prestataire, et ce conformément au mandat qui leur a été donné par l'AG. Il est décidé d'attendre la clôture du litige avec la société ATM dans le bloc A avant d'avancer davantage dans ce dossier. Suite au dégât des eaux survenu le 17/08/2024 dans le bâtiment D, et l'impossibilité pour la société ATM d'intervenir. A4i est amené à souscrire le contrat de la société KONE pour ce bâtiment et donner renon à celui d'ATM.
- ❑ **Bornes de recharge** : La législation en place impose aux copropriétés, à partir du 01/01/2025, de mettre à disposition des occupants qui souhaitent recharger un véhicule, un équipement collectif permettant ce raccordement. Afin de pouvoir permettre à l'ACP de répondre à cette demande dans les temps requis, et pouvoir présenter une solution technique chiffrée lors de la prochaine Assemblée Générale, une réunion est tenue le 16/02/2024 avec la société POWER FX en vue d'obtenir une offre pour l'étude technique des possibilités d'installation collectives répondant à ces obligations. Cette offre est présentée au CCP qui valide la commande de cette étude, qui sera présentée lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Parallèlement, une réunion est également tenue avec la société WATMATTERS afin de connaître les solutions qui s'offrent à la copropriété dans le cadre d'une collaboration avec un tiers investisseur.
- ❑ **Porte de garage DC** : Suite à un sinistre survenu en décembre 2023, la porte de garage a été remplacée à l'identique, hormis la face intérieure restée blanche. En accord avec le CCP, A4i interpelle le prestataire qui s'engage à procéder à la remise en peinture de cette face, et ce sans frais supplémentaires pour l'ACP.
- ❑ **ISTA** : L'Assemblée Générale du 05/10/2023 avait validé les comptes de l'exercice 22/23, sous réserve d'un contrôle des compteurs ISTA de certains lots. Une liste des 26 lots concernés a été éditée et transmise à la société ISTA en vue de procéder à leur contrôle. Des interventions ont été fixées au 06/12/2023. Un certain nombre de lot n'ayant pas donné accès, de nouvelles interventions ont dû être programmées pour le 19/02/2024 et le 23/05/2024. Les frais de ces nouveaux passages ont été portés en charge des propriétaires des lots concernés et des forfaits ont été appliqués aux copropriétaires qui n'ont jamais donné accès.
- ❑ **Miroir dans les parkings** : Le CCP constate que le premier virage d'accès au parking DAB présente des risques lors du croisement de véhicules et ce par manque de visibilité. Afin de parer à cette situation, le CCP décide de faire installer un miroir d'angle au niveau de la porte d'accès au couloir des caves du bâtiment A.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE : Mme EL MOUSSAOUI, Mme HALLEMANS, Mme MINEIRO, , Mme NOTTE, Mr AL WANNI, Mr BONTE (représenté par New Deal), Mr DIENG, Mr HAPPI et Mr SAÏFI.

ANNEXE 2

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE L'ACP
NAUTILUS GENERALE

Digue du canal 112-113 à 1070 Bruxelles

N° entreprise : 0656.794.324

COMPTES DU 01/07/2023 au 30/06/2024

29/08/2024

Par :
ACP CONSEIL

Mail : info@accpconseil.be

N°PI : 511445

9

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE L'ACP NAUTILUS GENERALE

Digue du canal 112-113 à 1070 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : Comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Dans le cadre du mandat qui nous a été conféré et faisant référence à la convention qui nous a été retournée signée concernant la vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2023-2024 établis par votre syndic A4i , nous vous faisons rapport de notre mission.

Nous tenons avant tout à mettre en évidence la pleine coopération de A4i dans cette opération de contrôle et la précision des réponses aux questions qui lui ont été posées.

Nous avons pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir :

Les factures, les extraits bancaires, le bilan, les balances des comptes, le dernier acte de base, les derniers procès-verbaux des assemblées générales.

Nous attestons que ces documents respectent les normes comptables.

Le présent rapport sera établi sur 6 Points :

1. Contrôle de l'infrastructure de l'ACP
**ce premier point implique de nous avoir transmis l'acte de base et acte(s) de base rectificatif(s), PV d'AG,...*
2. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes
**sur base de (des) dernier(s) procès-verbal(aux) d'assemblée générale*
3. Contrôle des factures/charges et imputation
4. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes
5. Examen des copropriétaires débiteurs + contrôle des frais et intérêts de rappel
6. Conclusions

Il reprendra les constatations point par point (correct ou signalement d'une erreur), une conclusion générale, une proposition afin de corriger les éventuelles erreurs constatées ainsi qu'une proposition en vue d'optimiser la clôture de l'exercice comptable et le bilan de clôture (optimisation des comptes fournisseurs, voire copropriétaires, clôture des comptes d'attente, mesures à prendre en matière de finance commune en vue de redresser une situation défaillante...)

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes, fondée sur un contrôle suffisamment étendu pour pouvoir nous former une opinion raisonnable sur la réalité des dépenses mises à charge de la copropriété tout au long de l'exercice et sur la cohérence entre les décomptes et la situation bilantaire après clôture.

Il est rappelé que notre mission ne consiste ni à juger de l'opportunité des dépenses engagées ni de leur coût, mission qui reste de la compétence du syndic, sous contrôle du Conseil de copropriété et de l'Assemblée générale.

Nous ne contrôlons pas et ne sommes pas responsables de la manière de calculer ou répartir les frais de consommation « privatifs » établie par des sociétés externes et expertes en ce domaine ou encore de votre syndic.

1. Contrôle de l'infrastructure de l'ACP

a) Vérification des lots et quotités

Les lots et quotités ne sont pas conformes avec le règlement de copropriété.

Il y a eu une erreur du notaire concernant le lot D4.5 indiqué à 153/ 10.000e à la place de 67/10.000e pour la clé de répartition Bat « D ». Votre syndic nous signifie qu'il fait le nécessaire pour faire modifier cette « coquille ».

b) Vérification des clés de répartition par rapport à :

L'acte de base du 03/06/2016.

- Clé de répartition générale en 19.937e / 19.937e
- Clé hors Rez commerciale en 17.257°
- Clé hors Rez commerciale, hors caves & parkings en 15.173è
- Clé en 14.342° (A+B+C+D)

2023-2024

Sinistre : Franchise extra-légale de 5.000€ en dégâts des eaux et 1.250€ pour les autres sinistres.

Bilan reçu pour ce contrôle :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	-161 047,88	100000 - Fonds de roulement	80 000,31
499108 - Sinistre débordement dégâts crèche & communs 05...	1 029,40	160000 - Fonds de réserve (sans commerce 1)	1 744,56
499110 - Sinistre débordement égouts 07/2022	3 456,93	160001 - Fonds de réserve bloc a	463,00
499122 - Sinistre fuite crèche 10/2023	200,86	160002 - Fonds de réserve bloc b	250,00
499124 - Sinistre heurt porte de garage 12/2023	1 284,87	160003 - Fonds de réserve bloc c	413,00
499125 - Sinistre DE C64/C71	205,70	160004 - Fonds de réserve bloc d	1 249,99
499126 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/2...	4 080,87	160021 - Réserve produits divers	18 862,74
499127 - Sinistre DE palier 5ème bloc D	302,50	440 - Fournisseurs	-16 272,12
499902 - Compte d'attente cordeel	9 566,10	499001 - Compte d'attente loyer cogénération	21 250,00
499903 - Compte d'attente cogen	4 605,72	499101 - Sinistre vol dans les caves privatives	652,07
5300001 - Compte épargne - BE28088285551120	43 434,97	499114 - Sinistre bloc a vanne ouverte 4ème	2 259,47
5500001 - Compte vue - BE76068910477995	204 344,01	499904 - Travaux financés sur l'exercice suivant	591,03
Total actif	111 464,05	Total passif	111 464,05

2. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes

a) Appels de provisions sur base du budget décidé

La copropriété fonctionne avec un système de décompte annuel.

Nous avons constaté que votre syndic appelait **605.603,48€** de provisions de charges.

b) Appels de fonds de roulement et de réserve

Fonds de roulement (19.937°) au 30/06/2024:

Au bilan, le fonds de roulement s'élève à **80.000,31€**.

Fonds de réserve de produits divers (19.937€) au 30/06/24 :

160021 Réserve produits divrs...		Solde reporté au 01/07/202...		0,00	14 726,54	14 726,54
01/07/2023	002113	Intérêts de banque	0,00	20,96	14 747,50	
01/07/2023	002115	Intérêts de banque	0,00	48,90	14 796,40	
03/07/2023	000001	Pénalités de retard	0,00	278,86	15 075,26	
27/09/2023	000438	Solde indemnisation sinistre porte garage 11/2021	0,00	49,67	15 124,93	
01/10/2023	000469		0,00	53,29	15 178,22	
01/10/2023	000470		0,00	49,01	15 227,23	
23/11/2023	000746	Pénalités de retard	0,00	234,33	15 461,56	
06/12/2023	000901	Pénalités de retard	0,00	126,51	15 588,07	
01/01/2024	001099		0,00	56,33	15 644,40	
01/01/2024	001100		0,00	49,09	15 693,49	
21/02/2024	001473	Intérêts & pénalités de retard	0,00	2 214,90	17 908,39	
01/04/2024	001498		0,00	59,28	17 967,67	
01/04/2024	001499		0,00	59,28	18 026,95	
31/05/2024	001806	Pénalités de retard	0,00	759,13	18 786,08	
03/06/2024	001834	Intérêts de retard (décompte avocat au 26/04/24)	0,00	37,94	18 824,02	
17/06/2024	001910	Pénalités de retard	0,00	40,12	18 864,14	
Totaux :				0,00	18 864,14	18 864,14

Fonds de réserve (sans commerce 1) (17.257€) au 30/06/24 :

REPORT :	160000-Fonds de réserve (Sans commerce 1)	€ 3.677,86
APPORT(S) :	Nihil	€ 0,00
		0,00 €
UTILISATION(S) :	THE BELGIAN - Installation système de connexion de la centrale incendie	-€ 1.933,30
		-1.933,30 €
		€ 1.744,56

Fonds de réserve Bloc A (2.836€) au 30/06/24 :

160001 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
01/07/2023	000034	Appel de fonds de reserve Bloc A (07/2023)		0,00	313,00	313,00
01/10/2023	000035	Appel de fonds de réserve Bloc A (10/2023)		0,00	313,00	626,00
20/12/2023	001025	Transf. Fonds reserve BLOC A 23T3, 23T4 24T1		939,00	0,00	-313,00
01/01/2024	000036	Appel de fonds de réserve Bloc A (01/2024)		0,00	313,00	0,00
01/03/2024	001999	Indemnités emménagement		0,00	50,00	50,00
01/04/2024	000037	Appel de fonds de réserve Bloc A (04/2024)		0,00	313,00	363,00
10/04/2024	002001	Indemnités emménagement		0,00	50,00	413,00
07/05/2024	002003	Indemnités emménagement		0,00	50,00	463,00
Total :				939,00	1.402,00	463,00

Fonds de réserve Bloc B (1.905€) au 30/06/24 :

160002 - Fonds de réserve bloc B			Solde reporté au 01/07/2023 :	0,00	0,00	0,00
01/07/2023	904038	Appel de fonds de réserve bloc B (07/2023)		1 00	250 00	250 00
08/09/2023	904031	Transfert fonds de réserve bloc B		250 00	0 00	0 00
01/10/2023	900039	Appel de fonds de réserve bloc B (10/2023)		1 00	250 00	250 00
20/12/2023	901029	Transf. Fonds réserve BLOC A 23T3, 23T4 24T1		500 00	0 00	-250 00
01/01/2024	900040	Appel de fonds de réserve bloc B (01/2024)		1 00	250 00	0 00
01/04/2024	900041	Appel de fonds de réserve bloc B (04/2024)		0 00	250 00	250 00
Total :				750 00	1 200 00	250 00

Fonds de réserve Bloc C (1.628€) au 30/06/24 :

160003 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
01/07/2023	000042	Appel de fonds de réserve bloc C (07/2023)	0,00	313,00	313,00	
07/09/2023	000335	Transfert fonds de réserve bloc C	313,00	0,00	0,00	
01/10/2023	000043	Appel de fonds de réserve bloc C (10/2023)	0,00	313,00	313,00	
20/12/2023	001027	Transf. Fonds réserve BLOC A 23T3, 23T4 24T1	626,00	0,00	-313,00	
01/01/2024	000044	Appel de fonds de réserve bloc C (01/2024)	0,00	313,00	0,00	
01/02/2024	001995	Indemnités emménagement	0,00	50,00	50,00	
01/03/2024	001997	Indemnités emménagement	0,00	50,00	100,00	
01/04/2024	000045	Appel de fonds de réserve bloc C (04/2024)	0,00	313,00	413,00	
Total :			839,00	1 282,00	413,00	

g

Fonds de réserve Bloc D (7.973€) au 30/06/24 :

REPORT :	160004- Fonds de réserve Bloc D	€ 0.00	
APPORT(S) :	Appel (4*1.249,99€)	€ 4.999,96	
			4.999,96 €
UTILISATION(S) :	Transfert Nautilus général > Bloc D	-€ 3.749,97	
			-3.749,97 €
		€ 1.249,99	

- c) Appels de fonds spécifique et/ou de provisions extraordinaires
Nihil.

3. Contrôle des factures/charges et de leur imputationa) Contrôle des factures et charges

- Toutes les charges enregistrées correspondent à une pièce significative.
- Nous avons pu pointer les dépenses du relevé des charges (facturier des entrées) avec les justificatifs.
- La vérification des totalisations par rubrique de charges et addition des rubriques pour obtenir le total des dépenses est correcte.

Outre les frais inhérents à la maintenance normale de l'immeuble et à son entretien courant, les seules dépenses d'importance engagées (Hors frais prélevés via le(s) fonds de réserve) durant l'exercice dernier ont été :

SOCIÉTÉ		
HUISSIER LEROY	Divers honoraires	2.574,14 €
ALPHA JURIS	Divers honoraires avocat	6.531,23 €
QUENTIN L'ELECTRICIEN	Remplacement transformateurs sur éclairages extérieurs	562,65 €
INNOVA CONCEPT	Placement de poteaux anti-stationnement	3.381,95 €
NGIS	Remplacement de l'UPS du système de communication d'urgence	3.409,78 €
INNOVA CONCEPT	Placement de blocs en béton	4.833,95 €
EQUANS (TEM-TECHNILIFT)	Remplacement pompe de relevage	2.991,12 €
VIVAQUA	Test débit pression	889,64 €
EQUANS (TEM-TECHNILIFT)	Remplacement sonde + pompe boulce sanitaire + ventilateur	8.195,84 €
SINISTRES	Diverses clôtures de sinistres	649,98 €
		34.020,28 €

4. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptesa) Vérification totalisations du grand livre financier et de la balance des comptes

Tous les mouvements bancaires ont été correctement imputés en comptabilité, le grand livre financier étant en concordance avec les extraits bancaires.

Les soldes bancaires au 30 juin 2024 atteignent pour les comptes :

- Compte à vue BE76 0689 1047 7995 : **204.344,01€**
- Compte épargne BE28 0882 8555 1120 : **43.434,97€**

b) Analyse des comptes non soldés et leur justification.Fournisseurs au 30/06/24 Solde débiteur = **16.272,12€**

FOURNISSEURS	FACTURE/PAIEMENT	MONTANT	ANALYSE/ACTION
A4I	2024-0257	€ 3.068,52	Facture impayée au 30/06
	2024-0260	€ 1.748,51	Facture impayée au 30/06
ALL ACCESS	2024-0253	€ 550,55	Facture impayée au 30/06
	Versement du 14/06/2024	€ -104,43	À analyser par votre syndic
	2024-0274	€ 427,59	Facture impayée au 30/06
	2024-0272	€ 698,55	Facture impayée au 30/06
ASCENSEUR ATM	Solde reporté	€ 211,75	Solde reporté
BLOC A	-	€ 2.786,70	-
BLOC D	-	€ -2.452,79	-
BRUXELLES PROPRETE	Paiement du 17/06/2024	€ -661,24	Concerne 2024-2025
ECO	2024-0262	€ 212,00	Facture impayée au 30/06
ENGIE	2024-0255	€ 4.872,84	Facture impayée au 30/06
EQUANS	-	€ 0,02	Diff entre paiement et facture à apurer
	Paiement du 10/07/2023	€ -1.509,48	Paiement de la facture 2023-0217
	2024-0268	€ 1.179,36	Facture impayée au 30/06
	2024-0242	€ 4.927,63	Facture impayée au 30/06
EXTERMINA	2024-0252	€ 4.029,30	Facture impayée au 30/06
	2024-0247	€ 90,75	Facture impayée au 30/06
GO4GREEN	NC2024-0265	€ -3.234,92	Note de crédit à récupérer
	NC2024-0266	€ -4.119,18	Note de crédit à récupérer
	NC2024-0269	€ -1.102,29	Note de crédit à récupérer
	NC2024-0270	€ -10.160,59	Note de crédit à récupérer
	NC2024-0271	€ -6.473,25	Note de crédit à récupérer
	NC2024-0275	€ -2.157,21	Note de crédit à récupérer
	NC2024-0276	€ -1.084,88	Note de crédit à récupérer
HELP FIRE	2024-00267	€ 599,56	Facture impayée au 30/06
IBS	Solde reporté	€ -46,37	À apurer
IMTECH	Solde reporté	€ 2.497,49	À analyser par votre syndic
	Paiement du 03/07/2023	€ -5.717,08	Paiement de la facture 2023-0071
LES JEUNES JARDINIERS	-	€ 0,02	À apurer
	2024-0246	€ 804,65	Facture impayée au 30/06
MADANI	2024-0263	€ 982,52	Facture impayée au 30/06
	2024-0250	€ 130,68	Facture impayée au 30/06
	2024-0251	€ 130,68	Facture impayée au 30/06
MEUWESE & GULBIS	Paiement du 17/06/2024	€ -12.574,75	Concerne 2024-2025
PSD GROUP	2024-0264	€ 423,50	Facture impayée au 30/06
TATTI DAMIEN	Solde reporté	€ -358,00	Solde reporté
	2024-0159	€ 102,28	Facture impayée au 30/06
TOTAL GAS	-	€ 5.604,66	À analyser par votre syndic
TRE CLEAN SERVICES	2024-0243	€ 2.400,64	Facture impayée au 30/06
VIVAQUA	-	€ -2.996,41	À analyser par votre syndic
		€ -16.272,12	

c) Vérification du solde du compte de gestion général résultant de la différence entre le total des produits et le total des charges.

Le montant total des dépenses de l'année 2023-2024 (hors appels sur fond de réserve) s'élève à **452.697,91€** et reflète la réalité de toutes les opérations comptables.

Frais liés aux entités :

A	17.988,00 €
B	14.084,00 €
C	13.266,00 €
D	49.984,00 €
	95.322,00 €

d) Analyse des comptes d'attentes, des comptes de régularisation et stock

489001 - Comptes d'attente loyer cogénération...			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	0,00	0,00
25/09/2023	000447	Rente trim - location chauff selon contrat certifié		0,00	8 500,00	8 500,00
03/10/2023	000473	Rente trim - location chauffe selon contrat certifi		0,00	4 250,00	12 750,00
03/01/2024	001066	Rente trim - location chauffe selon contrat certifi		0,00	4 250,00	17 000,00
03/04/2024	001516	Rente trim - location chauffe selon contrat certifi		0,00	4 250,00	21 250,00
Total :				0,00	21 250,00	21 250,00

489101 - Sinistre vol dans les locaux privés...			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	652,07	652,07
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				0,00	652,07	652,07

→ Votre syndic nous signale que ce sinistre est ouvert depuis sa reprise. Il proposera un nettoyage bilantaire. (Rappel exercice précédent)

489114 - Sinistre bloc à vendre ouverte 44m.			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	2 258,47	2 258,47
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				0,00	2 258,47	2 258,47

→ Ce sinistre n'a pas évolué depuis l'exercice dernier

→ À clôturer sur 2024-2025

2022-2023 :

489904 - Travaux financés sur l'exercice suiv...			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	0,00	0,00
30/09/2023	002236	Installation de prises dans les communs (décision d'AG)		0,00	1 815,00	1 815,00
30/06/2023	002240	Installation de robinets dans les communs (décision d'AG)		0,00	4 767,47	6 582,47
Total :				0,00	6 582,47	6 582,47

→ Travaux de plomberie et d'électricité décidés par l'AG pour cet exercice et imputé en « 610903-Réparation, installation technique divers-hors commerce 1 » dont les factures seront reçues sur l'exercice suivant.

2023-2024 :

489904 - Travaux financés sur l'exercice suiv...			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	6 582,47	6 582,47
09/08/2023	002092	Placement de prise + fermeture clé		1 815,00	0,00	4 767,47
10/08/2023	002094	Installation robinets de service		4 176,44	0,00	591,03

→ Solde = différence Tva 6% - 21%

→ Si habitation de la copropriété de moins de 10 ans 21%, sinon 6%

→ Votre syndic doit vérifier l'opportunité de la facturation de la TVA à 6%

489108 - Sinistre débordement dégâts crèche à commons 0521...			Solde reporté au 01/07/2022...	1 029,40	0,00	-1 029,40
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				1 029,40	0,00	-1 029,40

→ Ce sinistre n'a pas évolué depuis l'exercice dernier

→ À clôturer sur 2024-2025

489116 - Sinistre débordement Agence 032022			Solde reporté au 01/07/2022...	4 286,11	0,00	-4 286,11
10/07/2023	000105	A020222117 N4UT6LUS 3/7/22		0,00	1 967,54	-258,61
17/07/2023	000129	A020222117 TWA 21 + P5 + P6		2,20	1 429,11	-1 405,00
23/07/2023	000171	Prelevé indirectes et frais de syndic sinistre débordement 07/2022		469,51	0,00	540,57
25/07/2023	200321	versement débordement A020222117 TR		1 797,50	0,00	1 426,63
Total :				6 693,54	5 436,61	-2 456,92

→ Sinistre en cours

489122 - Sinistre fuite crèche 10/20...			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	0,00	0,00
10/11/2023	000849	Intervention sur panne de courant bloc D rez suite à la fuite en provenance de ..		200,86	0,00	-200,86
Total :				200,86	0,00	-200,86

→ Sinistre en cours

499124 - Sinistre heurt porte de garage 12/20...			Solde reporté au 01/07/202...		
26/11/2023	001152	Accomp sur réparation porte de garage après heurt	3 025,00	0,00	-3 025,00
19/12/2023	001153	intervention pour demontage des panneaux inférieurs après heurt de véhicule	613,35	0,00	-3 638,35
22/02/2024	001443	Facture 2ème acompte remplacement porte de garage	3 025,00	0,00	-6 663,35
29/02/2024	001448	Solde travaux remplacement de la porte de garage	1 659,82	0,00	-8 323,17
06/06/2024	001867	PFB231054236 PFB231054236	0,00	5 700,24	-2 622,93
14/06/2024	001909	PFB231054236 PFB231054236	0,00	1 338,06	-1 284,87
Totaux :			8 323,17	7 038,30	-1 284,87

→ Sinistre en cours

499125 - Sinistre DE C64/C...			Solde reporté au 01/07/202...		
16/01/2024	001227	Recherche de fuite C64 + C71	205,70	0,00	-205,70
Totaux :			205,70	0,00	-205,70

→ Sinistre en cours

499128 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/20...			Solde reporté au 01/07/202...		
17/02/2024	001367	Recherche de fuite Intermarché / D02.4	302,50	0,00	-302,50
25/03/2024	001622	Intervention M-Elon app D2.4	635,47	0,00	-937,97
16/05/2024	002117	Réparation fuite	3 142,90	0,00	-4 080,87
Totaux :			4 080,87	0,00	-4 080,87

→ Sinistre en cours

499127 - Sinistre DE palier Sème bloc...			Solde reporté au 01/07/202...		
16/02/2024	001366	Recherche de fuite couloir Sème bloc D	302,50	0,00	-302,50
Totaux :			302,50	0,00	-302,50

→ Sinistre en cours

499902 - Compte d'attente corde...			Solde reporté au 01/07/202...		
20/08/2023	000288	Lutte contre rongeurs	193,60	0,00	-7 421,60
16/09/2023	000418	Lutte contre rongeurs	193,60	0,00	-7 615,20
29/11/2023	000848	Lutte contre rongeurs	193,60	0,00	-7 808,80
20/01/2024	001256	Recherche et réparation de fuite au 8ème sur conduite collective	238,50	0,00	-8 047,30
27/01/2024	001237	Lutte contre rongeurs	193,60	0,00	-8 240,90
04/02/2024	002110	Recherche de fuite lot B2.4	423,50	0,00	-8 664,40
26/02/2024	001442	Sinistre toiture - D14 05 rapport de recherche	302,50	0,00	-8 966,90
22/03/2024	001764	Traitement des rongeurs	193,60	0,00	-9 160,50
16/05/2024	001786	Lutte contre rongeurs	193,60	0,00	-9 354,10
21/06/2024	002108	Placement manchon Gebert	212,00	0,00	-9 566,10
Totaux :			8 566,10	0,00	-9 566,10

→ Compte d'attente reprenant les frais imputables au Maître d'œuvre dans le cadre de la réception définitive des bâtiments.

499903 - Compte d'attente cog...			Solde reporté au 01/07/202...		
24/11/2023	002123	Réunion installation cogénération en chaufferie	582,47	0,00	-4 605,72
Totaux :			4 605,72	0,00	-4 605,72

→ Compte d'attente reprenant les différents frais exposés par la copropriété dans le cadre du projet d'installation de la cogénération, frais qui contractuellement seront pris en charge par l'installateur une fois les travaux finalisés.

5. Examen de la balance de copropriétaires au 31/12/24.

Propriétaires : Solde total créditeur : 201.705,23€ avant régularisation des frais de consommation.

Nous avons constaté que votre syndic suivait attentivement les copropriétaires « distraits ».

6. Remarques générales et conclusions :

Frais de consommation :

Le nouveau programme comptable de votre syndic ne permet pas encore de simuler une clôture en tenant compte des frais des consommations.

Cela étant exposé, cela n'influence pas l'approbation des comptes.

Régularisation des appels entre blocs :

Dans un souci de simplification pour les copropriétaires, votre syndic appelle les provisions et fonds de réserve des différentes entités via l'entité principale et dès validation des comptes par les commissaires aux comptes des autres entités, ils équilibrent les écritures.

Fonds de réserve de produits divers :

Votre assemblée du 5 octobre 2023 a décidé d'imputer le solde reporté 2022-2023 dans le fonds de réserve.

→ À régulariser sur 2024-2025

Facturation :

La facture 2024-0070 de la société TEM d'un montant de 1.327,68€ a été facturée à 6% Tva. Elle doit être facturée à 21%

→ À corriger sur 2024-2025

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2023-2024 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, nous proposons à l'assemblée générale statutaire d'approuver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 30 juin 2024 et de donner décharge au syndic pour cet exercice.

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

Fait à Bruxelles, le 29/08/2024

CLIQUET Christophe



ANNEXE 3



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

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2024

FAIT LE : 18/09/2024
IMMEUBLE : 1301 - ACP NAUTILUS PRINCIPALE
(BE0656794324)
DIGUE DU CANAL 112-113
1070 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	-163 461,72	100000 - Fonds de roulement	80 000,31
499108 - Sinistre débordement dégâts crèche & communs 05...	1 029,40	160000 - Fonds de réserve (sans commerce 1)	1 744,56
499110 - Sinistre débordement égouts 07/2022	3 456,93	160001 - Fonds de réserve bloc a	463,00
499122 - Sinistre fuite crèche 10/2023	200,86	160002 - Fonds de réserve bloc b	250,00
499124 - Sinistre heurt porte de garage 12/2023	1 284,87	160003 - Fonds de réserve bloc c	413,00
499125 - Sinistre DE C64/C71	205,70	160004 - Fonds de réserve bloc d	1 249,99
499126 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/2...	4 080,87	160021 - Réserve produits divers Principale	18 865,20
499127 - Sinistre DE palier 5ème bloc D	302,50	440 - Fournisseurs	-18 688,42
499902 - Compte d'attente cordeel	9 566,10	499001 - Compte d'attente loyer cogénération	21 250,00
499903 - Compte d'attente cogen	4 605,72	499101 - Sinistre vol dans les caves privatives	652,07
5300001 - Compte épargne - BE28088285551120	43 434,97	499114 - Sinistre bloc a vanne ouverte 4ème	2 259,47
5500001 - Compte vue - BE76068910477995	204 344,01	499904 - Travaux financés sur l'exercice suivant	591,03
Total actif	109 050,21	Total passif	109 050,21

ANNEXE 4

BUDGET ORDINAIRE		BUDGET 22-23				BUDGET 23-24				BUDGET 24-25		Commentaires
Entité Principale		Réel 22-23	Budget 22-23	Réel 23-24	Budget 23-24	Réel 24-25	Budget 24-25					
FRAIS REPARTIS	610530 - Matériel et frais divers occupants	€ 1.500	€ 1.965	€ 2.000	€ 2.426	€ 2.500						
	610533 - Matériel et frais divers propriétaires	€ 3.500	€ 1.737	€ 3.000	€ 1.983	€ 2.500						
	610600 - Entretien des jardins	€ 8.500	€ 8.470	€ 9.400	€ 9.656	€ 11.000						
	610601 - Aménagement des jardins	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
	610800 - Entretien des toitures	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
	610803 - Réparation des toitures	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
	610900 - Entretien installation technique divers générale	€ 12.500	€ 22.562	€ 29.953	€ 30.036	€ 32.000						
	610901 - Réparation installation technique divers générale	€ 5.000	€ 7.012	€ 8.000	€ 15.179	€ 15.000						
	612100 - Electricité des communs - EAN541448965000983354	€ 25.000	€ 30.551	€ 22.500	€ 6.766	€ 12.500						
	612101 - Electricité de la conciergerie - EAN541448965000983354	€ 800	€ 647	€ 300	€ -7	€ 750						
	613000 - Honoraires syndic	€ 50.500	€ 53.032	€ 58.000	€ 56.019	€ 59.000						
	613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 15.000	€ 12.206	€ 14.000	€ 8.212	€ 16.000						
	614000 - Assurances	€ 32.500	€ 35.228	€ 56.378	€ 54.072	€ 58.000						
	614100 - Franchise sinistre	€ -	€ 2.310	€ 2.500	€ 650	€ 2.500						
	615600 - Frais de conciergerie	€ 39.000	€ 40.548	€ 35.000	€ 30.500	€ 40.000						
	616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants	€ 4.000	€ 6.654	€ 7.000	€ 3.748	€ 7.500						
	616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires	€ 8.500	€ 9.080	€ 10.000	€ 3.059	€ 7.500						
	610310 - Entretien installation de chauffage	€ 12.500	€ 11.899	€ 14.500	€ 10.682	€ 14.500						
	610313 - Réparation installation de chauffage	€ 2.500	€ 8.585	€ 6.500	€ 8.196	€ 9.000						
FRAIS BLOC A	612001 - Gaz, H2O, sel & frais ISTA à répartir	€ 250.000	€ 210.035	€ 220.000	€ 107.363	€ 160.000						
	610320 - Entretien de la verdisation des toitures plates	€ 1.000	€ -	€ -	€ -	€ -						
	610910 - Entretien porte de garage et air de manœuvre	€ 1.000	€ 2.384	€ 2.600	€ 3.129	€ 3.500						
	610913 - Réparation porte de garage et air de manœuvre	€ 500	€ -	€ -	€ 1.933	€ 3.000						
	610300 - Gestion des conteneurs poubelles & porte - hors commerce 1	€ 2.750	€ 3.488	€ 3.800	€ 3.642	€ 4.000						
	610321 - Entretien toiture 1er étage - Commerce 1	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
	610323 - Réparation de la verdisation des toitures plates	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -						
	610902 - Entretien installation technique divers - hors commerce 1	€ 750	€ -	€ -	€ -	€ 2.500						
	610903 - Réparation installation technique divers - hors commerce 1	€ -	€ 6.582	€ 5.000	€ -	€ 2.500						
	Frais bloc A	€ 17.225	€ 15.184	€ 18.000	€ 20.094	€ -						
	Frais bloc B	€ 13.500	€ 13.009	€ 13.500	€ 12.704	€ -						
	Frais bloc C	€ 12.500	€ 11.360	€ 13.200	€ 10.387	€ -						
	Frais bloc D	€ 45.000	€ 48.192	€ 50.000	€ 48.070	€ -						
	Frais privés	€ 1.500										
	TOTAL BLOCS INCLUS	€ 567.025	€ 562.722	€ 605.131	€ 449.520	€ -						
	TOTAL HORS BLOCS	€ 478.800	€ 474.976	€ 510.431	€ 357.265	€ 465.750						

ANNEXE 5

We Green Energy

Avenue Louise 231
Ixelles 1050 Belgique
BE0719 954 388



Contact : Nicolas De mey

Tel : +32489 35 31 00

Mail : nicolas.demey@we-green.be

Description des travaux
Travaux pour permis d'environnement
Installation bouton d'arrêt d'urgence
Couplage de la détection incendie à l'alimentation des bornes
Travaux d'installation électrique
Installation et raccordement de 1 TGBT 250A
Installation de 6 TDs bornes 100A dans les garages
Câblages entre le TGBT et les TDs "Bornes"
Mise en place d'un chemin de câble dans les garages
Mise en place d'une infrastructure réseau dans les garages
Système de gestion des bornes
Installation d'un load-balancing (hors entreprise)
Installation d'un système de comptage MID Modbus
Divers
Percements et resserage RF
Dossier As-Built et réception par un organisme agréé
Travaux Sibelga
Renforcement du compteur commun à 250A
Installation d'un coffret VMS

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'f' or 'l' shape.

Article	Poste	Quantités	Prix
Infrastructure / Arrêt d'urgence / Tableaux Bornes / Data TD Bornes			
PEMSA - Chemin de câble L 3m, 300x60	Chemin de cable	210	
PEMSA - étrier en C L=300m	Chemin de cable	210	
PEMSA - Cloison de séparation click	Chemin de cable	200	
PEMSA - Chemin de câble L 3m, 200x60	Chemin de cable	40	
PEMSA - étrier en C L=200mm	Chemin de cable	40	
PEMSA - Chemin de câble L 3m, 100x60	Chemin de cable	100	
PEMSA - étrier en C L=100mm	Chemin de cable	100	
STAGOBEL - Raccord de descente/montée	Chemin de cable	80	
PEMSA - BANDE DE PROTECTION L=25 M	Chemin de cable	3	
boitier de commande d'arret d'urgence	Arrêt d'urgence	2	
ALSECURE PREMIUM - Alsecure premium 2X1,5	Arrêt d'urgence	80	
PIPELIFE - TUBE POLIVOLT PVC 16mm	Arrêt d'urgence	80	
Schneider - PrismaSeT Active COFFRET L600 18M	Tableau Borne	6	
Schneider - PrismaSeT Active PORTE PLEINE 18M COF.	Tableau Borne	6	
Schneider - PrismaSeT Active 20 VIS JDB POWERCLIP	vis répartiteur	6	
Schneider - PrismaSeT Active JDB POWERCLIP 160A 4P	Tableau Borne	6	
Schneider - PrismaSeT Active COLLECT.TERRE 24M	Tableau Borne	6	
Schneider - PrismaSeT Active RAIL APP.MOD.REGLABLE	Tableau Borne	36	
Schneider - PrismaSeT Active PLAST.MODULAIRE 3M	Tableau Borne	36	
Schneider - PrismaSeT Active POCLETTE PORTE PLAN	Tableau Borne	6	
Schneider - PrismaSeT Active 12 BRACELETS	Tableau Borne	6	
Schneider - PrismaSeT Active BLOC SERRURE	Clé tableau	6	
Schneider - Prise DIN iPC - 2P+E - 16 A - 250 V CA - NFC 1	Prise Tableau	6	
Schneider - sectionneur - Interpact INS100 - 4P - 100 A	Sectionneur Borne	6	
Schneider - Disjoncteur iC60H 2P 16A 10kA C	Disjoncteur Prises	6	
Schneider - Disjoncteur iT60N 2P 6A C	Disjoncteur Alim	6	
D-LINK - 24-port PoE 10/100/1000	Switch 24 port	6	
Excel - Coffret muraux, 9u, 390mm de profondeur, noir	armoire data	6	
Excel - Plateau modem Environ, 190 mm - Noir	armoire data	6	
nVent Eriflex - Rail DIN acier, 35x15mm, perforé	Rail Din	2	
Gateway Modbus RTU/TCP tGW-715i CR - PoE	Getaway	6	
SIEMENS - LOGO!POWER 24V/1.3A alimentation	Transfo 24	6	
ALSECURE PREMIUM - Alsecure premium 2X1,5	Detection incendie	20	
PIPELIFE - TUBE POLIVOLT PVC 16mm	Detection incendie	20	

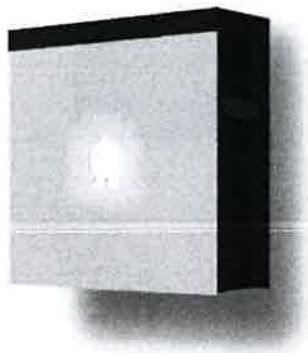
Article	Poste	Quantités	Prix
TGBT			
Schneider - Trip Unit 4P 250A MicroLogic 2.2	Disjoncteur Général borne	1	
Schneider - Basic Frame ComPacT NSX250B 4P Icu=25kA	Disjoncteur Général borne	1	
Schneider - RELAIS DIFFÉRENTIEL TYPE B RHB VIGIPACT	Relais Type B	1	
Schneider - TORE FERME TYPE B TB60P VIGIPACT	Tore Type B	1	
Schneider - Bobine a minima de tension MX	Declancheur Minima	1	
Schneider - PrismaSeT Active JDB POWERCLIP 250A 4P	Répartiteur	1	
Schneider - PrismaSeT Active 20 VIS JDB POWERCLIP	Répartiteur	1	
Schneider - PrismaSeT Active BLOC ALIM.NS250 HZ.	Répartiteur	1	
Schneider - Disjoncteur iT60N 2P 16A C	Protection Data/Alim	2	
Schneider - Disjoncteur iT60N 2P 6A C	Protection Bobine	1	
Schneider - Prise DIN iPC - 2P+E - 16 A - 250 V	Prise Tableau	1	
Schneider - Disjoncteur modulaire C120H 4P 100A	Disjoncteur TD borne	6	
Compteurs triphasés direct + ModBus / MID / impulsions	TD Commun	1	
Schneider - PrismaSeT Active BLOC SERRURE	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active PLAT.NS-INS250	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active PLAST.INS250 HZ.	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active PLAST.PLEIN 1M	TD général	2	
Schneider - PrismaSeT Active BLOC RACC.NS-INS250	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active RAIL APP.MOD.REGLABLE	TD général	3	
Schneider - PrismaSeT Active PLAST.MODULAIRE 3M	TD général	3	
Schneider - PrismaSeT Active POCHETTE PORTE PLAN	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active 12 BRACELETS	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active COLLECT.TERRE 24M	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active COFFRET L600 15M	TD général	1	
Schneider - PrismaSeT Active PORTE PLEINE 15M COF.	TD général	1	
Excel - Coffret muraux, 9u, 390mm de profondeur, noir	armoire data	1	
Excel - Plateau modem Environ, 190 mm - Noir	armoire data	1	
nVent Eriflex - Rail DIN acier, 35x15mm	Rail Din	1	
MTX Router-EOS LTE Cat4 WiFi	Routeur MTX	1	
SIEMENS - LOGO!POWER 24V/1.3A alimentation régulé	Transfo 24	1	
D-LINK - 8-port 10/100/1000 PoE EasySmart Switch	Switch 8 port PoE	1	

4

Article	Poste	Quantités	Prix
Câble / VMS / Main d'œuvre / Contrôle + dossier as-build			
VOBs H07V-K fil PVC souple 750V Eca 70°C noir 10mm ²	Cable	30	
VOBs H07V-K fil PVC souple 750V Eca 70°C bleu 10mm ²	cable	10	
VOBs H07V-K fil PVC souple 750V Eca 70°C vert/jaune 6mm ²	Equipotentiel	50	
XGB vert 5G25mm ²	Cable TD borne	340	
VOB H07V-R fil PVC câblé 750V Eca 70°C vert/jaune 70mm ²	Terre 70	5	
VOB H07V-R fil PVC câblé 750V Eca 70°C noir 70mm ²	70 ²	5	
XGB câble d'installation vert 4X95mm ²	4x95 ²	5	
B-CABLES - F/UTP CAT6 2x4P LSOH Cca-s1,d1,a1 Vert	F/UTP DUAL	340	
main d'œuvre / jours / 2 pers		20	
Dossier As-Build		1	
Contrôle		1	
		Total HTVA	64.371,61 €



Article	Poste	Quantités	Prix
Option : Placement d'une borne de recharge SMAPPEE sans Cable			
ACOME - F/UTP CAT6 4P LSOH Dca-s2,d2,a2 Blanc	Borne de recharge	30	
PIPELIFE - TUBE POLIVOLT PVC 25mm gris clair	Borne de recharge	10	
XGB câble d'installation vert 3G6mm ²	Borne de recharge	30	
Inepro Pro 1 cpt monophasé 1 Module 45Amp - Modbus	Borne de recharge	1	
Schneider - Disjoncteur iT60N 2P 16A C	Borne de recharge	1	
SMAPPEE EV Wall 3-Phase 22 kW Socket Right White	Borne de recharge	1	
contrôle	Borne de recharge	1	
main d'œuvre	Borne de recharge	1	
		Total HTVA	2.011,31 €

SMAPPEE EV Wall Business / Home 	Borne conçue pour les emplacements de recharge semi-publics et professionnels (adaptée à une utilisation commerciale) Compatible avec tous les modèles électriques et plug-in hybrides Existe mono et en triphasé Jusqu'à 22 kW de puissance Couleur disponible : blanc/noir Sans Câble Comprend un booster pour une gestion dynamique et intelligente Fixation mural ou sur poteau Split Billing (facturation partagée) : sous option, abonnement de 5€ / mois Sans écran Verrouillage : carte RFID Connectivité : Wi-Fi, Bluetooth, 4G borne de recharge intelligente supportée par l'application Smappee pour un contrôle optimal de votre borne et de votre consommation
--	---

[Signature]

Application de gestion Smappee Infinity

- Rechargez plus économiquement que jamais grâce aux tarifs dynamiques et à l'équilibrage de charge
- Un aperçu en temps réel et historique des coûts de recharge et de la consommation globale d'énergie
- Programmez vos sessions de charge pour profiter des tarifs en heures creuses, ou de la production d'énergie
- Un système de gestion énergétique intégré pour une consommation de recharge domestique économique et
- Une protection autonome contre les surcharges: plus de plombs qui sautent



Avantages économiques

L'octroi d'avantages fiscaux par l'Etat permet de contribuer à accélérer la croissance de l'infrastructure de recharge pour les voitures électriques en Belgique. Pour ce faire, toute personne physique (propriétaire comme locataire) qui achète et installe une borne à domicile entre le 1^{er} septembre 2021 et le 31 août 2024 bénéficiera d'une réduction d'impôts* :

- De 15% pour l'année 2024

** À condition d'utiliser de l'énergie verte (c'est-à-dire installer des panneaux photovoltaïques sur votre toiture)*

Les entreprises peuvent également obtenir un allègement fiscal pour leurs investissements dans l'infrastructure de recharge de voitures électriques, et bénéficient d'une réduction d'impôts** :

- De 150% entre le 1^{er} janvier 2023 et le 31 août 2024
- De 100% entre le 1^{er} septembre 2024 et 31 décembre 2029
- De 75% à partir du 1^{er} janvier 2030

*** À condition d'utiliser de l'énergie verte (c'est-à-dire installer des panneaux photovoltaïques sur votre toiture), et que cette borne puisse être accessible à d'autres utilisateurs pendant une partie de la journée*

GARANTIES

Tous les matériaux et services sont conformes aux normes internationales en vigueur

- Borne de recharge Smappee : 2 ans de garantie contre les défauts de fabrication
- Infinity pour la gestion dynamique : 2 ans de garantie contre les défauts de fabrication
- Montage et fixations : 2 ans

OPTIONS SUPPLÉMENTAIRES

- Carte d'accès RFID : commandez chez We Green le nombre de cartes que vous voulez, afin d'en donner aux utilisateurs de votre choix pour qu'ils aient un accès autorisé à votre borne de recharge
- Mise en public de votre borne : vous souhaitez donner l'accès de votre borne à d'autres utilisateurs et en retirer du profit ? Smappee fait également office d'opérateur de recharge. Pour un abonnement de 5€ par mois, Smappee se charge de facturer les gens qui chargent sur votre borne et vous rembourse toutes ces consommations chaque mois
- Split billing : vous souhaitez faire placer une borne de recharge à votre domicile et refacturer toutes vos consommations à votre employeur ? Aucun problème, Smappee se charge également de cela. Pour un abonnement de 5€ par mois, Smappee s'occupe de vous rembourser mensuellement toute l'énergie que vous avez utilisée pour votre véhicule de société

Déclarations et signatures

Je soussigné

accepte la proposition de We Green décrite dans cette offre

Signature du Client

Nous, WE Green, proposons le cadre de travail décrit ci-dessus

Signature de We Green

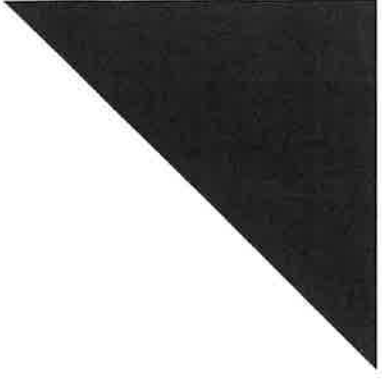
ANNEXE 6



Infrastructure commune pour bornes de recharge

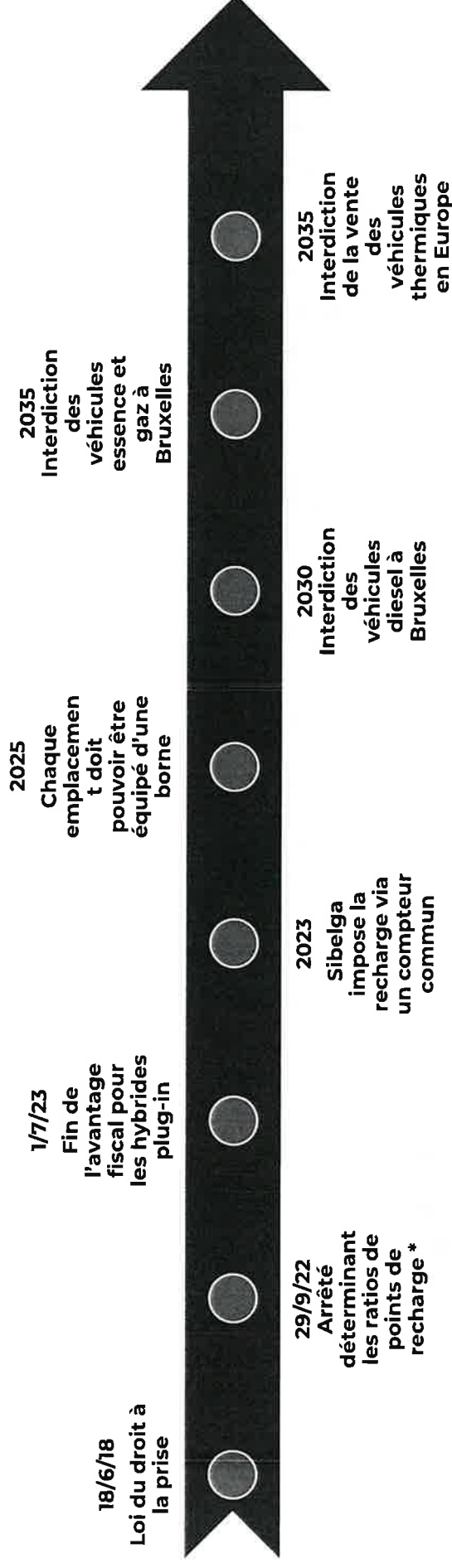
ACP Nautilus

Le 26 août 2024



Signature

Contexte – bornes de recharge pour VE dans les copropriétés



* Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

29

Contexte – bornes de recharge pour VE dans les copropriétés

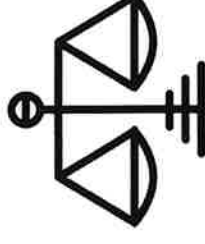


3 niveaux contraignants

◀ 01

Région de Bruxelles-Capitale

Au 1^{er} janvier 2025 : un point de recharge par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking, dans un délai raisonnable après que l'habitant a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique. Ce point de recharge sera situé à un endroit où cet habitant stationne son véhicule.



◀ 02

Sibelga – gestionnaire réseau

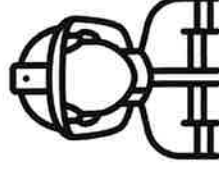
La recharge de véhicule électrique derrière les compteurs individuels des installations privées ou domestiques n'est pas autorisée dans les bâtiments résidentiels collectifs de plus de 3 logements ou 3 places de parking ou 3 garages,



◀ 03

Sécurité incendie

Un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge. Dans certains cas (>1.250 m² ou >1 niveau), une détection incendie doit également être prévue.



Contexte – bornes de recharge pour VE dans les copropriétés



- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge
- La recharge d'un véhicule doit impérativement être réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite

ge



Bornes de recharge pour VE dans les parkings intérieurs



- L'utilisation de points de recharge rapide ($P \geq 50 \text{ kW}$) est interdite
- Un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de couper l'alimentation de tous les points de recharge en cas d'incendie
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'un système de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être coupée si un incendie est déclaré
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking
- Pour les parkings couverts de plus de 1.250m^2 ou de plus d'un niveau :
 - L'installation d'un système de détection d'incendie (avec détecteurs de fumée) est obligatoire
 - Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée.

de

Contexte – 4 modes de chargement



MODE 1 Prise standard 230V : interdit pour la recharge de véhicule électrique	MODE 2 Prise standard 230V–10A affectée uniquement à la recharge d'un VE munie d'une protection et d'un câblage dimensionnés pour la recharge d'un VE: ne permet pas le load balancing
MODE 3 Borne de recharge monophasée ou triphasée (AC) : solution recommandée pour la recharge d'un VE en copropriété	MODE 4 Bornes en courant continu (DC) : grande vitesse de recharge, mais <u>interdit</u> dans les parkings couverts

Évolution du parc automobile



	2022	2025	2030
% de VE attendus dans la Région de Bruxelles-Capitale	1,70%	9,05%	57,26%

Source : electrify.brussels

Remarque : le marché automobile est fortement influencé par les véhicules de société. Pour des raisons de déduction fiscale, toutes les entreprises optent pour des véhicules électriques lors du renouvellement de leurs flottes de véhicules.

Impact sur le raccordement des bornes de recharge



- Si moins de 4 garages ou emplacements : Compteur commun ou privatif
 - Au choix de l'ACP et des copropriétaires
 - Chaque occupant est libre d'installer la borne de son choix
 - Les mesures de sécurité des parkings s'appliquent également
- À partir de 4 garages ou emplacements : compteur commun obligatoire
 - Nécessité de dimensionner le compteur afin de pouvoir rencontrer les demandes de charge
 - Nécessité de mettre une solution de comptage d'énergie des bornes
 - Nécessité de mettre au point un système de load balancing
 - Fixation du prix de revente par la copropriété
 - Augmente l'autoconsommation en cas d'installation de panneaux photovoltaïques ou de cogénération
- Dans les deux cas, il est important de mettre en place des chemins de câbles qui permettront à chacun d'alimenter leur borne privative

se



Installation sur compteur commun



- Installation de base collective mais choix de la borne individuelle libre
 - Mise en place d'une installation électrique commune (tableaux, chemins de câbles...)
 - Chacun est libre du choix de sa borne (intéressant pour les véhicules de société)
 - Nécessité de prévoir une solution de supervision afin de garantir une répartition équitable des puissances et le comptage des consommations
- Installation de base collective mais choix de la borne individuelle décidée par l'AG
 - Mise en place d'une installation électrique commune (tableaux, chemins de câbles...)
 - Le choix de la borne est imposé par l'AG (incompatible avec les installations effectuées par des sociétés de leasing)
 - Solution de comptage et de load-balancing intégrée
- Installation collective avec bornes partagées
 - Nécessité d'avoir des places de stationnement communes (gestion complexe)
 - Vitesse de recharge importante afin d'éviter que les véhicules ne restent stationner trop longtemps
 - Solution de comptage via système de badge

4

Vitesse de recharge en fonction de la puissance



- Prise monophasée 10 A
 - 2,3kW
 - Recharge +/- 12 km par heure
 - Minimum à garantir pour démarrer une charge
- Borne monophasée 16 A
 - 3,7 kW
 - Recharge +/- 20 km par heure
 - Largement suffisant pour permettre une utilisation standard de VE
- Borne monophasée 32A
 - 7,4 kW
 - Recharge +/- 40 km par heure
 - Possible sous conditions (sur une tension 3x400V)
- Borne triphasée 16A
 - 11 kW
 - Recharge +/- 60 km par heure
 - Minimum pour une borne partagée
- Borne triphasée 32A
 - 22 kW
 - Recharge +/- 120 km par heure
 - Attention tous les VE ne permettent pas la recharge à 22 kW en AC
 - Interdit en copropriété par Sibelga

Attention, un véhicule électrique a besoin de 6A minimum pour démarrer sa charge. Le choix du raccordement des bornes va donc avoir un impact important sur le nombre de véhicule pouvant charger simultanément

A handwritten signature in blue ink.

Votre parking



- 151 emplacements
- Compteur existant des communs en 250A en 3x400V
 - Pic actuel sur ce compteur = 10,55 kVA
 - Permet de bénéficier de la production électrique de la cogénération à un tarif avantageux négocié avec Go4Green
 - permet de charger simultanément 40 véhicules avec des bornes en triphasé (+/- 300 km sur une nuit)
 - permet de charger simultanément 125 véhicules avec des bornes en monophasé (+/- 100 km sur une nuit)
 - Permet de charger simultanément 76 véhicules avec des bornes en monophasé à 10A (+/- 150 km sur une nuit)
- Présence d'un système de ventilation
- Présence d'un système de détection incendie

e

Les travaux à entreprendre



- Travaux à réaliser pour être en conformité avec l'ordonnance bruxelloise :
 - Installation d'un bouton d'arrêt d'urgence à l'entrée du garage
 - Couplage de la détection à l'alimentation des bornes
- Travaux électriques à réaliser
 - Installation d'un Tableau Général Bornes 250A dans le local électrique
 - Installation d'un compteur de passage mesurant la consommation des communs permettant d'adapter la vitesse de recharge à la puissance disponible et à la production électrique de la cogénération
 - Installation de 6 tableaux bornes de 100A chacun
 - Mise en place d'un chemin de câbles
 - Mise en place d'un réseau permettant de connecter chaque borne au module de gestion
 - Réception de l'installation commune par un organisme agréé
- Implémentation du système de gestion dans les armoires
 - Système permettant une répartition dynamique de la charge en fonction de la puissance disponible et de la production de la cogénération
 - Mise en place d'un système de comptage permettant la refacturation des recharges

A blue handwritten signature or mark at the bottom right of the page.



Tableau récapitulatif



Infrastructure commune pour bornes de recharge		Estimation PFX	WeGreen
Travaux pour permis d'environnement		1.300,00 €	1.376,46 €
Couplage de la détection incendie à l'alimentation des bornes	Installation bouton d'arrêt d'urgence	1.000,00 €	876,46 €
		300,00 €	500,00 €
Travaux d'installation électrique		61.155,00 €	59.550,65 €
Installation et raccordement de 1 TGBT 250A		9.815,00 €	8.636,39 €
	Installation de 6 TDs bornes 100A dans les garages	10.570,00 €	9.979,37 €
Câblages entre le TGBT et les TDs "Bornes"		12.080,00 €	13.034,28 €
	Mise en place d'un chemin de câble dans les garages	22.650,00 €	21.083,03 €
Mise en place d'une infrastructure réseau dans les garages		6.040,00 €	6.817,58 €
		5.510,00 €	5.244,50 €
Système de gestion des bornes		4.000,00 €	4.000,00 €
Installation d'un load-balancing (hors entreprise)		1.510,00 €	1.244,50 €
	Installation d'un système de comptage MID Modbus	1.500,00 €	2.200,00 €
Percements et resserage RF		500,00 €	1.200,00 €
	Dossier As-Built et réception par un organisme agréé	1.000,00 €	1.000,00 €
Coût Total HTVA		69.465,00 €	68.371,61 €
Coût Total TVAC par emplacement		556,64 €	547,88 €
Prix basé sur l'estimation Power FX			

Signature

Installation individuelle des bornes de recharge



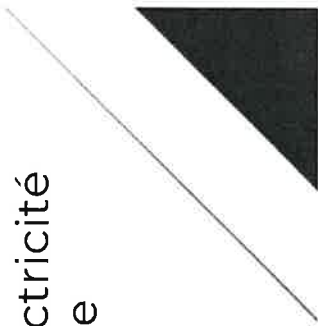
- Borne individuelle
 - 16A en 1x230V ou en 3x400V (cf. réglementation Sibelga)
 - Compatible OCPP 1,6 (minimum)
- Câblage pour alimentation de la borne et réseau pour le load balancing
 - En tube PVC de la borne jusqu'au chemin de câble
 - Via le chemin de câbles jusqu'au tableau bornes
- Installation dans le tableau bornes dans le garage
 - Disjoncteur 16A
 - Différentiel (seulement si la borne n'est pas équipée d'une protection de courant de fuite de 30mA en AC et 6mA en DC)
 - Compteur de passage MID et Modbus pour la gestion de la refacturation
- Réception de l'installation privative par un organisme agréé
- Paramétrage de l'installation dans le load-balancing et sur la plateforme de comptage

Gestion de la refacturation des frais de recharge



- Facturation par le syndic sur base d'un relevé provenant du système de gestion
 - Provision mensuelle + régularisation en fin d'année
 - Facturation trimestrielle sur base des compteurs de passage (via prestataire externe)
- Prix du kWh fixé par l'AG comprenant
 - Prix du kWh payé au fournisseur d'électricité
 - Marge pour l'ACP permettant d'amortir le prix de l'installation commune
 - Coût de la refacturation
 - Syndic
 - (Société externe qui gère la refacturation)
- Le prix au kWh est toujours le même, peu importe la provenance de l'électricité (réseau, cogénération). Le gain éventuel alimentera le fonds de réserve de l'ACP.

se

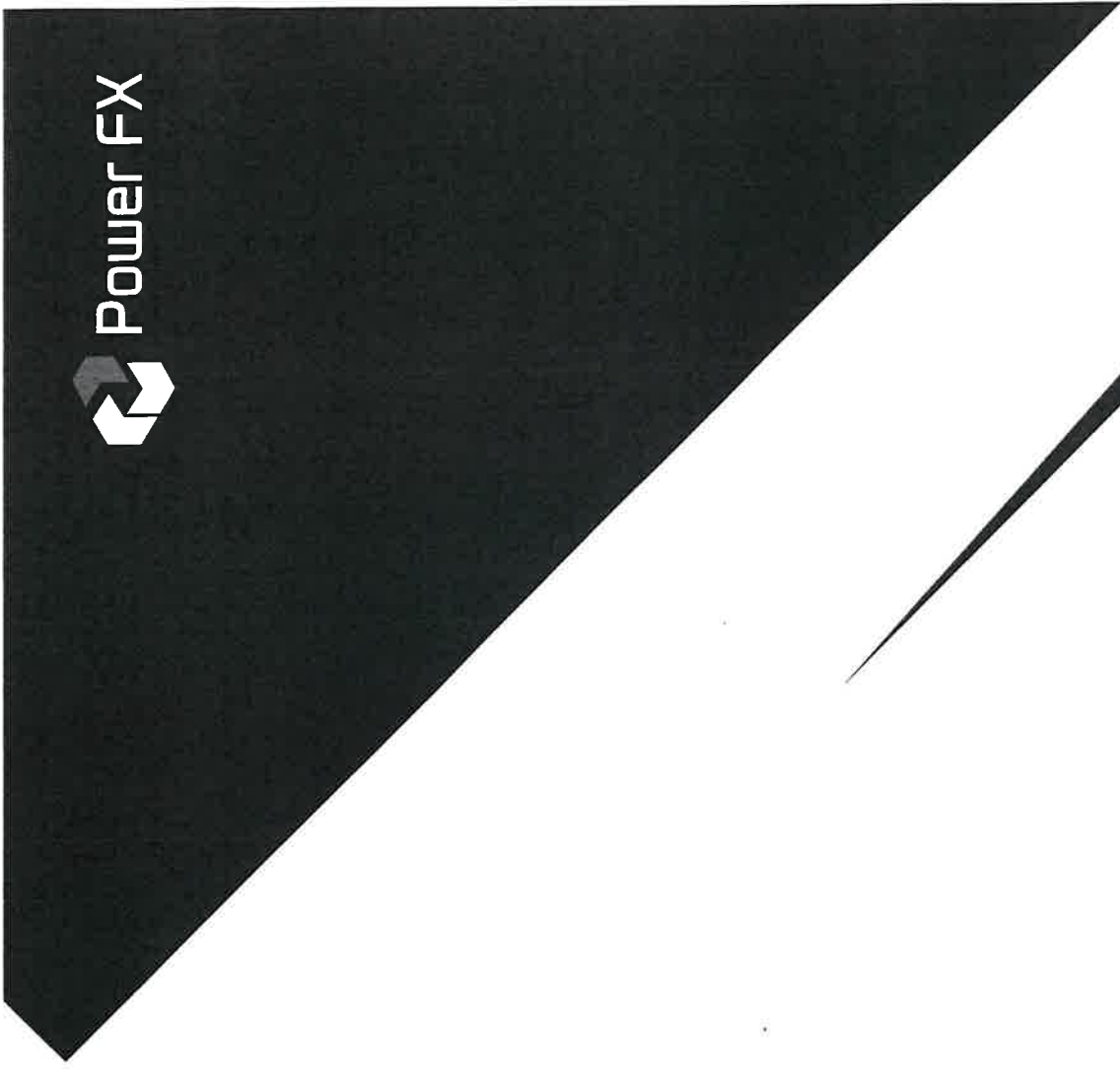




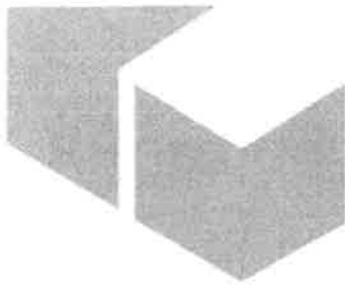
Q&R

Merci de votre écoute

g



ANNEXE 7



ACP NAUTILUS

C/O a4i

Av. du Bourgmestre E. Demunter 23

1090 JETTE

Bruxelles, le 16 février 2024

Cher Monsieur Mayne,

Je vous remercie de la confiance que vous témoignez à **Power FX**.

À la suite de votre demande, je vous confirme ci-dessous les conditions de notre intervention pour l'ACP que vous gérez située Digue du Canal n°112-113 à 1070 Anderlecht.

1 MISSION

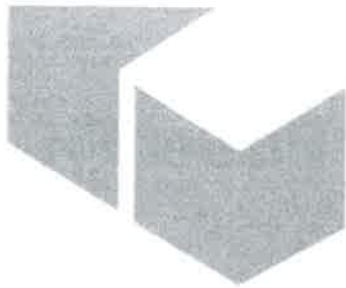
Vous avez sollicité **Power FX** pour une offre de prix portant sur l'étude de faisabilité technique d'une infrastructure commune de recharge pour véhicules électriques.

L'objectif de la mission consiste à déterminer la solution optimale à mettre en œuvre afin de permettre aux occupants des 151 emplacements du parking souterrain d'installer à leurs frais une borne de recharge.

- Analyse des besoins de la copropriété et des actions à prendre pour se conformer à l'ordonnance du 29/09/2022 adoptée par le Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale, dans le respect des prescriptions locales en vigueur (gestionnaire de réseau et pompiers)
- Analyse technique de l'installation et impact sur la vitesse de recharge des véhicules
- Proposition d'une solution de recharge
 - Infrastructure commune (câblage, tableau bornes etc.)
 - Plateforme de gestion multimarque permettant la refacturation des consommations des bornes et la répartition de charge (« load balancing »)
- Demande d'offres à des installateurs pour la solution proposée
- Recommandation sur l'élaboration d'un protocole de gestion et de refacturation
- Présentation de cette étude au conseil de copropriété

Power FX

Rue Kasterlinden 128 – 1082 Bruxelles – TVA: BE 1002.713.348
IBAN: BE72 0689 5037 5816 – BIC: GKCCBEBB – Banque: Belfius
GSM: +32 478.82.10.92 – contact@powerfx.be – www.powerfx.be



2 HONORAIRES

Les honoraires se composent d'un montant forfaitaire. Dans le cadre du présent dossier, le forfait s'élève à 3.950 € HTVA.

En cas de mise en place de la solution proposée, **Power FX** se chargera du suivi de chantier jusqu'à sa réception, moyennant une rétribution de 5% du montant des travaux commandés.

3 FRAIS

Les prestations complémentaires éventuelles réalisées en dehors du cadre de la présente mission seront facturées en régie au taux horaire de 125 € HTVA.

À la suite de l'analyse technique de l'installation, une étude de détail peut être exigée par Sibelga. Ce type d'étude est payant (750 € HTVA) et n'est pas compris dans nos honoraires.

Dans tous les cas, tous frais exceptionnels seront soumis à l'approbation préalable du client.

4 VALIDITE DE L'OFFRE

La présente offre est valable 3 mois. La présente annule et remplace toutes les offres précédemment reçues pour un même projet.

5 FACTURATION

- 40% à la commande
- 40% après réception des offres des fournisseurs
- 20% après la présentation au Conseil de copropriété

Les factures sont payables au comptant sur le compte IBAN BE72 0689 5037 5816.

Pour le bon ordre, merci de nous retourner une version signée de la présente pour accord.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire.



Xavier Lippens
Managing Director

Pour l'ACP Nautilus

Power FX

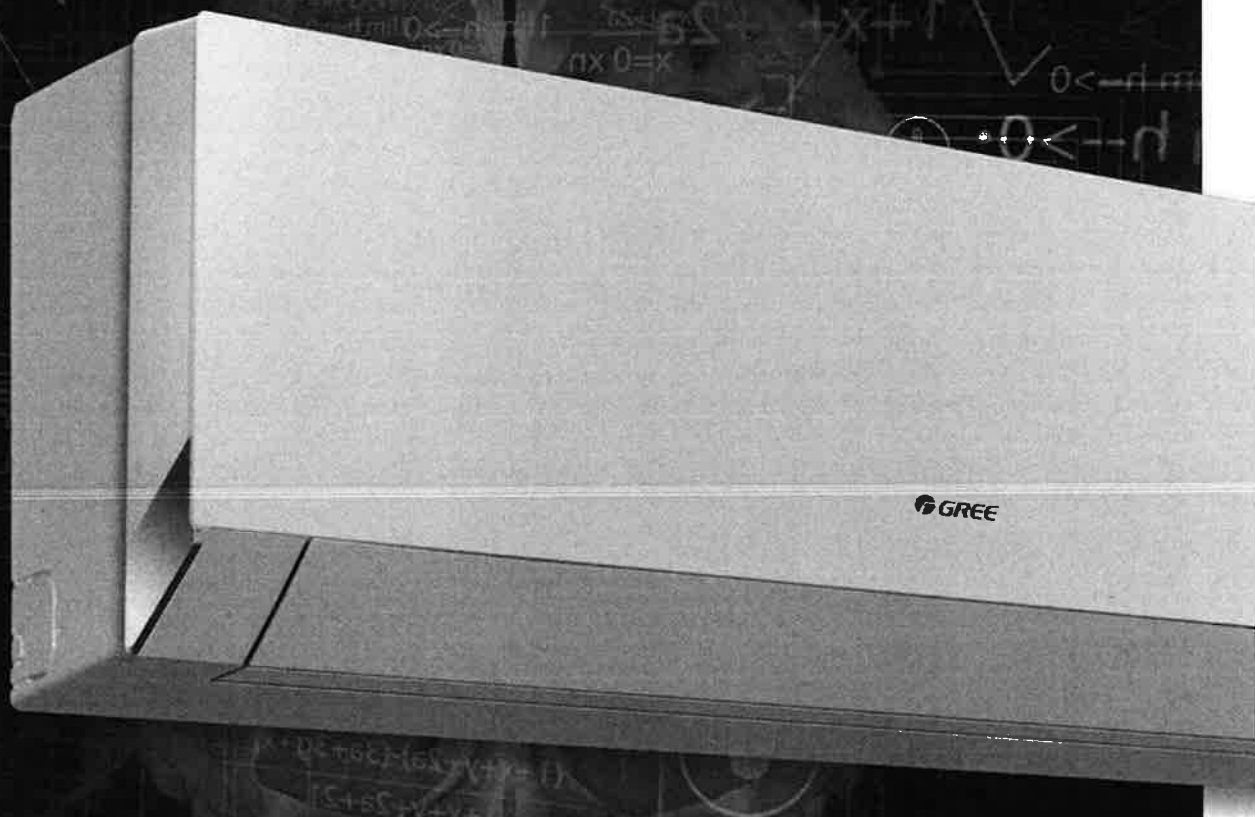
Rue Kasterlinden 128 – 1082 Bruxelles – TVA: BE 1002.713.348
IBAN: BE72 0689 5037 5816 – BIC: GKCCBEBB – Banque: Belfius
GSM: +32 478.82.10.92 – contact@powerfx.be – www.powerfx.be



ANNEXE 8



AIR CONDITIONERS



CLIVIA

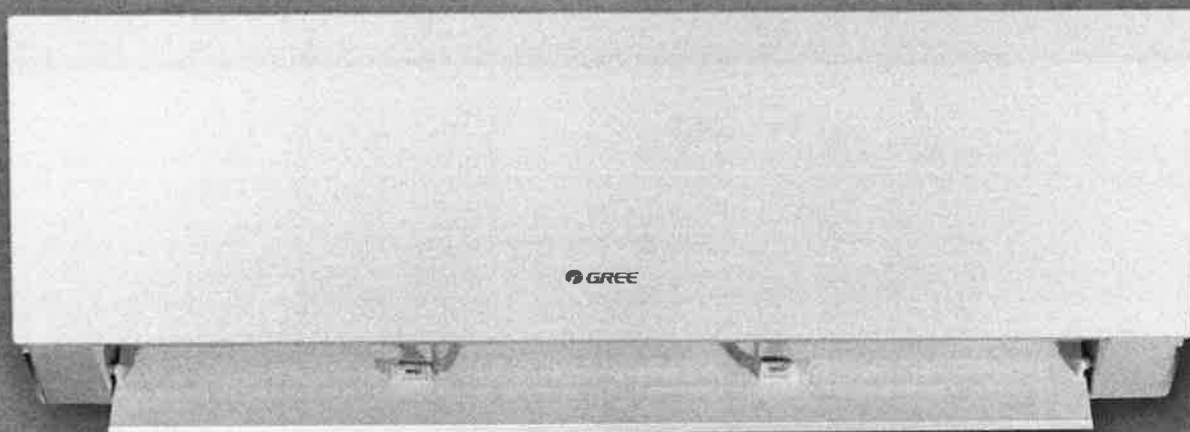
LE BON MÉLANGE D'EXCELLENCE
TECHNOLOGIE ET VOCATION VERTE

4

 **GREE**



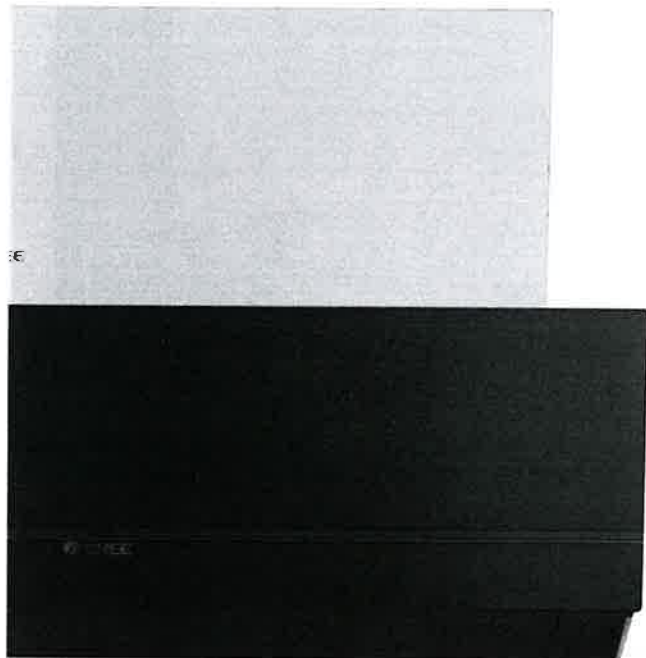
g



- ✓ DESIGN VRAIMENT UNIQUE
- ✓ MODE, lignes carrées, détails argentés à embellir
- ✓ TEXTURE SPÉCIALE, lignes très fines avec un effet mat
- ✓ BLANC OU NOIR, choisissez la nuance qui convient le mieux à votre intérieur
- ✓ TÉLÉCOMMANDE DESIGN, noire ou blanche, conviviale

CLIVIA

1. UNE CONCEPTION TRÈS UNIQUE



En blanc ou en noir, avec des détails argentés, il n'y a pas de design et de finition comme celui de CLIVIA.

Tout le monde l'aime, ceux qui veulent camoufler l'ensemble en l'intégrant au mobilier et ceux qui veulent le mettre en valeur, pour son design et sa finition unique, composée de nombreuses lignes très fines à effet mat.

Et puis pas seulement le blanc classique, agrémenté de détails argentés : voici le noir, avec un effet vraiment unique, discret et très particulier.

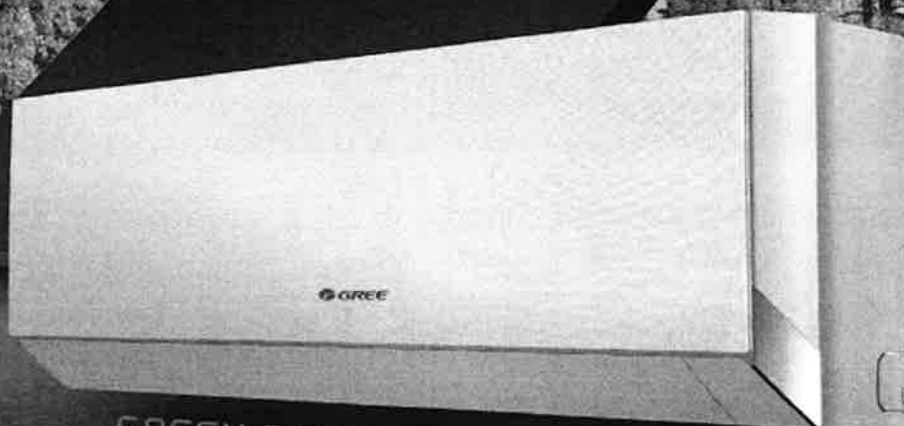
Même la télécommande a un design de mode de haut niveau, une grande attention aux détails, des touches tactiles dédiées aux fonctions individuelles pour une facilité d'utilisation maximale.

En double finition, blanc pur et noir absolu, assortie à la couleur du panneau de l'unité intérieure.

La fonction de déshumidification **dédiée au** séchage du linge peut être activée par touche sur la **télécommande**.



g



GREEN EARTH, GREAT LIFE
CLIVIA

2. INTELLIGENCE ARTIFICIELLE POUR UNE EFFICACITÉ MAXIMALE

GRE

Announce du système d'apprentissage Intelligence Artificielle G-AI

Plus vous utilisez, plus vous apprenez, plus vous économisez



Le système d'intelligence artificielle G-AI pour surveiller les habitudes d'utilisation de la climatisation permet des économies maximales et un confort personnalisé

Apprendre à être efficace

Clivia est le premier climatiseur au monde équipé du système G-AI, c'est-à-dire une intelligence artificielle qui, grâce à un algorithme intelligent apprend toutes les habitudes d'utilisation du climatiseur par l'utilisateur connaît toutes les habitudes d'utilisation de l'air conditionneur par final (lié aux interactions utilisateur/machine)

à l'utilisateur final (lié aux interactions utilisateur/machine) afin d'optimiser les économies d'énergie et de garantir le confort souhaité pour optimiser les économies d'énergie et garantir le confort dans chaque recoin de l'environnement souhaité dans chaque recoin de l'environnement. Clivia peut économiser jusqu'à 10 % de la consommation d'énergie Clivia peut économiser jusqu'à 10 % de la consommation d'énergie par an, par an.



La première certification TICK-MARK au monde pour les climatiseurs à intelligence artificielle délivrée par Il s'agit de la première certification au monde délivrée par Intertek à un climatiseur à Intelligence Artificielle

3. AU-DELÀ DE LA QUALITÉ SUPÉRIEURE DE L'AIR

SYSTÈME DE STÉRILISATION EFFICACE CONTRE LES VIRUS ET LES BACTÉRIES GRÂCE À LA LAMPE UV-C À HAUT POUVOIR ANTI-VIRALE

La lampe UV-C intégrée à l'évaporateur est étanche, de faible puissance, sûre et efficace.

Génère des rayons ultraviolets de type C, capables d'exercer une fonction de stérilisation efficace contre les virus et les bactéries, jusqu'à 99,97% (efficacité certifiée).

Il n'émet pas d'ozone, il n'est donc pas dangereux pour l'homme.

La longueur d'onde du rayonnement ultraviolet est de 270 à 280 nanomètres. Le pouvoir germicide et virucide du rayonnement ultraviolet dans la plage de 200 à 300 nanomètres est largement reconnu.



La lampe UV-C est enfermée dans un boîtier de protection complètement étanche et est placée à l'intérieur de l'évaporateur. C'est une source

de lumière ultraviolette LED de faible puissance : elle est efficace mais non toxique pour le corps humain. En fait, il a été prouvé que la lumière ultraviolette UVC peut tuer efficacement les bactéries, virus, moisissures et autres micro-organismes en détruisant leur matériel génétique, ce qui rend chaque respiration saine.

EFFICACITÉ CERTIFIÉE PAR INTERTEK

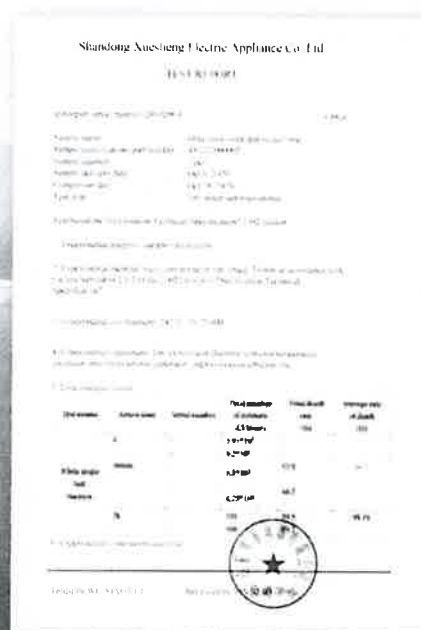


98% 98% 99%

Le taux de stérilisation du virus H1N1 est supérieur à 98 %

Le taux de stérilisation des entérovirus est supérieur à 98 %

Le taux de stérilisation de *Staphylococcus albus* est supérieur à 99%



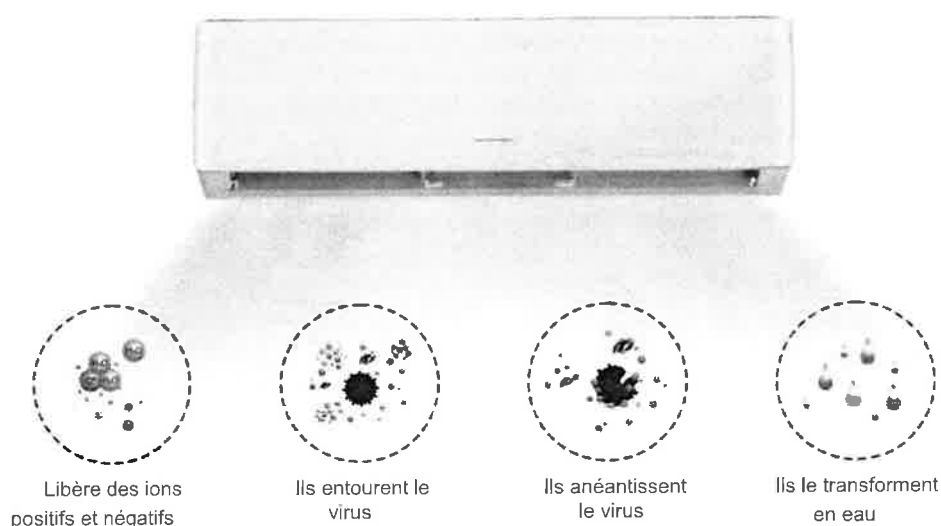
... DOUBLEZ LA PURIFICATION DE L'AIR

SYSTÈME DE PURIFICATION PLASMA FROID PLUS

Il libère des ions capables de neutraliser les bactéries, champignons, pollens, acariens et plus généralement les polluants présents dans l'air intérieur.

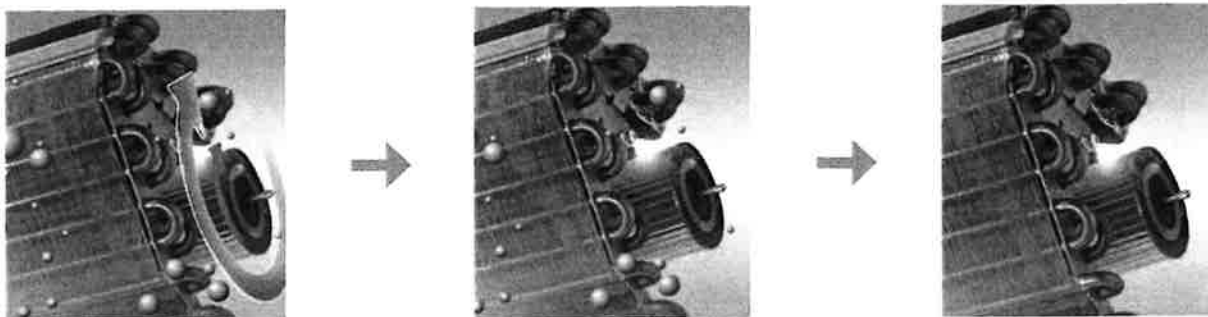
Son efficacité à détruire les bactéries est la meilleure qui soit : elle atteint 93 %, contre une valeur moyenne de 80 % pour des systèmes similaires.

Élimine plus de 400 sortes d'odeurs. Il rend l'air plus léger en l'enrichissant en ions négatifs.



X-FAN

Parmi les fonctions visant à l'auto-désinfection de l'unité, X-FAN prévoit une prolongation du fonctionnement du ventilateur de l'unité intérieure pendant quelques minutes après son extinction, afin de sécher parfaitement l'échangeur de chaleur et prévenir la formation de moisissures et de bactéries.

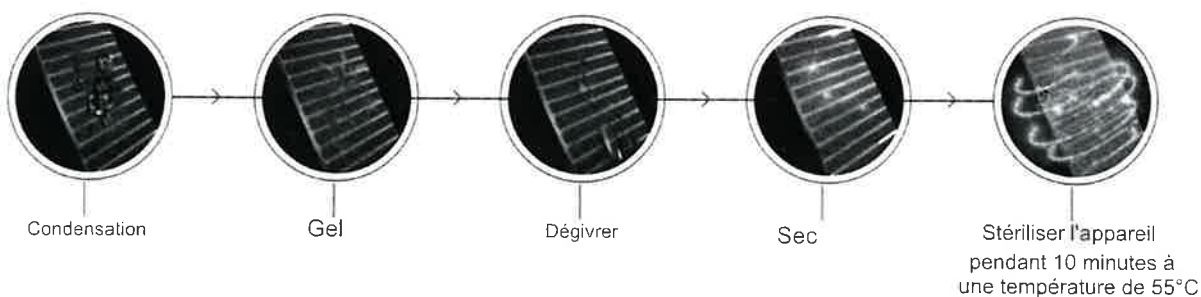
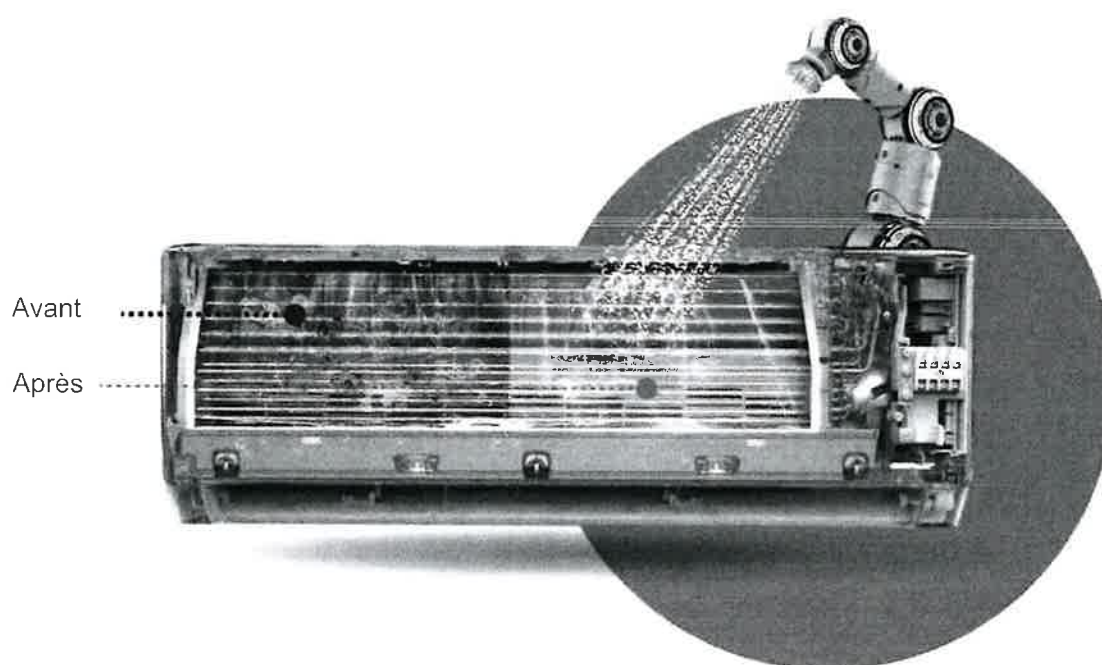


NETTOYAGE AUTOMATIQUE

La poussière et les bactéries peuvent s'accumuler sur l'évaporateur au fil du temps.

La fonction Autoclean a en effet été conçue pour un nettoyage en profondeur et efficace de l'évaporateur et se compose de 4 phases plus la stérilisation à 55 °C.

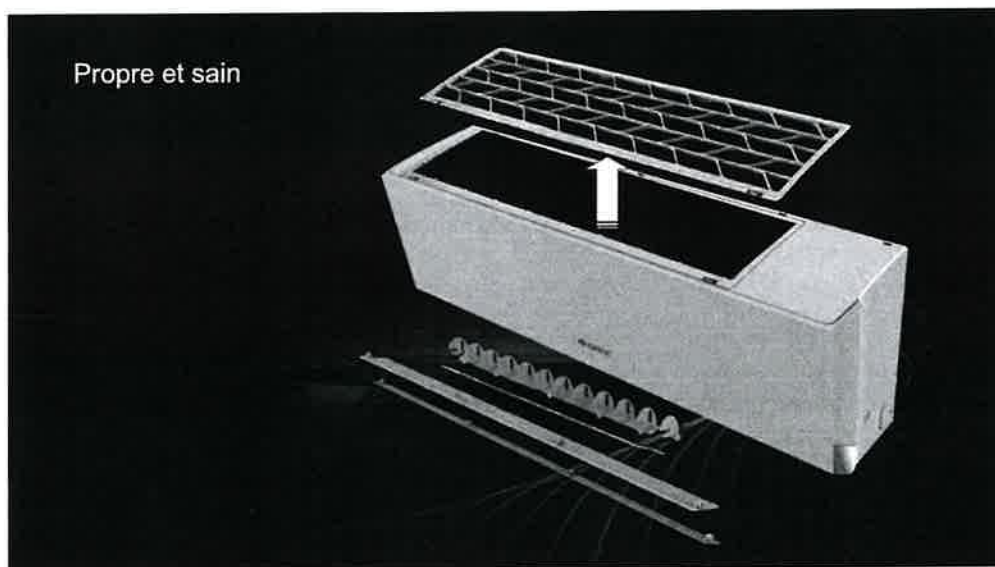
Le nettoyage de l'évaporateur peut être activé à volonté : avec l'unité éteinte, il suffit d'appuyer sur deux boutons de la télécommande. La fonction verra se succéder des phases de condensation, de formation de glace, de dégivrage et de séchage visant à éliminer tous les résidus de poussière et de polluants et toute trace de condensation : suivra une cinquième phase de stérilisation au cours de laquelle l'unité d'évaporation sera conservée pendant au moins 10 minutes à une température de 55 °C. Cela permettra d'introduire à tout moment de l'air propre dans la pièce et de préserver l'efficacité de l'échangeur de chaleur.



FILTRATION MULTIPLE POUR UN AIR INTÉRIEUR AU-DELÀ DU TOP

FILTRE ACCESSIBLE UNIQUE SANS DEMONTAGE POUR NETTOYAGE

Le filtre à poussière est externe, intégré dans la structure, facile à atteindre et à nettoyer fréquemment, sans avoir à le démonter. La conception entièrement fermée de la décharge d'air empêche donc la poussière et d'autres polluants de pénétrer dans l'unité.



FILTRES OPTIONNELS

FILTRE BIOLOGIQUE ANTI-BACTÉRIEN



STRUCTURE: Il est fabriqué en ajoutant l'agent antibactérien biologique sur le filet filtrant

EFFET ANTIBACTÉRIEN : Élimine efficacement Escherichia coli et staphylocoque, etc.

FILTRE ANTI-ACARIENS ANTI-ACARIENS



STRUCTURE: Nouveau matériau anti-acarien et anti-bactérien

FONCTION : Il peut défendre ou prévenir les acariens, pour améliorer la qualité de l'air intérieur

STRUCTURE :

Prend du charbon actif comme support, mélangé avec du dioxyde de titane.

FONCTION :

Élimine efficacement les odeurs et les bactéries

FILTRE TIO2 DÉODORANT ANTI-BACTÉRIEN



IONS ARGENT : Élimine efficacement les agents cancérigènes, tels que staphylocoques, streptocoques, salmonelles, etc.

CATECHINE : stérilise efficacement les bactéries et autres polluants ; prévient les causes des odeurs désagréables.

MITE CLEAR : Défend contre les acariens et prévient efficacement leur formation.

FILTRE COMPOSITE IONS D'ARGENT, CATECHINE, CLAIR DOUX



* Filtres pouvant être commandés en kit de 6 pièces chacun.



4. LE BON NIVEAU D'HUMIDITÉ INTÉRIEURE

POUR LA BEAUTÉ DE VOTRE PEAU

Avec Clivia, le taux d'humidité peut aussi être :

✓ INTELLIGENT

Clivia est équipé d'un système intelligent de contrôle de l'humidité intérieure, afin de toujours maintenir des conditions d'hydratation confortables.

Alors qu'un climatiseur traditionnel refroidit, il déshumidifie simultanément : après un fonctionnement prolongé, l'humidité dans la pièce peut être très faible et entraîner une déshydratation de la peau, avec une sensation d'inconfort conséquente.



Le contrôle intelligent de l'humidité de Clivia est différent du mode de déshumidification d'un climatiseur traditionnel. Il peut maintenir l'humidité dans la plage la plus confortable et former un film de rétention d'eau à la surface de la peau pour préserver l'hydratation et prévenir le dessèchement.

✓ PERSONNALISABLE

Il est également possible de régler le niveau d'humidité souhaité dans une plage définie pour les modes climatisation (40-80%) et déshumidification (30-70%), choisissant ainsi celui qui correspond le mieux à vos besoins et préservant l'hydratation, deux éléments importants pour la beauté de la peau.



FONCTION SPÉCIALE LESSIVE, SÉCHAGE RAPIDE LIN

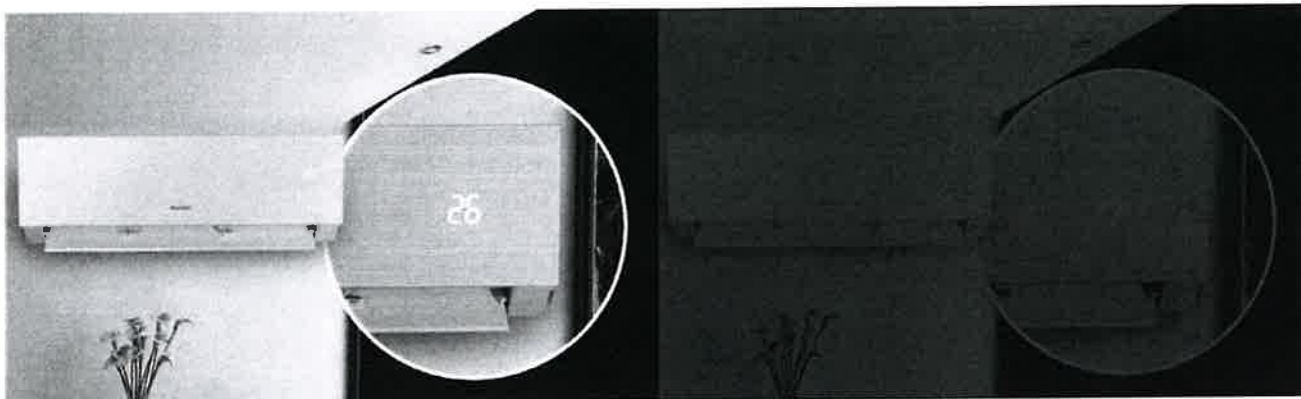
Clivia est équipée, en plus de la fonction de séchage classique, également de la fonction de déshumidification continue, capable de satisfaire les besoins quotidiens de séchage du linge, jouant également le rôle d'un véritable déshumidificateur.



5. CONFORT SUPÉRIEUR

LUMINOSITÉ INTELLIGENTE

Clivia dispose d'un capteur de lumière intégré qui détecte automatiquement les changements de lumière dans l'environnement de l'appareil. Augmente automatiquement la lumière pendant la journée pour la rendre clairement visible et la diminue la nuit pour la rendre non irritante pour les yeux.

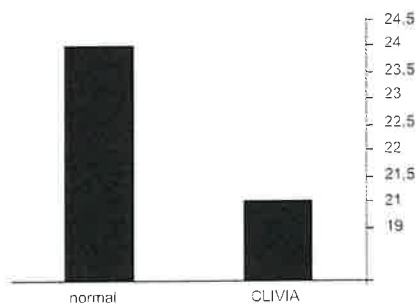


Affichage pleine luminosité de jour

Luminosité de l'écran atténuée la nuit

SILENCE MAXIMAL

SILENCIEUX - SEULEMENT 21 dB(A)



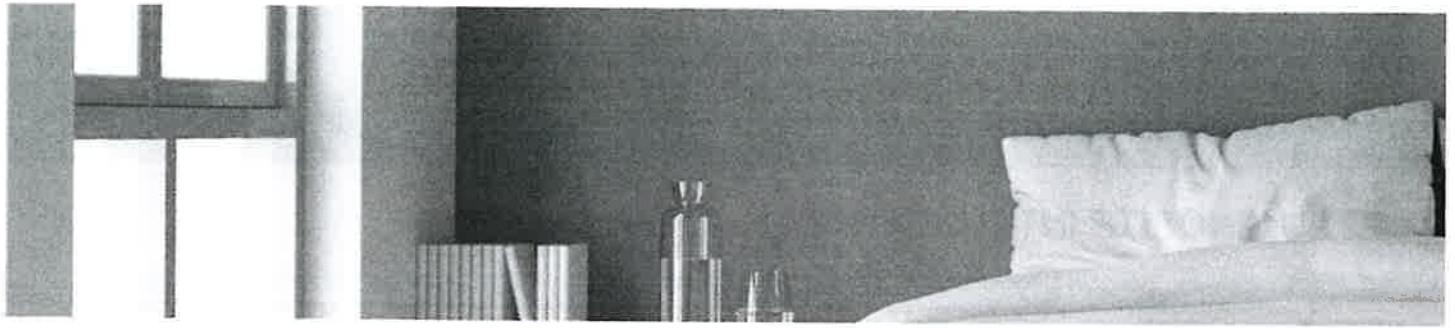
Avec Clivia vous pouvez dormir paisiblement

il est SUPER
SILENCIEUX son niveau sonore bat des records !

En mode silencieux, le niveau sonore peut chuter à seulement 21 dB(A), semblable au bourdonnement des insectes les nuits d'été, assurant un sommeil paisible et confortable.

Même le niveau sonore des unités extérieures peut descendre jusqu'à 40 dB(A) en mode silencieux, respectant ainsi les règles de bon voisinage.





5. CONFORT SUPÉRIEUR

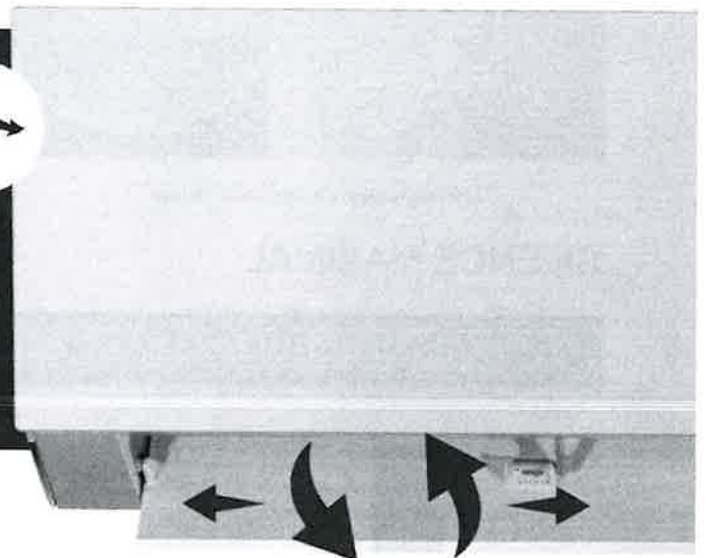
Avec Clivia, vous pouvez avoir un confort personnalisé, grâce à :

FLUX D'AIR 3D

Personnalisez votre confort grâce à la fonction 3D SWING.

Les volets horizontaux et verticaux peuvent être dirigés individuellement via la télécommande.

Il est possible de sélectionner l'angle d'oscillation des deux volets.



Balayage horizontal automatique
Balayage vertical automatique



FLUX D'AIR MULTI-VITESSES

Jusqu'à 7 vitesses de ventilateur de
Calmer un turbo

Auto gère intelligemment la ventilation



FONCTION SOMMEIL AVEC 3 OPTIONS

Silencieux, modifier le point de consigne dans
les deux heures suivantes

Intelligent, ajuste intelligemment
le point de consigne

DIY, choisissez votre horaire
Sommeil personnalisé



ENTRÉE TURBO FROID ET CHAUD

Pour un confort instantané, amenez le
compresseur et les ventilateurs à la
puissance maximale



Avec Clivia, le confort est aussi intelligent, grâce à :



MODE VOITURE INTELLIGENT

Détendez-vous et laissez le climatiseur décider comment se comporter pour atteindre le confort souhaité.

Pour la première fois, même en mode Auto, il est possible de sélectionner la température ambiante souhaitée.



LA PRÉVENTION AIR FROID

En chauffage, une fonction intelligente spéciale permet à l'air conditionné d'entrer dans la pièce uniquement si et quand il est suffisamment chauffé, pour un confort maximal.



SAUVEGARDER ÉNERGIE

Dédié à ceux qui veulent économiser le plus possible, il décide de la température en toute autonomie, selon les réglages par défaut. Le fonctionnement est géré automatiquement.



REDÉMARRAGE AUTOMATIQUE INTELLIGENT

Il garantit la continuité de votre confort car après une panne de courant, l'unité redémarre automatiquement lorsque le courant est rétabli, en conservant les derniers réglages.

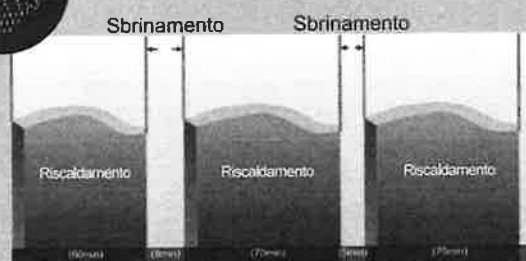


BASSE TENSION START-UP

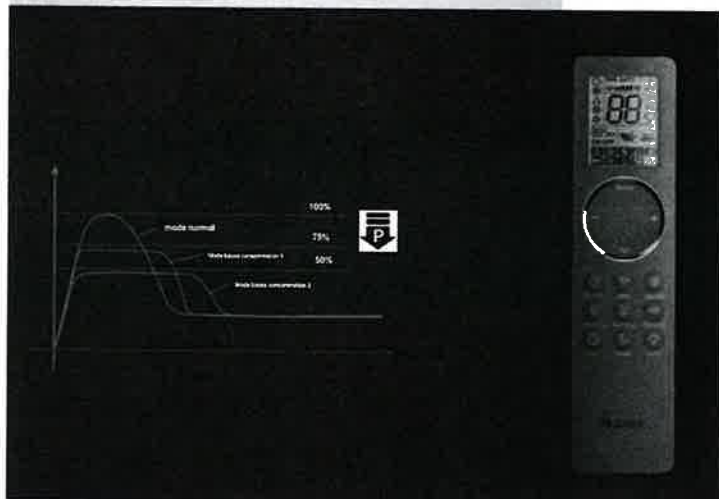
De manière intelligente, l'appareil démarre avec un signal minimal, afin de ne pas interférer avec l'utilisation d'autres appareils.

DÉGIVRAGE INTELLIGENT

Si la température extérieure froide provoque la formation de glace sur le serpentin du condenseur, le bon fonctionnement du climatiseur en mode chaud nécessite qu'il y ait un arrêt pour l'introduction d'air chaud dans la pièce pour permettre le dégivrage de l'échangeur extérieur. Dans ce cas précis, ces arrêts ne sont pas programmés à intervalles réguliers, mais n'ont lieu que si et quand cela est vraiment nécessaire, assurant la continuité du flux d'air chaud dans la pièce.



6. FONCTIONNALITÉS INTELLIGENTES

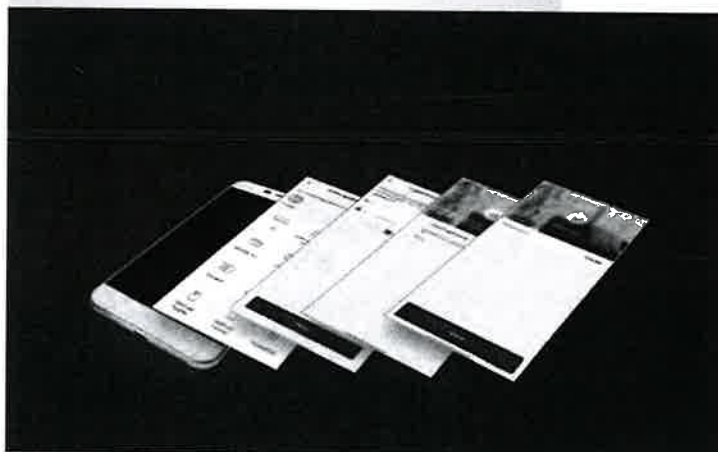


RÉDUCTION AUTOMATIQUE DE CONSOMMATION POUR LE RÉGLAGE VERS L'ALIMENTATION DISPONIBLE

Clivia peut réduire la capacité fournie pour s'adapter à la puissance disponible via un seul bouton ou des boutons combinés.

La puissance est réduite en dessous de 75 % en mode basse consommation 1 et en dessous de 50 % en mode basse consommation 2.

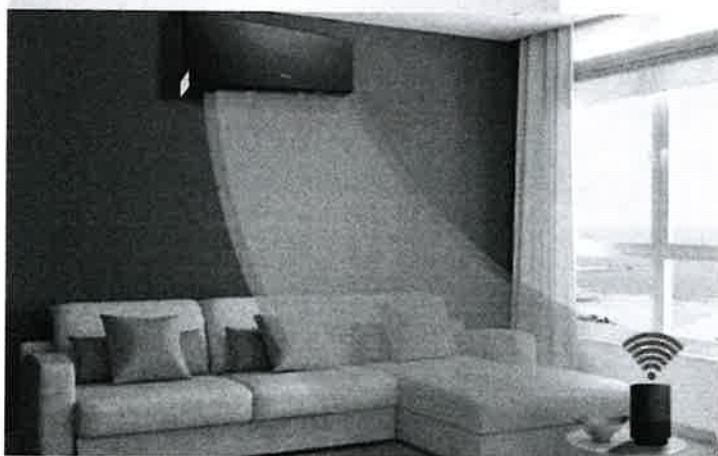
Bien que la puissance soit réduite, le confort n'est pas affecté, répondant parfaitement à la demande de consommation d'énergie minimale dans certaines zones particulières:



CONNEXION WIFI RAPIDE PAR BLUETOOTH

Clivia est équipé de la fonction d'appairage rapide Bluetooth, qui peut se connecter automatiquement au réseau et trouver des appareils à proximité.

Comparé aux connexions WiFi traditionnelles, il est plus rapide, plus pratique et plus fiable.



MAISONS INTELLIGENTES COMMANDE VOCALE INTELLIGENT

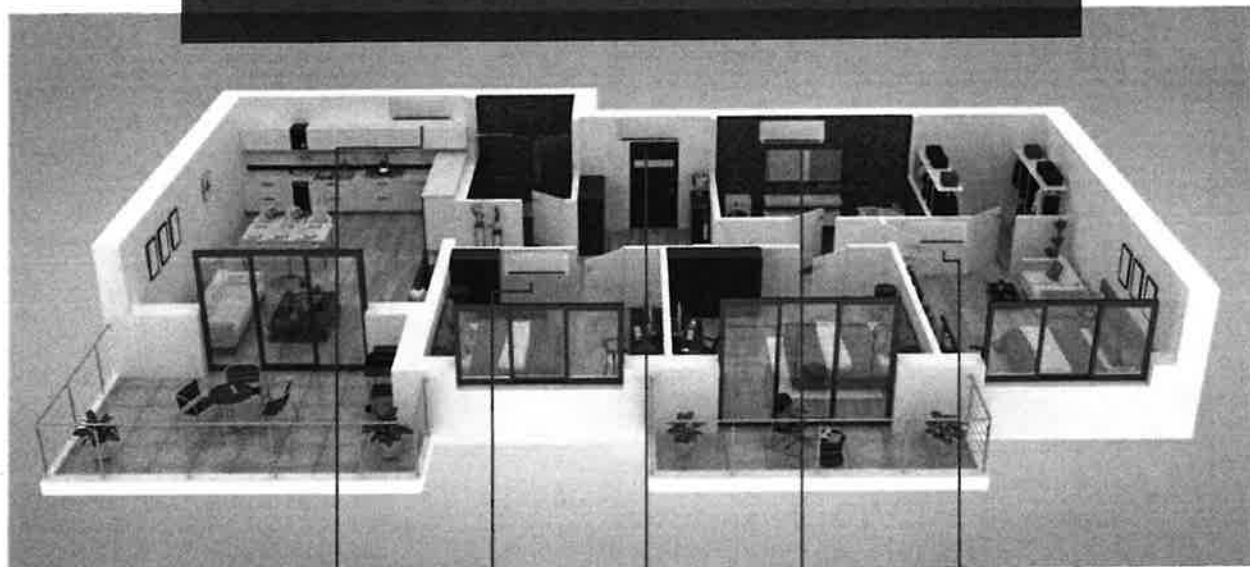
Aujourd'hui, vous pouvez contrôler toutes les fonctions de Clivia de manière intelligente à l'aide des assistants virtuels les plus populaires* : utilisez l'application Google Home pour contrôler votre appareil intelligent.

Avec une simple commande vocale, vous pouvez allumer et éteindre le climatiseur, régler la température, changer la vitesse ou le mode du ventilateur et bien plus encore.



*Compatibilité avec Amazon Alexa en cours de certification pour l'Italie

VÉRIFICATIONS ÉVOLUÉ



BACNET
jusqu'à 255 UI

CONTRÔLE GTC VIA BACNET/ CONTRÔLE CENTRALISÉ

Il est possible de gérer de manière centralisée, via BACNET (BMS) ou CENTRALIZED CONTROL ou SMART ZONE en combinaison avec des commandes filaires (1 pour les unités split), même plusieurs unités dans le même bâtiment (jusqu'à 16 avec SMART CONTROL - jusqu'à 36 avec CENTRALIZED CONTROL, jusqu'à 255 avec BACNET), comme s'il s'agissait d'un petit système.



Commande intelligente
Zones (jusqu'à 16 UI) ou
centralisées (jusqu'à 36 UI)



FIL DE COMMANDE PROGRAMMABLE

Clivia peut également être contrôlé avec une commande filaire (XK76 ou XE71), à installer au mur.

Il permet de programmer l'allumage et l'extinction, de sélectionner le mode et la vitesse de fonctionnement, la position des volets, la minuterie journalière et les programmes hebdomadaires.



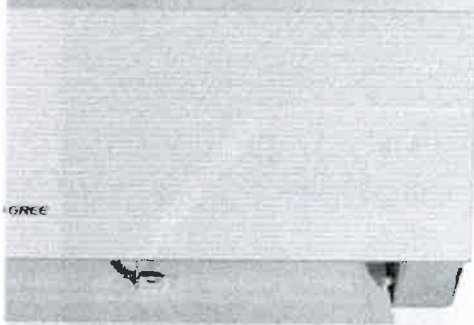
CONTRÔLE D'ACCÈS LE CLIMATISEUR DÉMARRE QUAND LA PORTE S'OUVRE

Le contact marche/arrêt sur Clivia permet de gérer l'allumage et l'extinction de l'appareil avec la carte magnétique pour l'ouverture de la porte d'entrée (par exemple d'une chambre d'hôtel). En insérant la carte, le climatiseur est activé ; en retirant la carte, l'appareil s'éteint : on évite ainsi le gaspillage d'énergie.

Un contrôleur filaire est requis pour cette application.

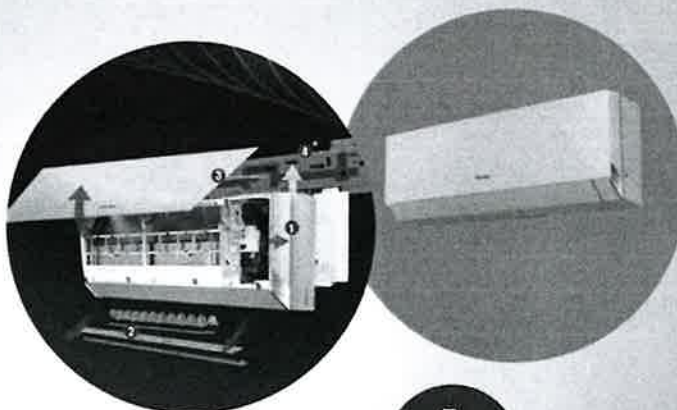
9

7. INSTALLATION FACILE ET ENTRETIEN FACILE



FACILE INSTALLATION

Clivia est construit avec des fonctionnalités qui facilitent l'installation, ainsi que l'accès aux pièces pour la maintenance.



FACILE ENTRETIEN

Le boîtier électrique et la carte électronique sont faciles à ouvrir et à retirer. La fonction d'autodiagnostic, qui affiche les erreurs sur l'écran de l'unité intérieure, facilite l'identification de tout dysfonctionnement et accélère leur résolution.

La conception spéciale du couvercle de la vanne de l'unité extérieure facilite l'accès aux connexions.

8. POLYVALENCE DE L'APPLICATION - MATCH GRATUIT

JUSQU'À 5 UNITÉS INTÉRIEURES COMBINABLES AVEC DES UNITÉS EXTÉRIEURES MULTISPLIT

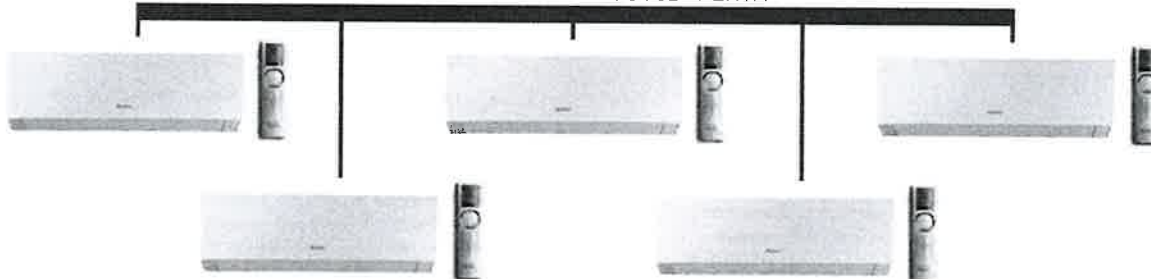


14K, 18K, 21K, 24K, 28K



NOUVEAU 36K, 42K

DOUBLE - ESSAI - DOUBLE - PENTA



7K, 9K, 12K, 18K, 24K



XK76 - COMMANDE FILAIRE EN OPTION

9. TECHNOLOGIE VERTE



Optez pour la technologie GREEN des climatiseurs GREE : énergie renouvelable, qui capte donc l'énergie thermique présente dans l'air et la transfère là où elle est nécessaire. L'utilisation du réfrigérant R32, à faible impact sur le réchauffement climatique, rend le confort environnemental encore plus écologique : il n'y a pas d'impact sur la couche d'ozone et la quantité de gaz nécessaire pour assurer de bonnes performances est inférieure de 30% à celle des gaz antérieurs comme le R410A, en raison de son rendement plus élevé.

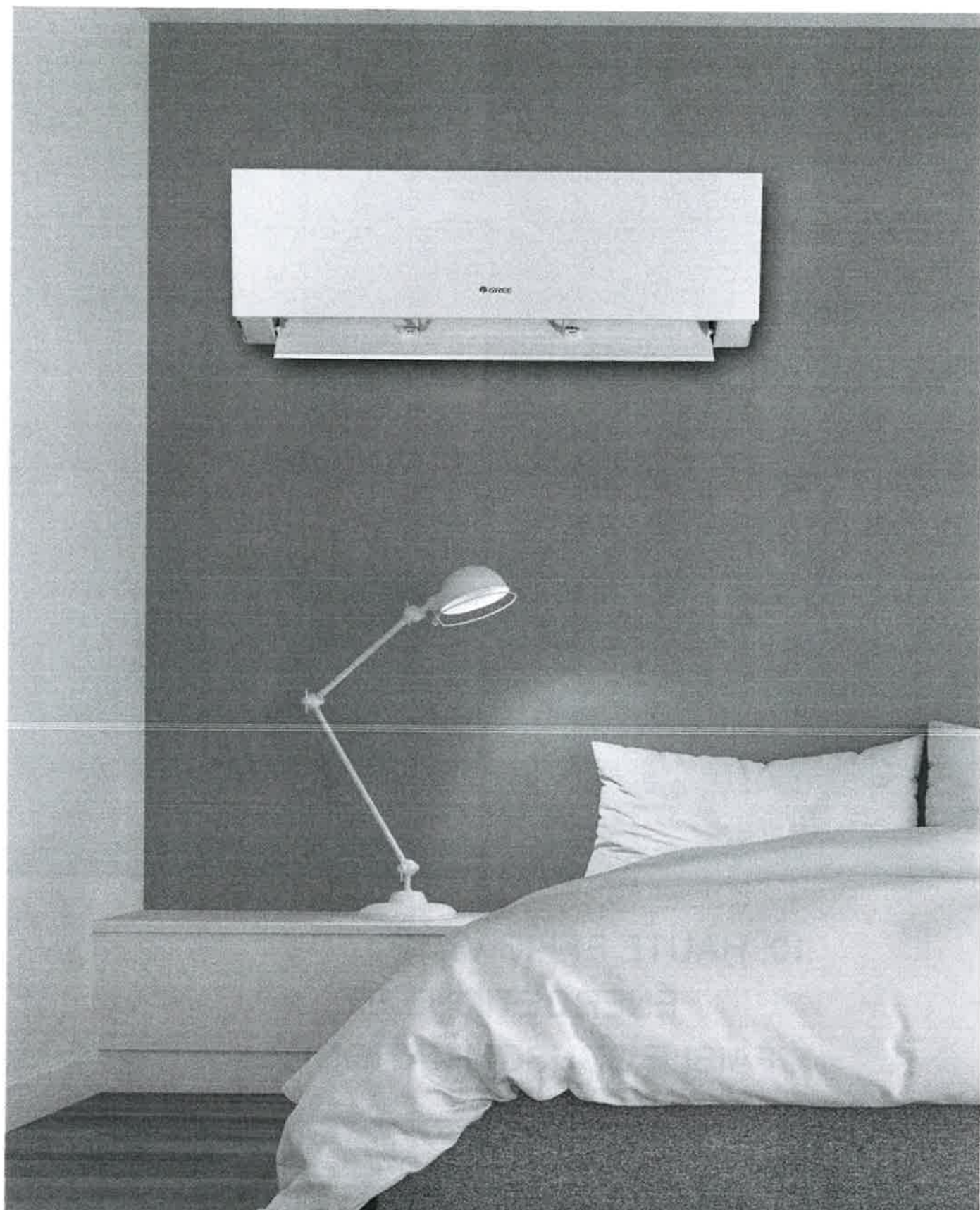
10. HAUTE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET FAIBLE CONSOMMATION



Inverter G10 est la technologie DC Inverter de dernière génération qui permet d'optimiser les performances et la consommation grâce à la modulation du compresseur et des ventilateurs en fonction des besoins réels de confort. En effet, à mesure que la température souhaitée approche, le compresseur et les ventilateurs des unités extérieure et intérieure modulent la capacité et la consommation, assurant :

- atteinte rapide du confort souhaité
- maintien constant des conditions de confort
- contrôle précis de la température
- maîtrise de la consommation
- minimisation du niveau sonore

p



Tecnologia G-AI
risparmio energia



Controllo umidità
intelligente



Asciugatura
bucato



Lampada UV-C
contro virus



Cold Plasma



Rete Bluetooth
efficiente



TÉLÉCOMMANDE DESIGN



Design de mode de haut niveau, grande attention aux détails, touches tactiles dédiées aux fonctions individuelles pour une facilité d'utilisation maximale. Le capteur intégré vous permet d'avoir un maximum de confort à l'endroit où la télécommande est positionnée.

Il existe de nombreuses fonctionnalités intelligentes.

En double finition, blanc pur et noir absolu, assortie à la couleur du panneau de l'unité intérieure.

Classe énergétique :

A⁺⁺ (9K) A⁺⁺ (12-18K-24K)
A⁺⁺ (9K) A⁺ (12K-18K-24K) A⁺⁺ ALLER/CONDITION CLIMAT
TOUTES CLIMAT

Incitations fiscales

SUPER PRIME 110% COMPT 0% DEDUCTION IMPOT 6% THERMIQUE 50% DEDUCTION IMPOT

NOUVEAU DESIGN DE L'UNITÉ EXTÉRIEURE



- Plus compact et attrayant
- Grille arrondie • Unité plus efficace et plus silencieuse

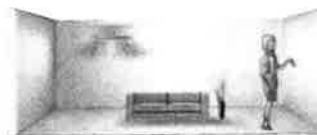
DISTRIBUTION D'AIR À 3 VOIES (BALANÇOIRE 3D)

Les volets, tant horizontaux que verticaux, peuvent être réglés automatiquement par télécommande, afin d'optimiser le flux d'air dans la pièce.



CONTACT DE COMMANDE DE PORTE

Cette fonction vous permet d'utiliser la carte magnétique sur la porte d'entrée (par exemple dans les



chambres d'hôtel) pour contrôler l'allumage et l'extinction du climatiseur. En insérant la carte, le climatiseur démarre, en retirant la carte, le climatiseur s'arrête. De cette façon, le gaspillage d'énergie est évité. Pour cette application il est nécessaire d'utiliser la manette filaire. Ce contact et la possibilité d'utiliser une commande filaire sont disponibles sur les gammes AMBER, FAIRY, CONSOLE.





MODÈLE	UNITÉ INTERNE EXTERNE	GWH18AUDXD-K6DNA1A/I GWH18AUDXD-K6DNA1A/O		GWH24AUDXF-K6DNA1A/I GWH24AUDXF-K6DNA1A/O		
		Unité de mesure	Froid	Chaleur	Froid	Chaleur
Capacité nominale (min.-max.) (EN14511)	kW	5,30 (0,85-6,30) 5,35 (1,05-7,00) 7,10 (1,80-7,80) 7,30 (1,50-9,40)				
	BTU/h	18100 18250 24225 24900				
EER/COP (EN14511)		3,35 3,84 3,51 3,90				
Charge de calcul (Pdesign c / Pdesignh) (climat moyen/le plus chaud/le plus froid)*	kW	5,3 4,2/4,3/5,0 7,1 5,6/5,7/7,1				
Efficacité saisonnière (SEER / SCOP (climat moyen/le plus chaud/le plus froid))*		7,3 4,2/5,7/3,5 7,0 4,3/5,5/3,4				
Classe énergétique *		A++ A++/A+++/A A++ A++/A+++/A				
Consommation d'énergie saisonnière (climat moyen/le plus chaud/le plus froid)*	kWh/an	254 1380/1056/3000 355 1823/1451/4385				
Débit d'air UI (sa.-a.-ma.-m.-mb.-b.-sb.)	m³ /h	1000-850-760-580-520-450-400 1000-850-760-650-580-520-450				
Déshumidification	l/h	1,8 2,4				
Vitesse de ventilation (UI / EU)	Nm³/h	7/2 7/2				
Pression sonore IU (sa.-a.-ma.-m.-mb.-b.-sb.)	dB(A)	45-42-40-37-34-29-26 48-44-41-40-38-36-33				
Pression acoustique UE (a.)	dB(A)	56 59				
Puissance sonore UI (sa.-a.-ma.-m.-mb.-b.-sb.)	dB(A)	60-55-53-50-47-42-39 65-59-56-55-53-51-48				
Puissance acoustique de l'UE (a.)	dB(A)	65 70				
Source de courant	V/Ph/Hz	220-240~1/50 220-240~1/50				
Puissance électrique absorbée	kW	1,582 (0,10-2,30) 1,393 (0,24-2,35) 2,03 (0,45-2,9) 1,87 (0,35-3,50)				
Type de compresseur		Onduleurs CC rotatifs Onduleurs CC rotatifs				
Type de réfrigérant / GWP		R32 / 675 R32 / 675				
Charge de réfrigérant	kg/T.CO2 éq.	0,85/0,574 1,4/0,945				
Diamètre du tuyau de liquide	mm (pouces) *	6,35(1/4") 6,35(1/4")				
Diamètre du tuyau de gaz	mm (pouces) *	12,7(1/2") 15,88 (5/8")				
Longueur min-max des tuyaux avec charge standard	m	3-5 3-5				
Longueur de tuyauterie maximale avec supplément de prix	m	25 25				
Supplément gaz	g/m	16 40				
Différence de hauteur maximale (unité extérieure au-dessus)	m	dix dix				
Différence de hauteur maximale (unité intérieure au-dessus)	m	dix dix				
Dimensions nettes UI (H/L/P)	mm (pouces) *	311/993/222 311/993/222				
Dimensions nettes UE (H/L/P)	mm (pouces) *	555/802/350 660/958/402				
Poids net UI / UE	Kg	12,5/31,5 13/45				

LIMITES DE FONCTIONNEMENT (température extérieure)
Refroidissement : de -15°C à +50°C
Chauffage : -15°C à +30°C
PLAGE DE RÉGLAGE DE LA TEMPÉRATURE AMBIANTE : 16-30°C

*Données déclarées conformément au règlement UE n.206/2012, relatif aux spécifications d'éco-conception des climatiseurs et ventilateurs et n. 626/2011, relative à l'étiquetage indiquant la consommation énergétique des climatiseurs, et testée selon la norme EN14825:2012.

9

ACP NAUTILUS Entité D
Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES
BCE 0656 794 819

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE
LE JEUDI 28 NOVEMBRE 2024**

Le 28 novembre 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".*

ROI : " le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mme CORDONNIER est élue Présidente de l'Assemblée Générale. A défaut de candidats, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité que la réunion se tiendra sans assesseurs. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.



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



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", Cf. rapport du CCP de l'entité Principale.

4 - Point d'information sur les travaux d'ascenseur

Intervention de Mr Dussart du bureau d'expertise TECHNIC CONSULT, mandaté pour le suivi du dossier.

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" ;

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

Ci-dessous, les contrats en cours :

- Assurances : RC Conseils de Copropriété : VIVIUM
- Courtier : MEUWESE & GULBIS
- Entretien ascenseur : X-ELEVATION SECT : BTV
- Blue kit : D+H BELUX
- Services de nettoyage : TRE CLEAN SERVICES
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : HELP FIRE
- Entretien des éclairages de secours : HELP FIRE
- Fourniture Electricité : TOTAL ENERGY / ENGIE
- Fourniture Eau : VIVAQUA
- Syndic : A4i srl

6 - Point sur les contrats des différents prestataires de services - Proposition 1 : Souscription du contrat Omnium de la société KONE

Conformément au mandat octroyé au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, par la dernière Assemblée Générale Ordinaire, un appel d'offres à été réalisé en vue de remplacer l'ascensoriste et ce pour l'ensemble des bâtiments du NAUTILUS.

Sur base de cet appel d'offres et des avantages que représentent une collaboration avec le fabricant, le Conseil de Copropriété s'est positionné à sa majorité sur l'offre de la société KONE (cf. Annexe 1).

Contrat de base : 7.230,96 € /an (pour les 2 ascenseurs)



Ce contrat sera souscrit à la prochaine échéance, ou plus tôt si possible.

Parallèlement au contrat de base prévoyant les entretiens et les dépannages, une offre de service "Omnium" reprenant les réparations (pièces et main d'œuvre), dans le cadre d'un usage normal, a également été proposée par la société KONE à la copropriété (cf. Annexe 2).

Contrat de Omnium : 10.996,48 € /an (pour les 2 ascenseurs)

Soit une différence de 3.765,52 € /an entre les deux types de contrats.

Vote sur la souscription du contrat Omnium de la société KONE et sur le mandat au syndic pour la signature de ce contrat aux conditions reprises dans l'annexe 2 et pour une durée de 5 ans, tacitement renouvelable.

Majorité absolue

Oui: 5 346 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

7 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : proposition 2 - Souscription d'un contrat de suivi de l'ascenseur.

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

Offre de la société TECHNIC CONSULT : 1.433,37 € / an pour les 2 ascenseurs (cf. Annexe 3).

Vote sur le mandat au syndic pour la signature de ce contrat aux conditions reprises dans l'annexe 3 et pour une durée de 5 ans, tacitement renouvelable.

Majorité absolue

Oui: 1 621 voix (30,32%)

Non: 3 599 voix (67,32%)

Ont voté non : ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (131), AWOUTERS Patrick * (101), BORNY Filip * (69), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (131), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (101), VANHOUTE - SANTENS * (67), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (154), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (162), JANSON Bernard ** (131), DE BRUYN Jacqueline * (131), DE LA CROIX Colette * (67), HUGUE - DELCOURT * (105), M EN P CONSULT * (97), MOENS Michel * (97), PARISEL - HOORNAERT * (101), SILK * (77), ROELANDT - RIJCKAERT * (111), MAES Pierre ** (111), BEKE-TENREIRA (126), TOLEJA BVBA (97), WIAGRI BVBA (105), NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (126), CORDONNIER Monique (100), BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (131), BONTE - LANGENHAECK (203), ROISIN - PIRSON ** (126), SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69), CAROLLO Giovanni (144), DE RYCKE - DELVIN ** (69), DEVREESE - MISSIAEN (97), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (161), INGVAR VAN DROOGENBROECK BV (101)

Abstention : 126 voix (2,36%)

3



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



Se sont abstenus : BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (126)
Avec 31,05% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

8 - Etat des procédures judiciaires en cours

Mauvais payeur : dossiers à l'avocat

- D15.1 & C2.32& P097 : 4.896,04 € - Suite au jugement rendu , un plan d'apurement a été fixé et partiellement respecté. Relance la citation par l'avocat de la copropriété via l'huissier.

Vote sur le mandat au syndic pour le suivi de ce dossier.

Majorité absolue

Oui: 69 voix (30,00%)

Abstention : 161 voix (70,00%)

Se sont abstenus : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (161)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes Mr TUMIA, qui fait ses recommandations en séance.

Vote sur l'approbation des comptes et leurs imputations.

Majorité absolue

Oui: 5 104 voix (95,47%)

Abstention : 242 voix (4,53%)

Se sont abstenus : FADOUL Amed (111), JANSON Bernard ** (131)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Approbation du bilan au 30/06/2024

Voir annexe 4.

Majorité absolue

Oui: 5 104 voix (95,47%)

Abstention : 242 voix (4,53%)

Se sont abstenus : JANSON Bernard ** (131), FADOUL Amed (111)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 5 235 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Proposition de nettoyage Bilantaire

Proposition d'affecter au fonds de réserve le solde créditeur du compte fournisseur TOTAL GAZ, déjà présent à la reprise de la comptabilité par A4i, et correspondant à une facture de l'ACP NAUTILUS D payée par une autre ACP, soit un montant de 3.555,25 €.

Vote sur le mandat au syndic afin de réaliser cette écriture comptable.

Majorité absolue

Oui: 5 032 voix (96,12%)

Non: 126 voix (2,41%)

Ont voté non : BEKE-TENREIRA (126)

Abstention : 77 voix (1,47%)

Se sont abstenus : VANDEN BROECK Jana (77)

A la majorité de 97,56% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

13 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Majorité absolue

Oui: 5 346 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Quitus au syndic pour la période du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Majorité absolue

Oui: 5 012 voix (93,75%)

Non: 126 voix (2,36%)

Ont voté non : NIEDERKORN - WOLFF Maria-Johanna (126)

Abstention : 208 voix (3,89%)

Se sont abstenus : JANSON Bernard ** (131), VANDEN BROECK Jana (77)

A la majorité de 97,55% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



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

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: 5 220 voix (97,64%)

Non: 126 voix (2,36%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (126)

A la majorité de 97,64% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MEYER (Représenté par NEW DEAL)

Majorité absolue

Oui: 4 906 voix (91,77%)

Non: 440 voix (8,23%)

Ont voté non : ROISIN - PIRSON ** (126), BONTE - LANGENHAECK (203), FADOUL Amed (111)

A la majorité de 91,77% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 5 220 voix (97,64%)

Non: 126 voix (2,36%)

Ont voté non : DAUGINET Eric (126)

A la majorité de 97,64% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

18 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 1

Monsieur VOLESINI présente sa candidature comme membre du Conseil de copropriété avant séance.



Majorité absolue

Oui: 4 596 voix (85,97%)

Abstention : 750 voix (14,03%)

Se sont abstenus : EGA Regis ** (111),EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (131),HANOT - DECKER ** (126),MALHERBE - SAUTELET ** (69),PUTTEMANS - MOREL ** (105),RAES - GEENS (97),TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (111)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

19 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 1

Aucun candidat ne se présente en séance.

20 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2024-2025 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.

Le Commissaire aux comptes de l'exercice précédent, Mr TUMIA, ne souhaitant pas reconduire son mandat, les copropriétaires qui souhaiteraient proposer leur candidature sont invités à le faire par écrit, au minimum 5 jours avant la tenue de l'Assemblée Générale.

Faute de candidat, le syndic A4i fera appel à un vérificateur aux comptes externe. Il est proposé que le bureau DARRAS, déjà Commissaire aux comptes dans le bloc A, s'en charge, sous réserve que les Statuts le permettent.

Majorité absolue

Oui: 69 voix (30,00%)

Abstention : 161 voix (70,00%)

Se sont abstenus : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (161)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



21 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2024-2025

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 (cf. Annexe 5).

Majorité absolue

Oui: 5 346 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

22 - 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".

- Remise en peinture du sas ascenseur niveau 0.

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

Majorité absolue

Oui: 5 235 voix (97,92%)

Non: 111 voix (2,08%)

Ont voté non : FADOUL Amed (111)

A la majorité de 97,92% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23 - Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 3.88 § 3. 1° "L'Association des Copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'Association des Copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un



ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'Association des Copropriétaires doit constituer, au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'Association des Copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété du Principale propose de maintenir les appels de fonds de réserve général à hauteur de 1.250 € par Trimestre.

En séance, il est proposé d'augmenter l'appel de fonds de Réserve trimestriel à 2500 €.

En cas de vote négatif, la copropriété appellera le montant de l'exercice, soit 1250 € / trimestre.

Majorité absolue

Oui: 2 077 voix (38,85%)

Non: 3 143 voix (58,79%)

Ont voté non : ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (131), MAES Pierre ** (111), AWOUTERS Patrick * (101), BORNY Filip * (69), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (131), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (154), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (101), VANHOUTE - SANTENS * (67), FADOUL Amed (111), DE BRUYN Jacqueline * (131), DE LA CROIX Colette * (67), HUGUE - DELCOURT * (105), M EN P CONSULT * (97), EGA Regis ** (111), DEVREESE - MISSIAEN (97), MOENS Michel * (97), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (131), PARISEL - HOORNAERT * (101), ROELANDT - RIJCKAERT * (111), SILK * (77), HANOT - DECKER ** (126), MALHERBE - SAUTELET ** (69), PUTTEMANS - MOREL ** (105), CAROLLO Giovanni (144), RAES - GEENS (97), TOULOU MTZOGLOU - VERSCHUERE ** (111), SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126), MEYER Robert ** (69), BEKE-TENREIRA (126)

Abstention : 126 voix (2,36%)

Se sont abstenus : ROISIN - PIRSON ** (126)

Avec 39,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

23 – Divers

- Date de la prochaine Assemblée Générale ;
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour ;
- Rappel procédure relative aux locations Air B&B.

SIGNATURE(S)

Nom	Date	Commentaire	Signature
BACKAERT Simonne Louise Julienne **			
CAROLLO Giovanni			
CORDONNIER Monique	28/11/2024 20:27	Merci pour votre excellent travail	
DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence			
DEVREESE - MISSIAEN			
JANSON Bernard **			
MEYER Robert **			
ROISIN - PIRSON **			
FADOUL Amed			
Mr Dussart - TECHNIC CONSULT			

A4i sprl

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

Tel : 02.460.11.35 - Fax : 02.453.36.68

www.a4i.be - a4i@a4i.be



ANNEXE 1



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

Date: 05.09.2024

A l'attention de Mr. David MAYNE

KONE BELGIUM SA
Boulevard du Roi Albert II 4 bte 9
1000 BRUXELLES
BELGIQUE

Votre partenaire KONE:
Eric Lebrun
eric.lebrun@kone.com
GSM: +32 474255440
Tel: +32 474255440

Offre No: T-0007745442_1 -
Dossier: A4I SPRL ACP NAUTILUS D 42955916/17 Digue du Canal n°115 -
1070 Anderlecht

KONE Care™ Maintenance

Un contrat de service à la mesure de vos attentes

Madame, Monsieur,

Le service de maintenance KONE est à la pointe de l'industrie en termes de qualité et de valeur ajoutée pour vous. Il dessert plus d'un million d'ascenseurs, d'escaliers mécaniques et de portes automatiques dans le monde. Depuis plus de 100 ans, le point de départ de toute solution KONE Care™ réside dans la compréhension approfondie de vos exigences, afin d'aboutir à la solution la plus adéquate. Les moyens mis en œuvre visent à vous offrir la tranquillité quant à la fiabilité, la sécurité, la disponibilité et le confort de votre équipement.

Nos solutions de maintenance sur-mesure offrent le meilleur service qui soit. Elles incluent un vaste éventail de modules individuels afin de vous apporter exactement le niveau de service dont vous avez besoin, que vos priorités résident dans la conformité, la transparence opérationnelle ou des performances optimales. Nous créons pour vous un plan de maintenance unique adapté à votre site et à vos équipements.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous espérons que notre proposition répond à vos attentes et besoins. Les prix et autres conditions reprises sont valables pour une période de 3 mois à partir de la date de la présente.

Si vous avez opté pour les services KONE@panne, KONE@visit et/ou KONE Online, veuillez remplir les coordonnées adéquates.

En cas d'accord, nous vous prions de bien vouloir signer le contrat en double exemplaire à l'endroit spécifié, parapher chaque page et nous les renvoyer. De même que le document d'attestation de TVA, le formulaire de facturation et les annexes. Dès réception, nous ne manquerons pas de vous envoyer une copie signée par toutes les parties.

Dans l'espoir d'une réponse favorable, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Eric Lebrun
Account Manager

KONE Belgium SA
Boulevard du Roi Albert II 4 bte 9
1000 Bruxelles
www.kone.be
Service client : +32 2 730 92 11
Service dépannage : +32 2 346 21 00

RPM Bruxelles
TVA BE 0436.407.453
REG N° 03/27/1/3

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52

IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC GEBABEBB



Contrat KONE Care™ Maintenance

Dossier:

Date:

Votre Partenaire KONE:

Offre n°:

N° d'opportunité:

A4I SPRL ACP NAUTILUS D 42955916/17 Digue du Canal n°115 – 1070 Anderlecht

05.09.2024

Eric Lebrun

GSM: +32 474255440

Tel: +32 474255440

Email: eric.lebrun@kone.com

T-00077454421

0016155238

Dedicated to
People Flow™

05.09.2024

Votre contrat de maintenance KONE Care™

1 Parties contractantes

Ce contrat de service KONE Care™ est conclu entre le client:

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

Représenté par: David MAYNE
Nom de la société: A4I SPRL

Adresse: AV. DU BOURG E DEMUNTER 23
1090 BRUXELLES BRUSSEL

Et la société KONE BELGIUM SA

Boulevard du Roi Albert II 4 bte 9
1000 Bruxelles
N° d'entreprise 0436.407.453

2 Les groupes d'équipements couverts par le contrat

Nom du groupe	Ascenseurs	Prix (€) (annuel, HTVA)
NON DX EQUIPMENTS	2	5.976,00
Total		5.976,00



2.1 NON DX EQUIPMENTS Group

Cette section reprend les services que vous avez sélectionnés pour le groupe d'installations reprises ci-dessous :

Numéro d'équipement

 ASC/ESC 42955916 42955916 ASC, 42955917 42955917 -

2.1.1 Services à valeur ajoutée

Services



KONE Care 24/7 Connected Services

KONE Care 24/7 Connect™ est un service de télésurveillance et d'analyse des paramètres de votre équipement à distance qui améliore la sécurité et la fiabilité de votre installation 24h/24. C'est la garantie de la tranquillité d'esprit, car vous êtes informé, à travers une interface client, en permanence sur les activités de maintenance et l'état de toutes les installations surveillées. Les Services Connectés 24/7 produisent des mises à jour permanentes concernant le statut et l'état de l'équipement, ce qui permet à KONE d'être averti des besoins et des interventions nécessaires 24 heures sur 24. En cas de problème constaté, KONE intervient sur base de la couverture du contrat et de ses annexes.

Pour rappel, ce service comprend les éléments suivants :

- Mise à disposition d'un dispositif de collecte d'informations en temps réel de vos équipements,
- Mise à disposition d'une carte SIM et de son abonnement en 3G ou 4G pour la transmission de données au cloud AWS
- Analyse des données collectées à distance
- Anticipation de dysfonctionnements potentiels grâce à notre partenariat avec AWS
- Intervention sur site d'un technicien avant qu'une panne se produise,
- Mise à disposition en temps réel des interventions effectuées par anticipation via le portail : KONE Online™ et l'application KONE Mobile

Bénéfices de ce service :

- Une meilleure fiabilité des plans de maintenance et du fonctionnement de vos équipements grâce aux Ordres de Services Prédicatif KONE,
- Une tranquillité d'esprit grâce à la surveillance permanente de vos équipements
- L'anticipation des dysfonctionnements grâce à l'analyse des données avec AWS,
- Une rapidité d'intervention avec un pré-ciblage des dysfonctionnements grâce au service Prédicatif,
- Une communication et un suivi commun avec nos outils KONE Online™ et l'application KONE Mobile

2.1.2 Services essentiels

Services



KONE Customer Care Center™

En cas de dysfonctionnement de l'équipement la réaction doit être rapide. C'est pourquoi nous mettons à votre disposition un accès téléphonique / e-mail vers notre centre de veille KONE Customer Care Center™ où nos collaborateurs professionnels prendrons en charge votre demande d'assistance. KONE a instauré un processus systématique pour le suivi des demandes d'intervention, de la réception de l'appel à la résolution de l'incident technique en passant par l'envoi d'un technicien. Ce service est disponible 24 h/24 et 7 j/7

b

Services



Maintenance préventive

KONE s'engage à entretenir l'(es) installation(s) reprise(s) dans ce contrat suivant un programme d'entretien adapté aux caractéristiques techniques de l'équipement et aux prescriptions légales d'entretien. Le programme de base comporte également la vérification régulière de l'état et de la tension des câbles de traction et de limiteurs de vitesse. Les prestations comprennent les produits de lubrification (hors systèmes hydrauliques) et les petites visseries.

La maintenance KONE s'est aussi :

KONE Field Mobility : KONE a développé des applications spécifiques dédiées au traitement et au suivi du plan de maintenance et des appels de dépannage. Ces outils permettent d'identifier l'équipement et de transmettre rapidement la demande d'intervention vers le technicien.

KONE Van Stock - un stock de pièces détachées à proximité : afin de réduire le temps d'immobilisation de l'installation lors d'une panne, nos techniciens ont à disposition dans leur camionnette les pièces les plus fréquemment utilisées pour les équipements qu'ils maintiennent. Pour les pièces ne se trouvant pas dans la camionnette, KONE dispose d'un stock centralisé permettant dans la majorité des cas une livraison endéans les 24 heures.

KONE Clinica™ : en cas de problèmes récurrents, nous dépêchons un technicien hautement spécialisé qui applique la méthodologie KONE Clinica, permettant de réduire de manière importante ceux-ci.

Les certifications ISO et VCA: Le système Qualité de KONE Belgium, certifié ISO 9001, assure que la priorité de KONE Belgium est la satisfaction de nos clients et que nous sommes en perpétuelle amélioration afin de délivrer chaque jour des services et des produits de qualité. De plus, assurer la maintenance de vos installations via KONE, certifié ISO9001, autorise légalement de limiter le nombre de visites des organismes à 2 par an au lieu de 4. Le système de Sécurité de KONE Belgium répond aux exigences de la certification VCA. KONE attache également de l'important aux aspects environnementaux et à cet effet dispose de la certification ISO 140001.

KONE Voice Link™

KONE Voice Link™ est un système de téléalarme conçu pour veiller à la sécurité des utilisateurs. Si une ou plusieurs personnes sont bloquées dans la cabine de l'ascenseur, elles peuvent entrer en contact avec un opérateur du KONE Customer Care Center™ via le système de télécommunication installé dans la cabine.

Ce service vous garantit un accès direct de la cabine à notre centre KONE Care Customer Center 24 h/24 et 7 j/7. La ligne téléphonique est assurée via un module GSM.

La redevance mensuelle comprend les frais administratifs d'abonnement, le coût de la carte SIM, ainsi que l'ensemble des communications générées dans le cadre d'un usage normal du matériel de téléalarme.

Dans le cas où le signal mobile n'est pas assez puissant ou stable, KONE se réserve le droit de supprimer cette option. Un autre système de téléalarme devra être prévu le cas échéant.

Service de libération en cas de personne bloquée.

Service de libération en cas de personne bloquée inclu (service et coûts):

En cas d'appel d'une personne bloquée, KONE s'engage à intervenir à sa charge, dans un délai maximum d'une heure après la réception de la demande par le KONE Customer Care Center™.

2.1.3 Services de réparations et interventions

Services



Couverture de dépannage

La couverture dépannage KONE couvre les interventions nécessitant une visite non planifiée d'un technicien KONE lorsque l'installation présente un dysfonctionnement. La prestation couvre le déplacement et le diagnostic du technicien. La couverture des dépannages en tant que telle ne couvre pas les pièces et la main d'œuvre nécessaires à l'intervention. Les pièces couvertes sont reprises dans l'option "couverture matérielle".

Votre contrat couvre un nombre non-limité de dépannage si ceux-ci se produisent du lundi au vendredi; sauf si l'option "couverture des coûts de dépannages" étend cette plage.

2.1.4 Services de performance

Services



Service d'assistance et de management pour contrôles externes (SECT)

Afin de garder vos ascenseurs en parfait état de fonctionnement, il est important de nous adresser les rapports de l'organisme externe de contrôle technique indépendant, conformément aux prescriptions légales, le contrôle de votre installation. Vous trouverez plus d'informations et une liste des organismes agréés dans cette brochure provenant du Service Public Fédéral Economie : Brochure sécurité ascenseurs : http://economie.fgov.be/fr/binaries/Proprietaire_prenez_garde_a_la_securite_de_votre_ascenseur_tcm326-272627.pdf

Service de management des rapports SECT :

Avec ce service, KONE se charge de l'analyse du rapport et de prendre les actions correctives incombant à KONE dans le cadre de ses prestations de maintenance. KONE informe le client du résultat de ses analyses et des éventuelles actions incombant au client. L'organisation et les coûts des contrôles de l'organisme externe sont à charge du client (sauf si l'option "Service de prise en charge des contrôles externes (organisation et coûts)" a été souscrite)

Couverture des coûts du/des dépannage(s)

Ce service définit la couverture des coûts des dépannages éventuels (panne complète de votre installation, fonctionnement incorrect ou toute autre raison motivant une intervention immédiate d'un technicien de maintenance de KONE et ne nécessitant pas de pièces).

Couverture 24/7:

Ces coûts sont couverts par votre contrat, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 jours et 365 jours par an, conformément au nombre de dépannages déterminé dans l'option "couverture de dépannage" dans la partie "service de réparations et d'interventions". Le nombre de dépannages défini dans votre contrat reste d'application.

Taux de disponibilité de votre/vos équipement(s) (%)

KONE s'engage à un taux de disponibilité annuel par équipement d'au moins 98.0 %. Ce taux de disponibilité n'inclut pas le temps d'indisponibilité suite à une maintenance préventive et aux réparations potentielles entreprises sur le/les installation(s).

Délais d'intervention

Notre technicien intervient endéans les 4 heures sur votre installation (applicable durant les heures ouvrables).

Ce service s'applique lors d'une panne sur votre installation résultant d'un fonctionnement incorrect ou de toute autre raison (dans les limites convenues) motivant une intervention d'un technicien de maintenance de KONE (hors personnes bloquées). Chaque demande d'intervention est transmise sur le smartphone du technicien via le système KONE Field Mobility. Ce système donne aux techniciens un accès en temps réel aux informations nécessaires pour exécuter son intervention dans les délais spécifiés au contrat.

Ce délai d'intervention est calculé de la manière suivante: temps compris entre l'heure de réception de la demande d'intervention auprès de KONE et l'heure d'arrivée sur site d'un technicien KONE.

Plage horaire des prestations de maintenance

Les visites de maintenance seront effectuées dans la plage horaire suivante :

Réalisation des prestations de maintenance du lundi au mercredi (hors jours fériés) de 08h30 à 16h30, le jeudi et vendredi (hors jours fériés) de 08h00 à 15h30.



3 Services d'interaction et de communication

Service	Description	Inclu
KONE@Panne	Avec KONE@Panne, vous avez la possibilité de recevoir immédiatement un e-mail dès qu'une intervention est demandée, que notre technicien a résolu l'incident technique. Contact (nom) : Email:	•
KONE@Visit	Avec KONE@visit, vous avez la possibilité de recevoir immédiatement un e-mail vous prévenant qu'une visite d'entretien a été réalisée sur votre/vos installation(s). Contact (nom) : Email:	•
KONE Online™	KONE Online™ vous donne des informations sur votre/vos équipement(s) ainsi que sur les visites de maintenances, les pannes et les réparations qui y sont liées. Cet outil en ligne, vous permet à tout moment de connaître le passé, le présent et le futur de votre/vos équipement(s) et de générer des rapports détaillés. Il offre un historique des données liées à la disponibilité et à la performance de votre/vos équipement(s) ainsi que le récapitulatif de vos précédentes factures. En outre, KONE Online™ fournit en temps réel des informations sur les pannes en cours et sur l'ensemble des visites effectuées. En plus de l'accès à KONE Online vous avez aussi accès à l'option KONE Mobile™. Ceci vous permet de consulter les informations dans KONE Online directement sur votre smartphone. Cette application disponible sur les plateformes Google Android™ ou Apple iOS™ vous offre la possibilité de demander directement l'intervention de notre technicien dans le cas d'une panne. KONE Online™ Web Platform & KONE Mobile™: Veuillez compléter les informations ci-dessous pour activer le service KONE Online™: - Nom, prénom: - Email: - Mobile: - Titre:	•

4 Équipement sous contrat

	Numéro d'équipement	ID équipement client	Groupe	Charge (kg)	Vitesse (m/s)	Nombre de niveau(x)	Prix annuel HTVA (€)
DIGUE DU CANAL 117-119 1070 BRUXELLES BRUSSEL							
	42955916	ASC	NON DX EQUIPMENTS	1275	1.6	19	2.988,00
[HA - CONTRACT EQUIPMENT(SUB_TOTAL)]							2.988,00
DIGUE DU CANAL 115 1070 BRUXELLES BRUSSEL							
	42955917	-	NON DX EQUIPMENTS	1275	1.6	19	2.988,00
[HA - CONTRACT EQUIPMENT(SUB_TOTAL)]							2.988,00



5 Conditions administratives du contrat

Prix et conditions de paiement	
Date de début de contrat	01.10.2024
Durée du contrat	5 an(s)
Facturation	Annuel anticipatif
Date de début de facturation	01.10.2024
Délai de paiement	14 jours date de facture
Destinataire de la facture	A4I SPRL
Adresse de facturation (rue)	AV. DU BOURG E DEMUNTER 23
Adresse de facturation (ville)	1090 BRUXELLES BRUSSEL
N° de compte client KONE	
Total redevance annuelle, HTVA	5.976,00
Nombre d'équipement(s)	2

6 Les annexes ci-après font parties intégrantes du contrat

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

Le prix de ce contrat de services KONE Care™, englobe les prestations standards et complémentaires sélectionnées.

Nos conditions générales et particulières, annexées au présent contrat, sont intégralement d'application. Le client reconnaît en avoir pris connaissance et les avoir acceptées.

Fait en double exemplaire, le à

* Veuillez s'il vous plait parapher chaque page de ce document.

Nom du Client
David MAYNE

KONE
Eric Lebrun
Account Manager

Signature

Signature



Annexe 1 : Attestation TVA

Veuillez compléter ce formulaire en lettres majuscules et nous le renvoyer. Sinon, le taux de TVA de 21% sera automatiquement appliqué.

ATTESTATION

N° Compte client :

N° Installation :

N° Contrat :

Le soussigné, ...

certifie que l'immeuble sis

est utilisé à titre principal comme:

logement privé / logement social (à titre publique)

(biffer la mention inutile)

sa première occupation remonte **au moins à dix ans**

soit au

(mention de la date ou année de la 1^{ère} occupation svp)

En conséquence, en vertu de la nouvelle législation en matière de TVA sur les opérations immobilières, vous pouvez appliquer le taux réduit de 6% au lieu de 21%.

Etabli à le

Signature (Nom en imprimé svp)

Annexe 2 : Formulaire de facturation

Veillez joindre ce formulaire, dûment complété et signé, à votre Commande et/ou Contrat.

I – Personne privée Facture à établir au nom de : Nom : Adresse : Tél :	
Facture à envoyer à l'adresse ci-dessous (si différente de l'adresse de facturation) : Nom : Adresse : Tél :	
TVA. : ☐ 6% + attestation ☐ 12% + attestation ☐ 21%	
II – Copropriété Facture à établir au nom de : Données ACP Nom : ACP Résidence Adresse : N° Entreprise : BE..... Président Conseil des Copropriétaires: Nom : Tél : Mail : TVA.: ☐ 6% + attestation ☐ 21% Personne de contact sur place: Nom : Tél : Personne de contact devis (si non-spécifié) Nom : Mail : Données du Syndic: Nom : Adresse : Personne de contact syndic: Tél : Mail :	
III – Autres : (Entreprises, Administrations, ...) Facture à établir au nom de (nom et adresse siège social svp) : Nom : Adresse : Tél :	
N° Entreprise : BE..... Facturation: ☐ Autoliquidation ☐ 6% + attestation ☐ 12% + attestation ☐ 21% ☐ Exempt Facture à envoyer à l'adresse ci-dessous (si différente de l'adresse de facturation) : Nom : Adresse : Tél :	
N° Bon de commande : (si mention obligatoire sur facture)	
Nombre exemplaires facture: Si vous êtes assujetti à la TVA et vous devez soumettre des déclarations périodiques, vous avez droit au régime 'Autoliquidation'.	

Etabli à le/...../.....

Signature
(Nom en imprimé svp)

e

CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE POUR CONTRAT D'ENTRETIEN MAI 2020

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE, PRESTATIONS ET SERVICES

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

2. CONDITIONS PARTICULIÈRES AU CONTRAT DE SERVICES

2.1 DÉFINITIONS

Les termes avec une majuscule ont la même signification que dans le Contrat. En outre, les termes suivants ont les significations suivantes:

Terme	Description
"Contrat"	Le contrat conclu entre KONE et le Client en ce qui concerne la fourniture des Services, y compris toutes les annexes mentionnées aux présentes, et les conditions générales en vigueur. Le Contrat peut prendre la forme d'une offre acceptée.
"Équipement"	Signifie les ascenseurs, escaliers mécaniques, portes automatiques, ou autres équipements identifiés dans le Contrat pour lesquels les Services sont fournis.
"Période initiale du Contrat"	La période identifiée dans le Contrat comme étant la période initiale du Contrat.
"Heures de travail"	8h à 16h30 pendant les jours ouvrables.
"Partie" ou "Parties"	Le Client et/ou KONE.
"Prix"	Les prix, frais et coûts annuels à payer par le Client à KONE pour l'exécution des Services, tels que spécifiés dans le Contrat. Le Prix couvre nécessairement le prix annuel dû pour les services de maintenance de l'Équipement, auquel, le cas échéant, se rajoutent les frais et coûts annuels dus pour les services optionnels choisis par le Client.
"Services"	Les services devant être fournis au Client en rapport avec l'Équipement, tels qu'identifiés dans le Contrat. Ces Services englobent nécessairement les services de maintenance de l'Équipement, auxquels, le cas échéant, se rajoutent les services optionnels choisis par le Client.
"Site"	Immeuble(s) dans le(s)quel(s) l'Équipement est situé.
"Date de début"	Date identifiée dans le Contrat comme date de début du Contrat.
"Exigences législatives"	Toutes les réglementations applicables concernant l'état et la maintenance de l'Équipement.
"Événement(s) exclu(s)"	(a) L'utilisation abusive, la négligence, le vol, les accidents, le vandalisme ou l'altération du Matériel ou du Logiciel, (b) les réparations, les modifications ou les ajustements du Matériel ou du Logiciel par toute personne autre qu'un employé KONE, (c) les matériels ou logiciels tiers non fournis par KONE et entravant le fonctionnement des Services, (d) les ruptures d'approvisionnement en énergie ou des réseaux de communication, (e) les incendies, les expositions à l'eau, l'humidité, la corrosion, l'affaissement ou la surcharge des bâtiments, (f) les virus ou le piratage informatique et (g) d'autres causes qui ne sont pas sous le contrôle raisonnable de KONE.
"Le Hardware" ou "Le Matériel"	Tout matériel, tout appareil, toute pièce et tout composant, étiquette de clé fournis et/ou installés par KONE afin de permettre la fourniture des Services et la connexion avec le serveur pour soutenir le fonctionnement des Services. Le Hardware est la propriété de KONE et est loué au Client comme faisant

	partie des Services.
"Utilisateurs"	Personnes physiques qui sont les utilisateurs finaux des Services, par ex. résidents du Site pour lequel ont été souscrits des KONE Residential Services ou des KONE Information Services.
"Logiciel"	Le logiciel fourni par KONE au Client et/ou aux Utilisateurs dans le cadre des Services.

2.2 PRESTATION DE SERVICES

KONE déploiera tous les efforts commercialement raisonnables pour assurer la disponibilité des Services conformément au Contrat.

KONE travaille exclusivement avec un personnel dûment formé et qualifié et supervisé pour l'exécution des Services. KONE fournit les Services en conformité avec la réglementation en vigueur et les Exigences législatives. KONE exécutera les Services pendant les Heures de travail. Sauf accord contraire spécifié dans le Contrat (ex : dépannage inclus), le travail effectué en dehors des Heures de travail n'est pas inclus dans le Prix et sera facturé séparément par KONE.

Dans l'hypothèse où le Client souhaite bénéficier de services additionnels non couverts par le Contrat, KONE peut (mais n'a pas l'obligation) effectuer les services demandés. Si KONE marque son accord sur tout ou partie des services additionnels considérés, KONE facturera ces services séparément.

2.3 PRESTATIONS NON COMPRIS DANS LE CONTRAT

- Le remplissage et le remplacement de l'huile du moteur et l'enlèvement des déchets d'huile
- Le remplacement de la machine, du régulateur, du panneau de commande, des câbles et, pour les ascenseurs hydrauliques, des cylindres et pistons ;
- Le nettoyage, à l'exception du nettoyage des déchets directement engendrés par la prestation des Services ;
- Le test de la pression ou le test avec charge pleine ou à vitesse ;
- Les contrôles par les autorités, les organismes de contrôle agréés ou autres tiers ;
- La maintenance et la réparation de toute connexion internet sur Site ;
- La réparation et l'entretien du Bluekit ;
- La réparation et le remplacement des systèmes de contrôle d'accès du Client et des équipements de communication (par ex : écrans informatiques, télévisions, système de musique) ;
- Dans l'hypothèse où l'Équipement n'a pas été livré et installé par KONE, l'installation, la réparation et/ou le remplacement de pièces et/ou de matériaux additionnels en raison de défauts de qualité de l'Équipement, des matériaux et/ou de la main d'œuvre du constructeur ou de l'installateur ;
- Les pièces de rechange ;
- Les interventions, réparations ou remplacements de pièces ayant pour cause un acte de malveillance ou de vandalisme, un usage anormal, la corrosion, un accident indépendant de l'action de KONE ou un défaut dans l'équipement du Client (par ex. fusibles généraux, ligne téléphonique non souscrite chez KONE) ;
- Les frais de déplacement dus à un appel inutile ou à une utilisation anormale de l'Équipement. La réparation de l'Équipement suite à un dysfonctionnement ou à l'endommagement de l'Équipement provoqué par des tiers ou un endommagement de la ligne téléphonique, étrangers à KONE ;
- Travaux ayant trait à l'optimisation, la modernisation et l'adaptation aux normes légales existantes ou futures, du bâtiment, de la gaine et/ou de l'Équipement ;
- Les travaux rendus nécessaires par l'indisponibilité de pièces sur le marché qui ne sont pas remplaçables par des pièces équivalentes ;
- Les interventions, réparations ou remplacements conseillés par un fabricant d'origine ou un installateur indépendant de KONE, suite à un défaut de matière, de fabrication ou de conception ou suite à une défaillance d'une ou plusieurs pièces ;
- La réparation et le remplacement de pièces et organes qui sont, selon l'avis professionnel de KONE, considérés comme vétustes/détériorés. Sont considérés comme vétustes, les pièces et organes qui, par le seul effet du temps, ont un impact sur les performances de l'Équipement indépendamment de l'usage normal qui en a été fait. Cette détérioration se traduit par la perte des performances initiales ou des propriétés basiques, telles que l'isolement, la conductivité, la porosité.
- Si l'Équipement est équipée d'un système UPS ou d'un système d'alimentation de secours, l'entretien et la réparation de ce système.

2.4 PIÈCES DE RECHANGE

Toutes les pièces de rechange fournies par KONE dans le cadre des Services seront des pièces originales ou d'une fonctionnalité et qualité similaire aux pièces originales.

La propriété des pièces de rechange est transférée au Client après paiement intégral de ces pièces.

KONE garantit les pièces de rechange fournies dans le cadre des Services pendant une durée d'un an à partir de l'installation, ou si l'installation n'a pas lieu immédiatement, à compter de la date de livraison au Client. La fourniture de pièces de rechange intervient à titre accessoire dans le cadre de l'exécution du Contrat : l'application des articles 1649bis et suivants du Code civil est donc exclue. La garantie ne couvre pas les défauts découlant de l'usage normal ou de la vétusté, ni des exceptions prévues à l'art. 2.2. La responsabilité de KONE pour le défaut d'une pièce est limitée au remplacement de celle-ci. Sauf accord expresse contraire entre les Parties, les pièces enlevées et récupérées lors de travaux de remplacement ou de réparations deviennent immédiatement la propriété de KONE.

2.5 TRAVAUX DANS LA GAINÉ D'ASCENSEURS

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement à la circulaire PR/14/1159 du 21 mai 2014 émise par le Service Public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale, lorsque plusieurs cages d'ascenseurs se trouvent dans une même gainé d'ascenseurs et qu'aucune séparation matérielle entre les cages n'est présente, tous les ascenseurs contigus sont mis hors service pour la durée totale de toute intervention, si minime soit-elle, qui doit se faire dans la gainé.

2.6 OBLIGATIONS DU CLIENT

Le Client informera immédiatement KONE, dans les 24h et par écrit, des faits suivants :

- (a) Tout dysfonctionnement de l'Équipement ou accident survenu sur l'Équipement ;
- (b) La présence de toute substance dangereuse (telle que, par ex. et sans y être limitée, l'amiante) sur le Site ou aux alentours de celui-ci ;
- (c) Toute modification dans l'usage de l'Équipement et/ou du Site.

Au cas où l'Équipement présente un danger, le Client avertira KONE ou tout autre organisation ou autorité compétente en vue de mettre celui-ci hors service en toute sécurité. Dans l'entretemps, le Client veillera à ce que l'accès à l'Équipement soit temporairement rendu impossible pour tous.

Le Client s'engage à maintenir un environnement de travail adéquat et sûr pour le personnel de KONE. Le Client assurera au personnel de KONE un accès facile en toute sécurité à l'Équipement.

Le Client fournira toutes informations relatives à l'Équipement sur simple demande et veillera à ce que l'information fournie soit complète et correcte. Le Client s'engage à respecter toute réglementation relative à la sécurité de l'Équipement.

Le Client s'engage à informer KONE, par écrit, préalablement à l'exécution par un tiers de tous travaux sur l'Équipement pendant la durée du Contrat. En cas d'intervention d'un tiers, KONE se réserve le droit de résilier le Contrat aux torts du Client ou de suspendre ses prestations sans mise en demeure préalable.

Le Client est responsable pour tout le câblage dans le Site ainsi que de la fourniture de courant stable pour l'installation et le bon fonctionnement de l'Équipement. Le Client est responsable du réseau local (LAN) utilisé ainsi que de toute interface entre le réseau local (LAN) et l'Équipement. Le Client assurera que le réseau local (LAN) et toute interface nécessaire vers l'Équipement rencontrent les exigences techniques demandées par KONE et/ou le fournisseur de l'Équipement, et que le réseau local (LAN) n'interfère pas de manière négative avec le fonctionnement de l'Équipement.

Le Client défendra, indemnisera et garantira KONE de toute réclamation ou responsabilité et de tous frais, dommages et pertes résultant ou en lien avec le non-respect des obligations contractuelles par le Client et/ou ses préposés ou résultant de toute faute, négligence ou fraude du Client et/ou de ses préposés.

2.7 . CONDITIONS DE PAIEMENT ET DE REVISION DU PRIX

Les conditions générales reprises au dos de chaque facture KONE sont d'application (cf. art. 1).

Le Prix doit être payé anticipativement le 1er janvier de chaque année en vue de l'exécution des Services pour l'année à venir. Si le Contrat est conclu en cours d'année calendaire, le Prix dû pour la « première année » est calculé proportionnellement à la période courant jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, et est facturé à la signature du Contrat.

En fonction de l'évolution du salaire horaire standard dans le secteur métallurgique, le Prix, majoré des charges sociales et des assurances, variera suivant la formule $P = P_0 (0,80 S/S_0 + 0,20)$. Le salaire horaire initial (S_0) est celui du mois de septembre précédant la date de la signature du Contrat. Le Prix pourra être revu en fonction de tout autre élément influençant de manière significative l'augmentation des coûts de KONE, dans les limites fixées par la loi, en faisant référence à des paramètres représentant les coûts réels. Chaque paramètre étant

uniquement applicable à la partie du Prix correspondant au coût qu'il représente. L'adaptation du Prix se fait périodiquement lors de chaque facturation annuelle.

2.8 .FORCE MAJEURE

KONE n'est pas responsable de tout manquement à ses obligations contractuelles lié à un événement indépendant de sa volonté. A titre d'exemple une liste non- limitative de cas de force majeure,

- fait du prince,
- grève,
- décret officiel ou tout autre acte législatif ou exécutif exceptionnel (p. ex. en cas de pollution majeure),
- en situation de guerre,
- acte terroriste,
- pandémies,
- embouteillages.

En cas de force majeure KONE pourra adapter, suspendre ou interrompre ses prestations et le temps d'intervention.

2.9 .RESPONSABILITÉS

KONE n'est responsable que pour sa faute professionnelle ou celle de ses préposés. Cette responsabilité est couverte par une assurance. KONE n'assume aucune responsabilité pour :

- (a) Les dommages matériels ou corporels qui résulteraient d'une cause extérieure, d'une intervention licite ou non, ou d'un accès à la salle des machines, du fait du Client ou d'un tiers. En aucun cas KONE ne devra indemniser le Client pour la perte de profit, de jouissance, de loyers, de contrats, de chiffre d'affaire, de clients, de « goodwill », ou pour des responsabilités contractuelles ainsi que pour tout autre dommage indirect ou par répercussion subi par le Client et lié au Contrat.
- (b) Perte, dommage ou blessures de personnes ou de biens dus au fonctionnement ou au dysfonctionnement de l'Équipement, sauf si la perte, le dommage ou les blessures sont une cause directe du dol ou de la faute grave de KONE.
- (c) Dommages corporels résultant directement d'un dysfonctionnement de l'Équipement ou d'accidents qui n'ont pas été notifiés à KONE conformément à l'art. 2.6.
- (d) Manquement dans le chef du Client d'exécuter des travaux ou de procéder à des réparations, remplacements ou améliorations recommandés par KONE ou requis par la réglementation en vigueur.
- (e) Les conséquences dommageables d'une coupure de courant d'une durée supérieure à l'autonomie du système KONE Remote Monitoring™, du système KONE VoiceLink™ ou d'une défaillance du réseau auto-commuté public de téléphonie.
- (f) Les conséquences dommageables d'une panne du système KONE Remote Monitoring™ ou du système KONE VoiceLink™ en raison d'une dégradation volontaire ou non.
- (g) Tout défaut de fourniture des KONE 24/7 Connected Services en raison d'une couverture insuffisante de réseau sur le Site où se trouve l'Équipement, en raison d'une altération des dispositifs de surveillance à distance ou pour des raisons qui échappent au contrôle raisonnable de KONE, tel que, mais pas limitées aux Événement(s) exclu(s). KONE n'offre aucune garantie quant au fait que les Services seront ininterrompus et/ou exempts d'erreurs.
- (h) Les conséquences dommageables suite à un défaut de fonctionnement ou un mauvais fonctionnement des Services par suite d'événements dont KONE n'a pas la maîtrise. De même, KONE ne pourrait être tenue responsable des conséquences d'un accès aux Services non conforme aux procédures ou de l'utilisation par un tiers.
- (i) Les conséquences dommageables suite à la défaillance, la modification ou l'incompatibilité du réseau téléphonique.

Le présent article 2.9 ne sera en aucun cas interprété comme limitant ou excluant la responsabilité de KONE en cas de mort du Client consommateur au sens de l'article L.1 2° du Code de droit économique,

P(prix de la facture)

P0 premier prix de base à date initiale

S le même salaire au moment de la commande ou date de la facture

S0 le salaire horaire de référence majoré des charges sociales dans le secteur métallurgique, qui est publié par AGORIA

Traduction libre KONE Care 24/7 Services Connexés



ou de dommages corporels causés à celui-ci et résultant d'un acte ou d'une omission de KONE.

Sans préjudice des clauses pénales stipulées par ailleurs, dans les cas où l'une des Parties est tenue envers ou de dommages corporels causés à celui-ci et résultant d'un acte ou d'une omission de KONE, l'autre à des dommages et intérêts, ceux-ci ne peuvent excéder la réparation du préjudice que la Partie fautive pouvait prévoir lors de la formation du Contrat, et ils ne pourront en aucun cas dépasser le prix payé par le Client pendant la période de douze (12) mois immédiatement précédente pour le(s) service(s) concerné(s).

2.10 .PRESTATION(S) CHOISIE(S)

Les dispositions suivantes ne s'appliquent que si le Client a choisi une des options mentionnées ci-dessous, tel qu'expressément stipulé dans le Contrat.

LE SYSTÈME DE COMMUNICATION CABINE KONE VOICELINK

Le matériel de téléalarme consiste en un système de télécommunication, programmé sur le numéro du KONE Customer Care Center™.

L'abonnement à la ligne téléphonique, qui doit être réservée uniquement pour la téléalarme et la télésurveillance, est à la charge du Client. La ligne téléphonique et .

L'abonnement souscrits doivent être compatibles avec les caractéristiques techniques du produit installé.

Les communications sont à la charge du Client, sauf si l'option « KONE VoiceLink™ GSM » est choisie.

KONE assure la maintenance du matériel de téléalarme et la maintenance de la télésurveillance si et, le cas échéant, tel que spécifié dans le Contrat. L'intervention de KONE est limitée au matériel situé en cabine et en machinerie, et exclut tout équipement complémentaire à la gaine d'ascenseur. En cas de panne, KONE s'engage à assurer la remise en service dans les meilleurs délais.

Sauf accord spécifique dans le Contrat, la présente option ne comprend pas :

- (a) Les réparations du matériel de téléalarme ou d'interphonie spécifique ne permettant pas d'assurer la liaison avec le KONE Customer Care Center™ depuis la cabine.
- (b) La maintenance des canalisations et fils électriques de raccordement de ceux-ci.

De ce fait, KONE ne peut pas être responsable de l'entretien et/ou de la non-conformité du matériel choisi par le Client.

En cas de matériel de téléalarme ou de télésurveillance non reprogrammable ou obsolète, KONE présentera au Client, un devis de remplacement conforme aux normes téléphoniques et électroniques en vigueur. En cas de refus du Client, KONE ne peut être tenue responsable des limites techniques du matériel installé par le Client ou du matériel devenu obsolète, et des conséquences de leur dysfonctionnement.

En cas de résiliation du service « KONE VoiceLink™ GSM » utilisant un appareillage loué auprès de KONE, le Client s'engage, sur demande, à donner accès à KONE à l'Équipement afin d'enlever tout système de téléalarme et de communication bidirectionnel appartenant à KONE et ce, aux frais de KONE. Ce droit d'accès à l'Équipement reconnu à KONE en vue d'enlever le système de téléalarme et de communication bidirectionnel subsistera après l'expiration ou la résiliation du Contrat.

KONE@PANNE/ KONE@VISIT

Le service KONE@Panne permet à KONE de communiquer par e-mail à l'adresse expressément fournie à cet effet par le Client, une information de prise en compte des demandes d'intervention pour dépannage ou personnes bloquées. Cette information comprend l'identification de l'installation, l'heure de réception de l'appel et le motif de la demande d'intervention. Le résultat de l'intervention est communiqué à la fin de celle-ci.

Le service KONE@Visit permet à KONE de communiquer par e-mail à l'adresse expressément fournie à cet effet par le Client, une information notifiant qu'une visite d'entretien a été réalisée sur les installations reprises dans le Contrat.

KONE s'engage à mettre tout en œuvre pour assurer le bon fonctionnement des services KONE@Visit et KONE@Panne. Les services de notification KONE@Visit et KONE@Panne nécessitent dans certains cas de ponctuelles, mais nécessaires, opérations de maintenance technique et de mise à jour des bases informatiques. Le Client ne pourra donc émettre aucune réclamation pour un éventuel préjudice subi lors de l'interruption de ces services de notifications. L'indisponibilité de ces services ne donne droit à aucune indemnité.

KONE se réserve le droit de changer le contenu et le lay-out des différentes options susmentionnées et de les remplacer par des alternatives équivalentes ou améliorées.

OUTILS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Si le Client utilise KONE Online, KONE Mobile, KONE E-Link, les autres outils numériques de communication client de KONE, les API de KONE, les intégrations de système directes entre le Client et KONE et/ou toute forme de reporting personnalisé par KONE (ensemble, « les Outils d'information »), Le Client ne peut utiliser les Outils d'information uniquement pour lui permettre de voir en interne des informations, pour la gestion de l'Équipement et le Site, pour utiliser les services de KONE et pour effectuer des demandes de service relatives à l'Équipement. Toute demande de service faite via les Outils d'information sera réputée avoir été faite par les représentants légaux du Client.

Bien que KONE fasse des efforts raisonnables pour s'assurer que les informations présentées dans les Outils d'information sont correctes, toute information fournie est uniquement donnée à titre indicatif, et n'est pas contraignante. KONE ne garantit pas que la fourniture et/ou les performances de ses Outils d'information seront ininterrompues ou exemptes d'erreurs. KONE peut, à tout moment, continuer le développement des Outils d'information ou y apporter des modifications.

Le Client ne pourra donc émettre aucune réclamation pour un éventuel préjudice subi lors de l'interruption des Outils d'information. L'indisponibilité du service ne donne droit à aucune indemnité.

KONE se réserve le droit de changer le contenu et le lay-out des différentes options susmentionnées et de les remplacer par des alternatives équivalentes ou améliorées.

24/7 CONNECTED SERVICES

Afin d'activer et/ou de fournir le service 24/7 Connected Services, KONE peut avoir besoin d'installer un système de télésurveillance sur l'Équipement. Sauf convention contraire, KONE est propriétaire de ce système de télésurveillance.

Le Client s'engage, sur simple demande, à donner accès à KONE à l'Équipement afin de permettre à KONE d'enlever, de remplacer ou de réparer tout système de télésurveillance lui appartenant. Le droit d'accès à l'Équipement reconnu à KONE en vue d'enlever le système de télésurveillance subsistera après l'expiration ou la résiliation du Contrat.

Le Client autorise KONE à utiliser les services afin de recueillir, d'exporter et/ou d'utiliser les données générées par l'utilisation et l'exploitation de l'Équipement. KONE sera propriétaire des données qu'elle aura recueillies, exportées et/ou utilisées. KONE peut mettre à jour le matériel.

Toutes les demandes de dépannage, les réparations ou les opérations de maintenance des KONE Care 24/7 Connected Services devront être exécutées pendant les Heures de travail. Tous les temps de réponse générés par les KONE Care 24/7 Connected Services devront être calculés à compter de 8h du matin, heure locale, du jour ouvrable suivant. Les besoins en dépannage, en réparation et en maintenance identifiés par les KONE Care 24/7 Connected Services sont pris en considération sur la base de la couverture de réparation stipulée dans le Contrat et ses annexes.

Si 24/7 Connected Services identifie un besoin en service urgent et ceci n'est pas couvert par la couverture de réparation stipulée dans le Contrat, KONE tentera de prendre contact avec le Client afin de convenir sur les réparations ou l'entretien nécessaire. Néanmoins, même si KONE n'arrive pas à joindre le Client, KONE pourra effectuer cette maintenance ou réparation identifiées comme urgentes. Tel travail sera facturé au Client même s'il n'est pas inclut dans la couverture stipulée dans le Contrat.

Les 24/7 Connected Services seront fournis pour toute la durée du Contrat. En cas d'expiration ou de résiliation du Contrat, les 24/7 Connected Services prendront fin automatiquement.

Sauf dérogation écrite en sens contraire dans le Contrat, après une période initiale de minimum trois (3) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du Contrat, le Client aura le droit de résilier les 24/7 Connected Services à tout moment moyennant un préavis de 30 jours adressé par écrit à KONE. La résiliation des 24/7 Connected Services sera sans effet sur le reste du Contrat. Chacune des Parties a également le droit de résilier les 24/7 Connected Services anticipativement dans le cas où l'autre Partie manque à ses obligations concernant lesdits services et ne remédie pas à ce manquement dans les 30 jours suivant la réception du préavis écrit qui lui aura été adressé à cet effet.

En cas de résiliation de l'ensemble des 24/7 Connected Services, le Client s'engage, sur demande, à donner accès à KONE à l'Équipement afin d'enlever tout système de surveillance à distance appartenant à KONE et ce, aux frais de KONE. Ce droit d'accès à l'Équipement reconnu à KONE en vue d'enlever le système de surveillance subsistera après l'expiration ou la résiliation du Contrat.

Si la fourniture de 24/7 Connected Services requiert une modernisation de l'Équipement, chaque Partie peut mettre fin au Contrat pour 24/7 Connected Services sauf si le Client accepte de moderniser l'Équipement à ses propres frais.

Vu la nature des 24/7 Connected Services et sauf si le Contrat a été conclu pour une durée déterminée avec un Client consommateur au sens de l'article 1.1 2° du Code de droit économique, KONE se réserve le droit d'ajuster les frais afférents à ces services dans le cas où des caractéristiques ou des fonctionnalités représentant une valeur ajoutée sont ajoutées, et ce moyennant une notification écrite préalable au moins 30 jours avant l'entrée en vigueur de l'ajustement des frais considérés. Si le Client n'est pas d'accord avec l'augmentation des frais annoncée, le Client a le droit de mettre fin au service concerné à compter du moment de la hausse des frais. Cette résiliation ne concernera que les services considérés et sera donc sans effet à l'égard des autres services couverts par le Contrat pour lesquels aucune augmentation de frais n'aurait été annoncée.

KONE 24/7 Planner

Si le Client a opté pour KONE 24/7 Planner, les conditions suivantes s'appliquent :

KONE analysera l'état de l'Équipement et, sur cette base, fournira au Client un rapport contenant les actions de réparation et de modernisation recommandées pour l'Équipement. KONE mettra régulièrement le rapport à jour. Bien que le rapport soit basé sur les efforts raisonnables de KONE, il peut contenir des erreurs ou des omissions. Tous les coûts ou prix afférents aux actions recommandées, tels qu'indiqués dans le rapport, sont indicatifs et non contraignants. Si le Client souhaite entreprendre les actions recommandées dans le rapport, les Parties en conviendront séparément.

2.11. FIN DE CONTRAT

Le Contrat se renouvelle par tacite reconduction pour une durée équivalente, sauf renonciation par une des Parties notifiée par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration du terme en cours, sans préjudice de la clause de reconduction tacite mentionnée dans le Contrat qui s'applique uniquement au Client consommateur au sens de l'article 1.1. 2° du Code de droit économique.

Dans le cas où le Client met fin au Contrat trop tard, fautivement ou avant l'expiration du terme en cours, l'équivalent de 1/3 du Prix du terme en cours, avec un minimum de 1 an, sera due par le Client.

Sans limiter ses autres droits et recours, l'une ou l'autre des Parties peut résilier le Contrat avec effet immédiat, en notifiant un avis écrit à l'autre Partie, dans le cas où l'autre Partie :

- (a) se retrouve dans une situation d'insolvabilité (liquidation, faillite, réorganisation judiciaire etc.) ; ou
- (b) commet une violation substantielle du Contrat et omet de remédier à cette violation dans les 30 jours suivant la réception d'un avis écrit détaillant la violation et évoquant la possibilité de résiliation à moins que la violation ne soit corrigée.

De plus, KONE peut résilier le Contrat avec effet immédiat en cas de :

- (a) changements importants dans le but principal d'utilisation de l'Équipement ou du Site qui rendent la poursuite de la collaboration entre KONE et le Client impossible ;
- (b) changements importants dans la propriété du Site qui rendent la poursuite de la collaboration entre KONE et le Client impossible, en ce compris la vente du Site à un concurrent de KONE ;
- (c) l'Équipement est entretenu ou réparé par un tiers pendant la durée du Contrat sans l'autorisation écrite préalable de KONE ;
- (d) KONE est incapable d'exécuter les Services en raison d'Événements exclus ou de force majeure (cf. art. 2.8) pendant plus de 90 jours ;
- (e) le Client ne fournit pas à KONE l'accès à l'Équipement, à un environnement de travail sûr et adéquat et/ou si des substances dangereuses sont trouvées sur ou à proximité de l'Équipement ou du Site et que le Client ne remédie pas à la situation dans les 30 jours ; ou
- (f) l'Équipement ne répond pas aux exigences réglementaires ou est autrement dangereux, tel que déterminé par KONE, et le Client refuse les réparations ou la modernisation nécessaire(s) de l'Équipement pour corriger la situation.

Lorsqu'une des situations envisagées ci-dessus se produit, KONE peut, au lieu de résilier le Contrat et à sa seule discrétion, décider de suspendre les Services jusqu'à ce que la situation justifiant la résiliation soit corrigée. KONE aura le droit de recouvrer tous les frais et dépenses raisonnables engagés en raison de la suspension et/ou de la reprise des Services.

Le droit belge est applicable au Contrat.

Les Tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents, sans préjudice du droit pour le Client consommateur au sens de l'article 1.1 2° du Code de

droit économique d'être attiré devant le tribunal de son domicile. Les sections qui, par leur nature, sont destinées à survivre à la résiliation du Contrat, survivront ainsi. Après la résiliation, KONE peut retirer tout Matériel ou outil de productivité de maintenance de l'Équipement appartenant à KONE.

2.12. CESSIION DU CONTRAT

En cas de transmission de la propriété du Site, le propriétaire originaire (ci-après dénommé « le Cédant ») est tenu de transmettre à son successeur le Contrat et les obligations y afférentes. Si le Client n'est pas le propriétaire du Site, il se porte fort du respect de cette obligation par le propriétaire du Site. Le Cédant doit transmettre à son successeur le Contrat, les avis, les recommandations et, en général, toute la correspondance qui a pu lui être adressée par KONE au cours et/ou en vue de l'exécution des Services. Il appartient à ce successeur de réclamer ces documents si elles ne lui ont pas été transmises. KONE ne pouvant en tout état de cause pas être tenue responsable de la non-transmission de ces documents.

2.13. DROITS INTELLECTUELS

KONE ne cède aucun droit intellectuel afférent notamment, mais sans y être limité, à l'Équipement, au Matériel (Hardware) fourni/utilisé dans le cadre des Services, aux dessins, Logiciels (softwares), brochures techniques et/ou toute autre information et/ou document communiqués dans le cadre et/ou en exécution du Contrat.

Toute reproduction, communication et/ou divulgation des éléments cités précédemment est interdite, sauf autorisation préalable expresse de KONE.

Le Client n'utilisera pas ou ne copiera pas le logiciel, la documentation, les dessins, ou autre matériel fourni par KONE pour l'exécution du Contrat pour une autre fin que l'utilisation et l'entretien de l'Équipement. Le Client ne peut pas autoriser un tiers à ce faire.

KONE peut rassembler, exporter et utiliser des données générées sur l'utilisation et le fonctionnement de l'Équipement. KONE peut exporter ces données en utilisant une connexion de réseau et est propriétaire des données exportées. Le Client s'engage à remplir toute obligation légale ou contractuelle relative au traitement desdites données.

2.14. PROTECTION DES DONNÉES A CARACTÈRE PERSONNEL

- (a) KONE peut traiter les données à caractère personnel (entre autres les nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de fax, adresse e-mail etc. – ci-après, « Données à caractère personnel ») des employés, préposés et représentants du Client qui agissent comme personnes de contact auprès de KONE pour l'exécution du Contrat ainsi que pour tenir le Client informé de ses produits et services similaires et ce sur base des intérêts légitimes de KONE. KONE conserve les Données à caractère personnel des employés, préposés et représentants du Client pour une durée maximale de 10 ans après la fin du Contrat.
- (b) KONE peut divulguer les Données à caractère personnel à ses filiales et sociétés mères établies dans l'EEE, ou hors EEE pour autant que ces pays tiers offrent un niveau de protection adéquat ou aient fait l'objet d'une décision d'adéquation, à ses employés et consultants dans la mesure nécessaire à l'exercice de leurs fonctions, aux sous-traitants tels que les fournisseurs de service d'hébergement, aux avocats et autres conseillers, aux autorités gouvernementales et judiciaires lorsqu'il existe une obligation légale de le faire et à des tiers dans le cadre d'une restructuration, fusion, vente, joint-venture, transfert ou tout autre des activités, actifs ou actions (incluant une faillite ou une procédure similaire) envisagée ou effective de l'autre partie.
- (c) La personne concernée a le droit d'accéder, de corriger, de supprimer, de limiter ou de recevoir toute Donnée à caractère personnel la concernant et a également le droit de s'opposer au traitement de ses Données à caractère personnel et cela, en conformité avec la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel.
- (d) Le Client a le droit de porter plainte auprès de l'autorité de surveillance de son lieu de résidence.

2.15. AUTRES

Le fait que l'entretien de l'Équipement ait été confié à KONE par le biais du présent Contrat n'exonère pas le propriétaire du Site, s'il est différent, le Client, les Utilisateurs ou les gérants des obligations résultant pour lui/ eux des lois et règlements en vigueur.

Si une ou plusieurs clauses qui n'affectent pas l'essence du Contrat sont déclarées partiellement ou entièrement non valables, nulles ou inopposables, ce constat n'affectera pas la validité et l'opposabilité des clauses restantes. Le Contrat restera pleinement en vigueur entre les parties, comme si la clause non valable, nulle ou inopposable n'avait jamais existé. Les Parties s'engagent dans ce cas à renégocier le Contrat de bonne foi, afin de modifier ou remplacer la disposition pour adapter la clause nulle (entièrement ou partiellement), nulle, non valable ou inopposable par une disposition qui s'approche le plus possible de l'objet de clause non valable, nulle ou inopposable.



ANNEXE 2



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

Date: 05.09.2024

A l'attention de Mr. David MAYNE

KONE BELGIUM SA
Boulevard du Roi Albert II 4 bte 9
1000 BRUXELLES
BELGIQUE

Votre partenaire KONE:
Eric Lebrun
eric.lebrun@kone.com
GSM: +32 474255440
Tel: +32 474255440

Offre No: T-0007745442_2 -
Dossier: A4I SPRL ACP NAUTILUS D 42955916/17 Digue du Canal n°115 -
1070 Anderlecht

KONE Care™ Maintenance

Un contrat de service à la mesure de vos attentes

Madame, Monsieur,

Le service de maintenance KONE est à la pointe de l'industrie en termes de qualité et de valeur ajoutée pour vous. Il dessert plus d'un million d'ascenseurs, d'escaliers mécaniques et de portes automatiques dans le monde. Depuis plus de 100 ans, le point de départ de toute solution KONE Care™ réside dans la compréhension approfondie de vos exigences, afin d'aboutir à la solution la plus adéquate. Les moyens mis en œuvre visent à vous offrir la tranquillité quant à la fiabilité, la sécurité, la disponibilité et le confort de votre équipement.

Nos solutions de maintenance sur-mesure offrent le meilleur service qui soit. Elles incluent un vaste éventail de modules individuels afin de vous apporter exactement le niveau de service dont vous avez besoin, que vos priorités résident dans la conformité, la transparence opérationnelle ou des performances optimales. Nous créons pour vous un plan de maintenance unique adapté à votre site et à vos équipements.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous espérons que notre proposition répond à vos attentes et besoins. Les prix et autres conditions reprises sont valables pour une période de 3 mois à partir de la date de la présente.

Si vous avez opté pour les services KONE@panne, KONE@visit et/ou KONE Online, veuillez remplir les coordonnées adéquates.

En cas d'accord, nous vous prions de bien vouloir signer le contrat en double exemplaire à l'endroit spécifié, parapher chaque page et nous les renvoyer. De même que le document d'attestation de TVA, le formulaire de facturation et les annexes. Dès réception, nous ne manquerons pas de vous envoyer une copie signée par toutes les parties.

Dans l'espoir d'une réponse favorable, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

Eric Lebrun
Account Manager

KONE Belgium SA
Boulevard du Roi Albert II 4 bte 9
1000 Bruxelles
www.kone.be
Service client : +32 2 730 92 11
Service dépannage : +32 2 346 21 00

RPM Bruxelles
TVA BE 0436.407.453
REG N° 03/27/1/3

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52

IBAN BE 64 2400 1762 0052
BIC GEBABEBB



Contrat KONE Care™ Maintenance

Dossier:

Date:

Votre Partenaire KONE:

Offre n°:

N° d'opportunité:

A4I SPRL ACP NAUTILUS D 42955916/17 Digue du Canal n°115 – 1070 Anderlecht

05.09.2024

Eric Lebrun

GSM: +32 474255440

Tel: +32 474255440

Email: eric.lebrun@kone.com

T-00077454422

0016155238


Dedicated to
People Flow™



Votre contrat de maintenance KONE Care™

1 Parties contractantes

Ce contrat de service KONE Care™ est conclu entre le client:

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

Représenté par: David MAYNE
Nom de la société: A4I SPRL

Adresse: AV. DU BOURG E DEMUNTER 23
1090 BRUXELLES BRUSSEL

Et la société KONE BELGIUM SA

Boulevard du Roi Albert II 4 bte 9
1000 Bruxelles
N° d'entreprise 0436.407.453

2 Les groupes d'équipements couverts par le contrat

Nom du groupe	Ascenseurs	Prix (€) (annuel, HTVA)
NON DX EQUIPMENTS	2	9.088,00
Total		9.088,00

2.1 NON DX EQUIPMENTS Group

Cette section reprend les services que vous avez sélectionnés pour le groupe d'installations reprises ci-dessous :

Numéro d'équipement

 ASC/ESC 42955916 42955916 ASC, 42955917 42955917 -

2.1.1 Services à valeur ajoutée

Services



KONE Care 24/7 Connected Services

KONE Care 24/7 Connect™ est un service de télésurveillance et d'analyse des paramètres de votre équipement à distance qui améliore la sécurité et la fiabilité de votre installation 24h/24. C'est la garantie de la tranquillité d'esprit, car vous êtes informé, à travers une interface client, en permanence sur les activités de maintenance et l'état de toutes les installations surveillées. Les Services Connectés 24/7 produisent des mises à jour permanentes concernant le statut et l'état de l'équipement, ce qui permet à KONE d'être averti des besoins et des interventions nécessaires 24 heures sur 24. En cas de problème constaté, KONE intervient sur base de la couverture du contrat et de ses annexes.

Pour rappel, ce service comprend les éléments suivants :

- Mise à disposition d'un dispositif de collecte d'informations en temps réel de vos équipements,
- Mise à disposition d'une carte SIM et de son abonnement en 3G ou 4G pour la transmission de données au cloud AWS
- Analyse des données collectées à distance
- Anticipation de dysfonctionnements potentiels grâce à notre partenariat avec AWS
- Intervention sur site d'un technicien avant qu'une panne se produise,
- Mise à disposition en temps réel des interventions effectuées par anticipation via le portail : KONE Online™ et l'application KONE Mobile

Bénéfices de ce service :

- Une meilleure fiabilité des plans de maintenance et du fonctionnement de vos équipements grâce aux Ordres de Services Prédictif KONE,
- Une tranquillité d'esprit grâce à la surveillance permanente de vos équipements
- L'anticipation des dysfonctionnements grâce à l'analyse des données avec AWS,
- Une rapidité d'intervention avec un pré-ciblage des dysfonctionnements grâce au service Prédictif,
- Une communication et un suivi commun avec nos outils KONE Online™ et l'application KONE Mobile

2.1.2 Services essentiels

Services



KONE Customer Care Center™

En cas de dysfonctionnement de l'équipement la réaction doit être rapide. C'est pourquoi nous mettons à votre disposition un accès téléphonique / e-mail vers notre centre de veille KONE Customer Care Center™ où nos collaborateurs professionnels prendrons en charge votre demande d'assistance. KONE a instauré un processus systématique pour le suivi des demandes d'intervention, de la réception de l'appel à la résolution de l'incident technique en passant par l'envoi d'un technicien. Ce service est disponible 24 h/24 et 7 j/7



Services



Maintenance préventive

KONE s'engage à entretenir l'(es) installation(s) reprise(s) dans ce contrat suivant un programme d'entretien adapté aux caractéristiques techniques de l'équipement et aux prescriptions légales d'entretien. Le programme de base comporte également la vérification régulière de l'état et de la tension des câbles de traction et de limiteurs de vitesse. Les prestations comprennent les produits de lubrification (hors systèmes hydrauliques) et les petites visseries.

La maintenance KONE s'est aussi :

KONE Field Mobility : KONE a développé des applications spécifiques dédiées au traitement et au suivi du plan de maintenance et des appels de dépannage. Ces outils permettent d'identifier l'équipement et de transmettre rapidement la demande d'intervention vers le technicien.

KONE Van Stock - un stock de pièces détachées à proximité : afin de réduire le temps d'immobilisation de l'installation lors d'une panne, nos techniciens ont à disposition dans leur camionnette les pièces les plus fréquemment utilisées pour les équipements qu'ils maintiennent. Pour les pièces ne se trouvant pas dans la camionnette, KONE dispose d'un stock centralisé permettant dans la majorité des cas une livraison endéans les 24 heures.

KONE Clinica™ : en cas de problèmes récurrents, nous dépêchons un technicien hautement spécialisé qui applique la méthodologie KONE Clinica, permettant de réduire de manière importante ceux-ci.

Les certifications ISO et VCA: Le système Qualité de KONE Belgium, certifié ISO 9001, assure que la priorité de KONE Belgium est la satisfaction de nos clients et que nous sommes en perpétuelle amélioration afin de délivrer chaque jour des services et des produits de qualité. De plus, assurer la maintenance de vos installations via KONE, certifié ISO9001, autorise légalement de limiter le nombre de visites des organismes à 2 par an au lieu de 4. Le système de Sécurité de KONE Belgium répond aux exigences de la certification VCA. KONE attache également de l'important aux aspects environnementaux et à cet effet dispose de la certification ISO 140001.

KONE Voice Link™

KONE Voice Link™ est un système de téléalarme conçu pour veiller à la sécurité des utilisateurs. Si une ou plusieurs personnes sont bloquées dans la cabine de l'ascenseur, elles peuvent entrer en contact avec un opérateur du KONE Customer Care Center™ via le système de télécommunication installé dans la cabine.

Ce service vous garantit un accès direct de la cabine à notre centre KONE Care Customer Center 24 h/24 et 7 j/7. La ligne téléphonique est assurée via un module GSM.

La redevance mensuelle comprend les frais administratifs d'abonnement, le coût de la carte SIM, ainsi que l'ensemble des communications générées dans le cadre d'un usage normal du matériel de téléalarme.

Dans le cas où le signal mobile n'est pas assez puissant ou stable, KONE se réserve le droit de supprimer cette option. Un autre système de téléalarme devra être prévu le cas échéant.

Service de libération en cas de personne bloquée.

Service de libération en cas de personne bloquée inclu (service et coûts):

En cas d'appel d'une personne bloquée, KONE s'engage à intervenir à sa charge, dans un délai maximum d'une heure après la réception de la demande par le KONE Customer Care Center™.

2.1.3 Services de réparations et interventions

Services



Couverture de dépannage

La couverture dépannage KONE couvre les interventions nécessitant une visite non planifiée d'un technicien KONE lorsque l'installation présente un dysfonctionnement. La prestation couvre le déplacement et le diagnostic du technicien. La couverture des dépannages en tant que telle ne couvre pas les pièces et la main d'œuvre nécessaires à l'intervention. Les pièces couvertes sont reprises dans l'option "couverture matérielle".

Votre contrat couvre un nombre non-limité de dépannage si ceux-ci se produisent du lundi au vendredi; sauf si l'option "couverture des coûts de dépannages" étend cette plage.

[Signature]

Services



Couverture matérielle (pièces et main d'oeuvre)

La couverture matérielle définit la couverture des coûts (pièces et main d'oeuvre) de remplacement ou de réparation des composants nécessaires au bon fonctionnement de votre/vos installation(s).
Les exclusions reprises dans les conditions générales du contrat restent applicables.
Couverture totale des pièces de l'installation: votre contrat couvre les coûts de réparation et de remplacement sur tous les composants de l'installation, en cas d'usure due au fonctionnement normal.
Ne sont pas compris dans ce Contrat :

- Les réparations et remplacements de pièces endommagées par malveillance ou suite à une utilisation anormale.
- Les réparations et remplacements des composants résultant d'un défaut dans le bâtiment (fusibles généraux, ligne téléphonique, inondations...)
- Travaux ayant trait à l'optimisation, la modernisation et l'adaptation aux normes légales existantes ou futures, au bâtiment, à la gaine ou à l'ascenseur.
- Les travaux rendus nécessaires par l'indisponibilité de pièces sur le marché qui ne sont pas remplaçables par des pièces équivalentes

•

2.1.4 Services de performance

Services



Service d'assistance et de management pour contrôles externes (SECT)

Afin de garder vos ascenseurs en parfait état de fonctionnement, il est important de nous adresser les rapports de l'organisme externe de contrôle technique indépendant, conformément aux prescriptions légales, le contrôle de votre installation. Vous trouverez plus d'informations et une liste des organismes agréés dans cette brochure provenant du Service Public Fédéral Economie : Brochure sécurité ascenseurs : http://economie.fgov.be/fr/binaries/Proprietaire_prenez_garde_a_la_securite_de_votre_ascenseur_tcm326-272627.pdf

Service de management des rapports SECT :

Avec ce service, KONE se charge de l'analyse du rapport et de prendre les actions correctives incombant à KONE dans le cadre de ses prestations de maintenance. KONE informe le client du résultat de ses analyses et des éventuelles actions incombant au client. L'organisation et les coûts des contrôles de l'organisme externe sont à charge du client (sauf si l'option " Service de prise en charge des contrôles externes (organisation et coûts " a été souscrite)

•

Couverture des coûts du/des dépannage(s)

Ce service définit la couverture des coûts des dépannages éventuels (panne complète de votre installation, fonctionnement incorrect ou toute autre raison motivant une intervention immédiate d'un technicien de maintenance de KONE et ne nécessitant pas de pièces).

Couverture 24/7:

Ces coûts sont couverts par votre contrat, 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 jours et 365 jours par an, conformément au nombre de dépannages déterminé dans l'option "couverture de dépannage" dans la partie "service de réparations et d'interventions". Le nombre de dépannages défini dans votre contrat reste d'application.

•

Taux de disponibilité de votre/vos équipement(s) (%)

KONE s'engage à un taux de disponibilité annuel par équipement d'au moins 99.5 %. Ce taux de disponibilité n'inclut pas le temps d'indisponibilité suite à une maintenance préventive et aux réparations potentielles entreprises sur le/les installation(s).

•

Délais d'intervention

Notre technicien intervient endéans les 4 heures sur votre installation (applicable durant les heures ouvrables).

Ce service s'applique lors d'une panne sur votre installation résultant d'un fonctionnement incorrect ou de toute autre raison (dans les limites convenues) motivant une intervention d'un technicien de maintenance de KONE (hors personnes bloquées). Chaque demande d'intervention est transmise sur le smartphone du technicien via le système KONE Field Mobility. Ce système donne aux techniciens un accès en temps réel aux informations nécessaires pour exécuter son intervention dans les délais spécifiés au contrat.

Ce délai d'intervention est calculé de la manière suivante: temps compris entre l'heure de réception de la demande d'intervention auprès de KONE et l'heure d'arrivée sur site d'un technicien KONE.

•

Services

Plage horaire des prestations de maintenance

Les visites de maintenance seront effectuées dans la plage horaire suivante :

Réalisation des prestations de maintenance du lundi au mercredi (hors jours fériés) de 08h30 à 16h30, le jeudi et vendredi (hors jours fériés) de 08h00 à 15h30.




3 Services d'interaction et de communication

Service	Description	Inclu
KONE@Panne	Avec KONE@Panne, vous avez la possibilité de recevoir immédiatement un e-mail dès qu'une intervention est demandée, que notre technicien a résolu l'incident technique. Contact (nom) : Email:	•
KONE@Visit	Avec KONE@visit, vous avez la possibilité de recevoir immédiatement un e-mail vous prévenant qu'une visite d'entretien a été réalisée sur votre/vos installation(s). Contact (nom) : Email:	•
KONE Online™	KONE Online™ vous donne des informations sur votre/vos équipement(s) ainsi que sur les visites de maintenances, les pannes et les réparations qui y sont liées. Cet outil en ligne, vous permet à tout moment de connaître le passé, le présent et le futur de votre/vos équipement(s) et de générer des rapports détaillés. Il offre un historique des données liées à la disponibilité et à la performance de votre/vos équipement(s) ainsi que le récapitulatif de vos précédentes factures. En outre, KONE Online™ fournit en temps réel des informations sur les pannes en cours et sur l'ensemble des visites effectuées. En plus de l'accès à KONE Online vous avez aussi accès à l'option KONE Mobile™. Ceci vous permet de consulter les informations dans KONE Online directement sur votre smartphone. Cette application disponible sur les plateformes Google Android™ ou Apple iOS™ vous offre la possibilité de demander directement l'intervention de notre technicien dans le cas d'une panne. KONE Online™ Web Platform & KONE Mobile™: Veuillez compléter les informations ci-dessous pour activer le service KONE Online™: - Nom, prénom: - Email: - Mobile: - Titre:	•

4 Équipement sous contrat

	Número d'équipement	ID équipement client	Groupe	Charge (kg)	Vitesse (m/s)	Nombre de niveau(x)	Prix annuel HTVA (€)
DIGUE DU CANAL 117-119 1070 BRUXELLES BRUSSEL							
	42955916	ASC	NON DX EQUIPMENTS	1275	1.6	19	4.544,00
[HA - CONTRACT EQUIPMENT(SUB_TOTAL)]							4.544,00
DIGUE DU CANAL 115 1070 BRUXELLES BRUSSEL							
	42955917		NON DX EQUIPMENTS	1275	1.6	19	4.544,00
[HA - CONTRACT EQUIPMENT(SUB_TOTAL)]							4.544,00



5 Conditions administratives du contrat

Prix et conditions de paiement	
Date de début de contrat	01.10.2024
Durée du contrat	5 an(s)
Facturation	Annuel anticipatif
Date de début de facturation	01.10.2024
Délai de paiement	14 jours date de facture
Destinataire de la facture	A4I SPRL
Adresse de facturation (rue)	AV. DU BOURG E DEMUNTER 23
Adresse de facturation (ville)	1090 BRUXELLES BRUSSEL
N° de compte client KONE	
Total redevance annuelle, HTVA	9.088,00
Nombre d'équipement(s)	2

6 Les annexes ci-après font parties intégrantes du contrat

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

Le prix de ce contrat de services KONE Care™, englobe les prestations standards et complémentaires sélectionnées.

Nos conditions générales et particulières, annexées au présent contrat, sont intégralement d'application. Le client reconnaît en avoir pris connaissance et les avoir acceptées.

Fait en double exemplaire, le à

* Veuillez s'il vous plait parapher chaque page de ce document.

Nom du Client
David MAYNE

KONE
Eric Lebrun
Account Manager

Signature

Signature



Annexe 1 : Attestation TVA

Veillez compléter ce formulaire en lettres majuscules et nous le renvoyer. Sinon, le taux de TVA de 21% sera automatiquement appliqué.

ATTESTATION

N° Compte client :

N° Installation :

N° Contrat :

Le soussigné, ...

certifie que l'immeuble sis

est utilisé à titre principal comme:

logement privé / logement social (à titre publique)

(biffer la mention inutile)

sa première occupation remonte **au moins à dix ans**

soit au

(mention de la date ou année de la 1^{ère} occupation svp)

En conséquence, en vertu de la nouvelle législation en matière de TVA sur les opérations immobilières, vous pouvez appliquer le taux réduit de 6% au lieu de 21%.

Etabli à le

Signature (Nom en imprimé svp)



Annexe 2 : Formulaire de facturation

Veillez joindre ce formulaire, dûment complété et signé, à votre Commande et/ou Contrat.

I – Personne privée Facture à établir au nom de : Nom : Adresse : Tél:	
Facture à envoyer à l'adresse ci-dessous (si différente de l'adresse de facturation) : Nom : Adresse : Tél:	
TVA. : ☐ 6% + attestation ☐ 12% + attestation ☐ 21%	
II – Copropriété Facture à établir au nom de : Données ACP Nom : ACP Résidence Adresse : N° Entreprise : BE..... Président Conseil des Copropriétaires: Nom : Tél : Mail : TVA.: ☐ 6% + attestation ☐ 21%	
Personne de contact sur place: Nom : Tél : Personne de contact devis (si non-spécifié) Nom : Mail :	
Données du Syndic: Nom : Adresse : Personne de contact syndic: Tél : Mail :	
III – Autres : (Entreprises, Administrations, ...) Facture à établir au nom de (nom et adresse siège social svp) : Nom : Adresse : Tél :	
N° Entreprise : BE..... Facturation: ☐ Autoliquidation ☐ 6% + attestation ☐ 12% + attestation ☐ 21% ☐ Exempt	
Facture à envoyer à l'adresse ci-dessous (si différente de l'adresse de facturation) : Nom : Adresse : Tél :	
N° Bon de commande : (si mention obligatoire sur facture)	
Nombre exemplaires facture: Si vous êtes assujetti à la TVA et vous devez soumettre des déclarations périodiques, vous avez droit au régime 'Autoliquidation'.	

Etabli à le/...../.....

Signature
(Nom en imprimé svp)



CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE POUR CONTRAT D'ENTRETIEN MAI 2020

1. CONDITIONS GÉNÉRALES DE VENTE, PRESTATIONS ET SERVICES

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

2. CONDITIONS PARTICULIÈRES AU CONTRAT DE SERVICES 2.1 DEFINITIVES

Les termes avec une majuscule ont la même signification que dans le Contrat. En outre, les termes suivants ont les significations suivantes:

Terme	Description
"Contrat"	Le contrat conclu entre KONE et le Client en ce qui concerne la fourniture des Services, y compris toutes les annexes mentionnées aux présentes, et les conditions générales en vigueur. Le Contrat peut prendre la forme d'une offre acceptée.
"Équipement"	Signifie les ascenseurs, escaliers mécaniques, portes automatiques, ou autres équipements identifiés dans le Contrat pour lesquels les Services sont fournis.
"Période initiale du Contrat"	La période identifiée dans le Contrat comme étant la période initiale du Contrat.
"Heures de travail"	8h à 16h30 pendant les jours ouvrables.
"Partie" ou "Parties"	Le Client et/ou KONE.
"Prix"	Les prix, frais et coûts annuels à payer par le Client à KONE pour l'exécution des Services, tels que spécifiés dans le Contrat. Le Prix couvre nécessairement le prix annuel dû pour les services de maintenance de l'Équipement, auquel, le cas échéant, se rajoutent les frais et coûts annuels dus pour les services optionnels choisis par le Client.
"Services"	Les services devant être fournis au Client en rapport avec l'Équipement, tels qu'identifiés dans le Contrat. Ces Services englobent nécessairement les services de maintenance de l'Équipement, auxquels, le cas échéant, se rajoutent les services optionnels choisis par le Client.
"Site"	Immeuble(s) dans le(s)quel(s) l'Équipement est situé.
"Date de début"	Date identifiée dans le Contrat comme date de début du Contrat.
"Exigences législatives"	Toutes les réglementations applicables concernant l'état et la maintenance de l'Équipement.
"Événement(s) exclu(s)"	(a) L'utilisation abusive, la négligence, le vol, les accidents, le vandalisme ou l'altération du Matériel ou du Logiciel, (b) les réparations, les modifications ou les ajustements du Matériel ou du Logiciel par toute personne autre qu'un employé KONE, (c) les matériels ou logiciels tiers non fournis par KONE et entravant le fonctionnement des Services, (d) les ruptures d'approvisionnement en énergie ou des réseaux de communication, (e) les incendies, les expositions à l'eau, l'humidité, la corrosion, l'affaiblissement ou la surcharge des bâtiments, (f) les virus ou le piratage informatique et (g) d'autres causes qui ne sont pas sous le contrôle raisonnable de KONE.
"Le Hardware" ou "Le Matériel"	Tout matériel, tout appareil, toute pièce et tout composant, étiquette de clé fournis et/ou installés par KONE afin de permettre la fourniture des Services et la connexion avec le serveur pour soutenir le fonctionnement des Services. Le Hardware est la propriété de KONE et est loué au Client comme faisant

	partie des Services.
"Utilisateurs"	Personnes physiques qui sont les utilisateurs finaux des Services, par ex: résidents du Site pour lequel ont été souscrits des KONE Residential Services ou des KONE Information Services.
"Logiciel"	Le logiciel fourni par KONE au Client et/ou aux Utilisateurs dans le cadre des Services.

2.2 PRESTATION DE SERVICES

KONE déploiera tous les efforts commercialement raisonnables pour assurer la disponibilité des Services conformément au Contrat.

KONE travaille exclusivement avec un personnel dûment formé et qualifié et supervisé pour l'exécution des Services. KONE fournit les Services en conformité avec la réglementation en vigueur et les Exigences législatives. KONE exécutera les Services pendant les Heures de travail. Sauf accord contraire spécifié dans le Contrat (ex : dépannage inclus), le travail effectué en dehors des Heures de travail n'est pas inclus dans le Prix et sera facturé séparément par KONE.

Dans l'hypothèse où le Client souhaite bénéficier de services additionnels non couverts par le Contrat, KONE peut (mais n'a pas l'obligation) effectuer les services demandés. Si KONE marque son accord sur tout ou partie des services additionnels considérés, KONE facturera ces services séparément.

2.3 PRESTATIONS NON COMPRIS DANS LE CONTRAT

- Le remplissage et le remplacement de l'huile du moteur et l'enlèvement des déchets d'huile
- Le remplacement de la machine, du régulateur, du panneau de commande, des câbles et, pour les ascenseurs hydrauliques, des cylindres et pistons ;
- Le nettoyage, à l'exception du nettoyage des déchets directement engendrés par la prestation des Services ;
- Le test de la pression ou le test avec charge pleine ou à vitesse ;
- Les contrôles par les autorités, les organismes de contrôle agréés ou autres tiers ;
- La maintenance et la réparation de toute connexion internet sur Site ;
- La réparation et l'entretien du Bluekit ;
- La réparation et le remplacement des systèmes de contrôle d'accès du Client et des équipements de communication (par ex : écrans informatiques, télévisions, système de musique) ;
- Dans l'hypothèse où l'Équipement n'a pas été livré et installé par KONE, l'installation, la réparation et/ou le remplacement de pièces et/ou de matériaux additionnels en raison de défauts de qualité de l'Équipement, des matériaux et/ou de la main d'œuvre du constructeur ou de l'installateur ;
- Les pièces de rechange ;
- Les interventions, réparations ou remplacements de pièces ayant pour cause un acte de malveillance ou de vandalisme, un usage anormal, la corrosion, un accident indépendant de l'action de KONE ou un défaut dans l'équipement du Client (par ex: fusibles généraux, ligne téléphonique non souscrite chez KONE) ;
- Les frais de déplacement dus à un appel inutile ou à une utilisation anormale de l'Équipement. La réparation de l'Équipement suite à un dysfonctionnement ou à l'endommagement de l'Équipement provoqué par des tiers ou un endommagement de la ligne téléphonique, étrangers à KONE ;
- Travaux ayant trait à l'optimisation, la modernisation et l'adaptation aux normes légales existantes ou futures, du bâtiment, de la gaine et/ou de l'Équipement ;
- Les travaux rendus nécessaires par l'indisponibilité de pièces sur le marché qui ne sont pas remplaçables par des pièces équivalentes ;
- Les interventions, réparations ou remplacements conseillés par un fabricant d'origine ou un installateur indépendant de KONE, suite à un défaut de matière, de fabrication ou de conception ou suite à une défaillance d'une ou plusieurs pièces ;
- La réparation et le remplacement de pièces et organes qui sont, selon l'avis professionnel de KONE, considérés comme vétustes/détériorés. Sont considérés comme vétustes, les pièces et organes qui, par le seul effet du temps, ont un impact sur les performances de l'Équipement indépendamment de l'usage normal qui en a été fait. Cette détérioration se traduit par la perte des performances initiales ou des propriétés basiques, telles que l'isolement, la conductivité, la porosité.
- Si l'Équipement est équipée d'un système UPS ou d'un système d'alimentation de secours, l'entretien et la réparation de ce système.

2.4 PIÈCES DE RECHANGE

Toutes les pièces de rechange fournies par KONE dans le cadre des Services seront des pièces originales ou d'une fonctionnalité et qualité similaire aux pièces originales.

La propriété des pièces de rechange est transférée au Client après paiement intégral de ces pièces.

KONE garantit les pièces de rechange fournies dans le cadre des Services pendant une durée d'un an à partir de l'installation, ou si l'installation n'a pas lieu immédiatement, à compter de la date de livraison au Client. La fourniture de pièces de rechange intervient à titre accessoire dans le cadre de l'exécution du Contrat : l'application des articles 1649bis et suivants du Code civil est donc exclue. La garantie ne couvre pas les défauts découlant de l'usage normal ou de la vétusté, ni des exceptions prévues à l'art. 2.2. La responsabilité de KONE pour le défaut d'une pièce est limitée au remplacement de celle-ci. Sauf accord expresse contraire entre les Parties, les pièces enlevées et récupérées lors de travaux de remplacement ou de réparations deviennent immédiatement la propriété de KONE.

2.5 TRAVAUX DANS LA GAINÉ D'ASCENSEURS

Conformément à la réglementation en vigueur et plus particulièrement à la circulaire PR/14/1159 du 21 mai 2014 émise par le Service Public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale, lorsque plusieurs cages d'ascenseurs se trouvent dans une même gainé d'ascenseurs et qu'aucune séparation matérielle entre les cages n'est présente, tous les ascenseurs contigus sont mis hors service pour la durée totale de toute intervention, si minime soit-elle, qui doit se faire dans la gainé.

2.6 OBLIGATIONS DU CLIENT

Le Client informera immédiatement KONE, dans les 24h et par écrit, des faits suivants :

- (a) Tout dysfonctionnement de l'Équipement ou accident survenu sur l'Équipement ;
- (b) La présence de toute substance dangereuse (telle que, par ex. et sans y être limitée, l'amiante) sur le Site ou aux alentours de celui-ci ;
- (c) Toute modification dans l'usage de l'Équipement et/ou du Site.

Au cas où l'Équipement présente un danger, le Client avertira KONE ou tout autre organisation ou autorité compétente en vue de mettre celui-ci hors service en toute sécurité. Dans l'entretemps, le Client veillera à ce que l'accès à l'Équipement soit temporairement rendu impossible pour tous.

Le Client s'engage à maintenir un environnement de travail adéquat et sûr pour le personnel de KONE. Le Client assurera au personnel de KONE un accès facile en toute sécurité à l'Équipement.

Le Client fournira toutes informations relatives à l'Équipement sur simple demande et veillera à ce que l'information fournie soit complète et correcte. Le Client s'engage à respecter toute réglementation relative à la sécurité de l'Équipement.

Le Client s'engage à informer KONE, par écrit, préalablement à l'exécution par un tiers de tous travaux sur l'Équipement pendant la durée du Contrat. En cas d'intervention d'un tiers, KONE se réserve le droit de résilier le Contrat aux torts du Client ou de suspendre ses prestations sans mise en demeure préalable.

Le Client est responsable pour tout le câblage dans le Site ainsi que de la fourniture de courant stable pour l'installation et le bon fonctionnement de l'Équipement. Le Client est responsable du réseau local (LAN) utilisé ainsi que de toute interface entre le réseau local (LAN) et l'Équipement. Le Client assurera que le réseau local (LAN) et toute interface nécessaire vers l'Équipement rencontrent les exigences techniques demandées par KONE et/ou le fournisseur de l'Équipement, et que le réseau local (LAN) n'interfère pas de manière négative avec le fonctionnement de l'Équipement.

Le Client défendra, indemnisera et garantira KONE de toute réclamation ou responsabilité et de tous frais, dommages et pertes résultant ou en lien avec le non-respect des obligations contractuelles par le Client et/ou ses préposés ou résultant de toute faute, négligence ou fraude du Client et/ou de ses préposés.

2.7 . CONDITIONS DE PAIEMENT ET DE REVISION DU PRIX

Les conditions générales reprises au dos de chaque facture KONE sont d'application (cf. art. 1).

Le Prix doit être payé anticipativement le 1er janvier de chaque année en vue de l'exécution des Services pour l'année à venir. Si le Contrat est conclu en cours d'année calendaire, le Prix dû pour la « première année » est calculé proportionnellement à la période courant jusqu'au 31 décembre de l'année en cours, et est facturé à la signature du Contrat.

P (prix de la facture)

P0 premier prix de base à date initiale

S le même salaire au moment de la commande ou date de la facture

S0 le salaire horaire de référence majoré des charges sociales dans le secteur métallurgique, qui est publié par AGORIA

En fonction de l'évolution du salaire horaire standard dans le secteur métallurgique, le Prix, majoré des charges sociales et des assurances, variera suivant la formule $P = P0 (0,80 S/S0 + 0,20)$. Le salaire horaire initial (S0) est celui du mois de septembre précédant la date de la signature du Contrat. Le Prix pourra être revu en fonction de tout autre élément influençant de manière significative l'augmentation des coûts de KONE, dans les limites fixées par la loi, en faisant référence à des paramètres représentant les coûts réels. Chaque paramètre étant

uniquement applicable à la partie du Prix correspondant au coût qu'il représente. L'adaptation du Prix se fait périodiquement lors de chaque facturation annuelle.

2.8 .FORCE MAJEURE

KONE n'est pas responsable de tout manquement à ses obligations contractuelles lié à un événement indépendant de sa volonté. A titre d'exemple une liste non-limitative de cas de force majeure.

- fait du prince,
- grève,
- décret officiel ou tout autre acte législatif ou exécutif exceptionnel (p. ex. en cas de pollution majeure),
- en situation de guerre,
- acte terroriste,
- pandémies,
- embouteillages.

En cas de force majeure KONE pourra adapter, suspendre ou interrompre ses prestations et le temps d'intervention.

2.9 .RESPONSABILITÉS

KONE n'est responsable que pour sa faute professionnelle ou celle de ses préposés. Cette responsabilité est couverte par une assurance.

KONE n'assume aucune responsabilité pour :

- (a) Les dommages matériels ou corporels qui résulteraient d'une cause extérieure, d'une intervention licite ou non, ou d'un accès à la salle des machines, du fait du Client ou d'un tiers. En aucun cas KONE ne devra indemniser le Client pour la perte de profit, de jouissance, de loyers, de contrats, de chiffre d'affaire, de clients, de « goodwill », ou pour des responsabilités contractuelles ainsi que pour tout autre dommage indirect ou par répercussion subi par le Client et lié au Contrat.
- (b) Perte, dommage ou blessures de personnes ou de biens dus au fonctionnement ou au dysfonctionnement de l'Équipement, sauf si la perte, le dommage ou les blessures sont une cause directe du dol ou de la faute grave de KONE.
- (c) Dommages corporels résultant directement d'un dysfonctionnement de l'Équipement ou d'accidents qui n'ont pas été notifiés à KONE conformément à l'art. 2.6.
- (d) Manquement dans le chef du Client d'exécuter des travaux ou de procéder à des réparations, remplacements ou améliorations recommandés par KONE ou requis par la réglementation en vigueur.
- (e) Les conséquences dommageables d'une coupure de courant d'une durée supérieure à l'autonomie du système KONE Remote Monitoring™, du système KONE VoiceLink™ ou d'une défaillance du réseau auto-commuté public de téléphonie.
- (f) Les conséquences dommageables d'une panne du système KONE Remote Monitoring™ ou du système KONE VoiceLink™ en raison d'une dégradation volontaire ou non.
- (g) Tout défaut de fourniture des KONE 24/7 Connected Services en raison d'une couverture insuffisante de réseau sur le Site où se trouve l'Équipement, en raison d'une altération des dispositifs de surveillance à distance ou pour des raisons qui échappent au contrôle raisonnable de KONE, tel que, mais pas limitées aux Événement(s) exclu(s). KONE n'offre aucune garantie quant au fait que les Services seront ininterrompus et/ou exempts d'erreurs.
- (h) Les conséquences dommageables suite à un défaut de fonctionnement ou un mauvais fonctionnement des Services par suite d'événements dont KONE n'a pas la maîtrise. De même, KONE ne pourrait être tenue responsable des conséquences d'un accès aux Services non conforme aux procédures ou de l'utilisation par un tiers.
- (i) Les conséquences dommageables suite à la défaillance, la modification ou l'incompatibilité du réseau téléphonique.

Le présent article 2.9 ne sera en aucun cas interprété comme limitant ou excluant la responsabilité de KONE en cas de mort du Client consommateur au sens de l'article 1.1 2° du Code de droit économique.

Traduction libre KONE Care 24/7 Services Connectés



ou de dommages corporels causés à celui-ci et résultant d'un acte ou d'une omission de KONE.

Sans préjudice des clauses pénales stipulées par ailleurs, dans les cas où l'une des Parties est tenue envers ou de dommages corporels causés à celui-ci et résultant d'un acte ou d'une omission de KONE, l'autre à des dommages et intérêts, ceux-ci ne peuvent excéder la réparation du préjudice que la Partie fautive pouvait prévoir lors de la formation du Contrat, et ils ne pourront en aucun cas dépasser le prix payé par le Client pendant la période de douze (12) mois immédiatement précédente pour le(s) service(s) concerné(s).

2.10 .PRESTATION(S) CHOISIE(S)

Les dispositions suivantes ne s'appliquent que si le Client a choisi une des options mentionnées ci-dessous, tel qu'expressément stipulé dans le Contrat.

LE SYSTÈME DE COMMUNICATION CABINE KONE VOICELINK

Le matériel de téléalarme consiste en un système de télécommunication, programmé sur le numéro du KONE Customer Care Center™.

L'abonnement à la ligne téléphonique, qui doit être réservée uniquement pour la téléalarme et la télésurveillance, est à la charge du Client. La ligne téléphonique est .

L'abonnement souscrits doivent être compatibles avec les caractéristiques techniques du produit installé.

Les communications sont à la charge du Client, sauf si l'option « KONE VoiceLink™ GSM » est choisie.

KONE assure la maintenance du matériel de téléalarme et la maintenance de la télésurveillance si et, le cas échéant, tel que spécifié dans le Contrat. L'intervention de KONE est limitée au matériel situé en cabine et en machinerie, et exclut tout équipement complémentaire à la gaine d'ascenseur. En cas de panne, KONE s'engage à assurer la remise en service dans les meilleurs délais.

Sauf accord spécifique dans le Contrat, la présente option ne comprend pas :

- (a) Les réparations du matériel de téléalarme ou d'interphonie spécifique ne permettant pas d'assurer la liaison avec le KONE Customer Care Center™ depuis la cabine.
- (b) La maintenance des canalisations et fils électriques de raccordement de ceux-ci.

De ce fait, KONE ne peut pas être responsable de l'entretien et/ou de la non-conformité du matériel choisi par le Client.

En cas de matériel de téléalarme ou de télésurveillance non reprogrammable ou obsolète, KONE présentera au Client, un devis de remplacement conforme aux normes téléphoniques et électroniques en vigueur. En cas de refus du Client, KONE ne peut être tenue responsable des limites techniques du matériel installé par le Client ou du matériel devenu obsolète, et des conséquences de leur dysfonctionnement.

En cas de résiliation du service « KONE VoiceLink™ GSM » utilisant un appareillage loué auprès de KONE, le Client s'engage, sur demande, à donner accès à KONE à l'Équipement afin d'enlever tout système de téléalarme et de communication bidirectionnel appartenant à KONE et ce, aux frais de KONE. Ce droit d'accès à l'Équipement reconnu à KONE en vue d'enlever le système de téléalarme et de communication bidirectionnel subsistera après l'expiration ou la résiliation du Contrat.

KONE@PANNE/ KONE@VISIT

Le service KONE@Panne permet à KONE de communiquer par e-mail à l'adresse expressément fournie à cet effet par le Client, une information de prise en compte des demandes d'intervention pour dépannage ou personnes bloquées. Cette information comprend l'identification de l'installation, l'heure de réception de l'appel et le motif de la demande d'intervention. Le résultat de l'intervention est communiqué à la fin de celle-ci.

Le service KONE@Visit permet à KONE de communiquer par e-mail à l'adresse expressément fournie à cet effet par le Client, une information notifiant qu'une visite d'entretien a été réalisée sur les installations reprises dans le Contrat.

KONE s'engage à mettre tout en œuvre pour assurer le bon fonctionnement des services KONE@Visit et KONE@Panne. Les services de notification KONE@Visit et KONE@Panne nécessitent dans certains cas de ponctuelles, mais nécessaires, opérations de maintenance technique et de mise à jour des bases informatiques. Le Client ne pourra donc émettre aucune réclamation pour un éventuel préjudice subi lors de l'interruption de ces services de notifications. L'indisponibilité de ces services ne donne droit à aucune indemnité.

KONE se réserve le droit de changer le contenu et le lay-out des différentes options susmentionnées et de les remplacer par des alternatives équivalentes ou améliorées.

OUTILS D'INFORMATION ET DE COMMUNICATION

Si le Client utilise KONE Online, KONE Mobile, KONE E-Link, les autres outils numériques de communication client de KONE, les API de KONE, les intégrations de système directes entre le Client et KONE et/ou toute forme de reporting personnalisé par KONE (ensemble, « les Outils d'information »), Le Client ne peut utiliser les Outils d'information uniquement pour lui permettre de voir en interne des informations, pour la gestion de l'Équipement et le Site, pour utiliser les services de KONE et pour effectuer des demandes de service relatives à l'Équipement. Toute demande de service faite via les Outils d'information sera réputée avoir été faite par les représentants légaux du Client.

Bien que KONE fasse des efforts raisonnables pour s'assurer que les informations présentées dans les Outils d'information sont correctes, toute information fournie est uniquement donnée à titre indicatif, et n'est pas contraignante. KONE ne garantit pas que la fourniture et/ou les performances de ses Outils d'information seront ininterrompues ou exemptes d'erreurs. KONE peut, à tout moment, continuer le développement des Outils d'information ou y apporter des modifications.

Le Client ne pourra donc émettre aucune réclamation pour un éventuel préjudice subi lors de l'interruption des Outils d'information. L'indisponibilité du service ne donne droit à aucune indemnité.

KONE se réserve le droit de changer le contenu et le lay-out des différentes options susmentionnées et de les remplacer par des alternatives équivalentes ou améliorées.

24/7 CONNECTED SERVICES

Afin d'activer et/ou de fournir le service 24/7 Connected Services, KONE peut avoir besoin d'installer un système de télésurveillance sur l'Équipement. Sauf convention contraire, KONE est propriétaire de ce système de télésurveillance.

Le Client s'engage, sur simple demande, à donner accès à KONE à l'Équipement afin de permettre à KONE d'enlever, de remplacer ou de réparer tout système de télésurveillance lui appartenant. Le droit d'accès à l'Équipement reconnu à KONE en vue d'enlever le système de télésurveillance subsistera après l'expiration ou la résiliation du Contrat.

Le Client autorise KONE à utiliser les services afin de recueillir, d'exporter et/ou d'utiliser les données générées par l'utilisation et l'exploitation de l'Équipement. KONE sera propriétaire des données qu'elle aura recueillies, exportées et/ou utilisées. KONE peut mettre à jour le matériel.

Toutes les demandes de dépannage, les réparations ou les opérations de maintenance des KONE Care 24/7 Connected Services devront être exécutées pendant les Heures de travail. Tous les temps de réponse générés par les KONE Care 24/7 Connected Services devront être calculés à compter de 8h du matin, heure locale, du jour ouvrable suivant. Les besoins en dépannage, en réparation et en maintenance identifiés par les KONE Care 24/7 Connected Services sont pris en considération sur la base de la couverture de réparation stipulée dans le Contrat et ses annexes.

Si 24/7 Connected Services identifie un besoin en service urgent et ceci n'est pas couvert par la couverture de réparation stipulée dans le Contrat, KONE tentera de prendre contact avec le Client afin de convenir sur les réparation ou l'entretien nécessaire. Néanmoins, même si KONE n'arrive pas à joindre le Client, KONE pourra effectuer cette maintenance ou réparation identifiées comme urgentes. Tel travail sera facturé au Client même s'il n'est pas inclut dans la couverture stipulée dans le Contrat.

Les 24/7 Connected Services seront fournis pour toute la durée du Contrat. En cas d'expiration ou de résiliation du Contrat, les 24/7 Connected Services prendront fin automatiquement.

Sauf dérogation écrite en sens contraire dans le Contrat, après une période initiale de minimum trois (3) ans à compter de la date d'entrée en vigueur du Contrat, le Client aura le droit de résilier les 24/7 Connected Services à tout moment moyennant un préavis de 30 jours adressé par écrit à KONE. La résiliation des 24/7 Connected Services sera sans effet sur le reste du Contrat. Chacune des Parties a également le droit de résilier les 24/7 Connected Services anticipativement dans le cas où l'autre Partie manque à ses obligations concernant lesdits services et ne remédie pas à ce manquement dans les 30 jours suivant la réception du préavis écrit qui lui aura été adressé à cet effet.

En cas de résiliation de l'ensemble des 24/7 Connected Services, le Client s'engage, sur demande, à donner accès à KONE à l'Équipement afin d'enlever tout système de surveillance à distance appartenant à KONE et ce, aux frais de KONE. Ce droit d'accès à l'Équipement reconnu à KONE en vue d'enlever le système de surveillance subsistera après l'expiration ou la résiliation du Contrat.

Si la fourniture de 24/7 Connected Services requiert une modernisation de l'Équipement, chaque Partie peut mettre fin au Contrat pour 24/7 Connected Services sauf si le Client accepte de moderniser l'Équipement à ses propres frais.

Vu la nature des 24/7 Connected Services et sauf si le Contrat a été conclu pour une durée déterminée avec un Client consommateur au sens de l'article 1.1 2° du Code de droit économique, KONE se réserve le droit d'ajuster les frais afférents à ces services dans le cas où des caractéristiques ou des fonctionnalités représentant une valeur ajoutée sont ajoutées, et ce moyennant une notification écrite préalable au moins 30 jours avant l'entrée en vigueur de l'ajustement des frais considérés. Si le Client n'est pas d'accord avec l'augmentation des frais annoncée, le Client a le droit de mettre fin au service concerné à compter du moment de la hausse des frais. Cette résiliation ne concernera que les services considérés et sera donc sans effet à l'égard des autres services couverts par le Contrat pour lesquels aucune augmentation de frais n'aurait été annoncée.

KONE 24/7 Planner

Si le Client a opté pour KONE 24/7 Planner, les conditions suivantes s'appliquent :

KONE analysera l'état de l'Équipement et, sur cette base, fournira au Client un rapport contenant les actions de réparation et de modernisation recommandées pour l'Équipement. KONE mettra régulièrement le rapport à jour. Bien que le rapport soit basé sur les efforts raisonnables de KONE, il peut contenir des erreurs ou des omissions. Tous les coûts ou prix afférents aux actions recommandées, tels qu'indiqués dans le rapport, sont indicatifs et non contraignants. Si le Client souhaite entreprendre les actions recommandées dans le rapport, les Parties en conviendront séparément.

2.11. FIN DE CONTRAT

Le Contrat se renouvelle par tacite reconduction pour une durée équivalente, sauf renonciation par une des Parties notifiée par lettre recommandée au moins 3 mois avant l'expiration du terme en cours, sans préjudice de la clause de reconduction tacite mentionnée dans le Contrat qui s'applique uniquement au Client consommateur au sens de l'article 1.1 2° du Code de droit économique.

Dans le cas où le Client met fin au Contrat trop tard, fautivement ou avant l'expiration du terme en cours, l'équivalent de 1/3 du Prix du terme en cours, avec un minimum de 1 an, sera due par le Client.

Sans limiter ses autres droits et recours, l'une ou l'autre des Parties peut résilier le Contrat avec effet immédiat, en notifiant un avis écrit à l'autre Partie, dans le cas où l'autre Partie :

- (a) se retrouve dans une situation d'insolvabilité (liquidation, faillite, réorganisation judiciaire etc.); ou
- (b) commet une violation substantielle du Contrat et omet de remédier à cette violation dans les 30 jours suivant la réception d'un avis écrit détaillant la violation et évoquant la possibilité de résiliation à moins que la violation ne soit corrigée.

De plus, KONE peut résilier le Contrat avec effet immédiat en cas de :

- (a) changements importants dans le but principal d'utilisation de l'Équipement ou du Site qui rendent la poursuite de la collaboration entre KONE et le Client impossible;
- (b) changements importants dans la propriété du Site qui rendent la poursuite de la collaboration entre KONE et le Client impossible, en ce compris la vente du Site à un concurrent de KONE;
- (c) l'Équipement est entretenu ou réparé par un tiers pendant la durée du Contrat sans l'autorisation écrite préalable de KONE;
- (d) KONE est incapable d'exécuter les Services en raison d'événements exclus ou de force majeure (cf. art. 2.8) pendant plus de 90 jours;
- (e) le Client ne fournit pas à KONE l'accès à l'Équipement, à un environnement de travail sûr et adéquat et/ou si des substances dangereuses sont trouvées sur ou à proximité de l'Équipement ou du Site et que le Client ne remédie pas à la situation dans les 30 jours; ou
- (f) l'Équipement ne répond pas aux exigences réglementaires ou est autrement dangereux, tel que déterminé par KONE, et le Client refuse les réparations ou la modernisation nécessaire(s) de l'Équipement pour corriger la situation.

Lorsqu'une des situations envisagées ci-dessus se produit, KONE peut, au lieu de résilier le Contrat et à sa seule discrétion, décider de suspendre les Services jusqu'à ce que la situation justifiant la résiliation soit corrigée. KONE aura le droit de recouvrer tous les frais et dépenses raisonnables engagés en raison de la suspension et/ou de la reprise des Services.

Le droit belge est applicable au Contrat.

Les Tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents, sans préjudice du droit pour le Client consommateur au sens de l'article 1.1 2° du Code de

droit économique d'être attiré devant le tribunal de son domicile. Les sections qui, par leur nature, sont destinées à survivre à la résiliation du Contrat, survivront ainsi. Après la résiliation, KONE peut retirer tout Matériel ou outil de productivité de maintenance de l'Équipement appartenant à KONE.

2.12. CESSION DU CONTRAT

En cas de transmission de la propriété du Site, le propriétaire originaire (ci-après dénommé « le Cédant ») est tenu de transmettre à son successeur le Contrat et les obligations y afférentes. Si le Client n'est pas le propriétaire du Site, il se porte fort du respect de cette obligation par le propriétaire du Site. Le Cédant doit transmettre à son successeur le Contrat, les avis, les recommandations et, en général, toute la correspondance qui a pu lui être adressée par KONE au cours et/ou en vue de l'exécution des Services. Il appartient à ce successeur de réclamer ces documents si elles ne lui ont pas été transmises, KONE ne pouvant en tout état de cause pas être tenue responsable de la non-transmission de ces documents.

2.13. DROITS INTELLECTUELS

KONE ne cède aucun droit intellectuel afférent notamment, mais sans y être limité, à l'Équipement, au Matériel (Hardware) fourni/utilisé dans le cadre des Services, aux dessins, Logiciels (softwares), brochures techniques et/ou toute autre information et/ou document communiqués dans le cadre et/ou en exécution du Contrat.

Toute reproduction, communication et/ou divulgation des éléments cités précédemment est interdite, sauf autorisation préalable expresse de KONE.

Le Client n'utilisera pas ou ne copiera pas le logiciel, la documentation, les dessins, ou autre matériel fourni par KONE pour l'exécution du Contrat pour une autre fin que l'utilisation et l'entretien de l'Équipement. Le Client ne peut pas autoriser un tiers à ce faire.

KONE peut rassembler, exporter et utiliser des données générées sur l'utilisation et le fonctionnement de l'Équipement. KONE peut exporter ces données en utilisant une connexion de réseau et est propriétaire des données exportées. Le Client s'engage à remplir toute obligation légale ou contractuelle relative au traitement desdites données.

2.14. PROTECTION DES DONNÉES A CARACTÈRE PERSONNEL

- (a) KONE peut traiter les données à caractère personnel (entre autres les nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de fax, adresse e-mail etc. – ci-après, « Données à caractère personnel ») des employés, préposés et représentants du Client qui agissent comme personnes de contact auprès de KONE pour l'exécution du Contrat ainsi que pour tenir le Client informé de ses produits et services similaires et ce sur base des intérêts légitimes de KONE. KONE conserve les Données à caractère personnel des employés, préposés et représentants du Client pour une durée maximale de 10 ans après la fin du Contrat.
- (b) KONE peut divulguer les Données à caractère personnel à ses filiales et sociétés mères établies dans l'EEE, ou hors EEE pour autant que ces pays tiers offrent un niveau de protection adéquat ou aient fait l'objet d'une décision d'adéquation, à ses employés et consultants dans la mesure nécessaire à l'exercice de leurs fonctions, aux sous-traitants tels que les fournisseurs de service d'hébergement, aux avocats et autres conseillers, aux autorités gouvernementales et judiciaires lorsqu'il existe une obligation légale de le faire et à des tiers dans le cadre d'une restructuration, fusion, vente, joint-venture, transfert ou tout autre des activités, actifs ou actions (incluant une faillite ou une procédure similaire) envisagée ou effective de l'autre partie.
- (c) La personne concernée a le droit d'accéder, de corriger, de supprimer, de limiter ou de recevoir toute Donnée à caractère personnel la concernant et a également le droit de s'opposer au traitement de ses Données à caractère personnel et cela, en conformité avec la législation en vigueur en matière de protection des données à caractère personnel.
- (d) Le Client a le droit de porter plainte auprès de l'autorité de surveillance de son lieu de résidence.

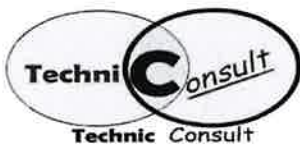
2.15. AUTRES

Le fait que l'entretien de l'Équipement ait été confié à KONE par le biais du présent Contrat n'exonère pas le propriétaire du Site, s'il est différent, le Client, les Utilisateurs ou les gérants des obligations résultant pour lui/ eux des lois et règlements en vigueur.

Si une ou plusieurs clauses qui n'affectent pas l'essence du Contrat sont déclarées partiellement ou entièrement non valables, nulles ou inopposables, ce constat n'affectera pas la validité et l'opposabilité des clauses restantes. Le Contrat restera pleinement en vigueur entre les parties, comme si la clause non valable, nulle ou inopposable n'avait jamais existé. Les Parties s'engagent dans ce cas à renégocier le Contrat de bonne foi, afin de modifier ou remplacer la disposition pour adapter la clause nulle (entièrement ou partiellement), nulle, non valable ou inopposable par une disposition qui s'approche le plus possible de l'objet de clause non valable, nulle ou inopposable.



ANNEXE 3



Technic Consult
Dussart Eric
Rue Jean 7
5030 Gembloux

Tel : 0478 34 88 27

Mail : eric-dussart@Technic-Consult.com

Nautilus D

A4i

Mayne

Av du Bourgmestre E. Demunter 23 Bte 1

Bruxelles 1090

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)	Nautilus D
TVA du client	NA
EMAIL du client	
RUE du client	Av du Bourgmestre E. Demunter
NUMERO de la RUE du client	23 Bte 1
CODE POSTAL du client	1090
VILLE du client	Bruxelles
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	eric-dussart@technic-consult.com
TELEPHONE	00 32 478348827

REF TC : #240801-20240902-CGO-NautilusD

Page 1 sur 9

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	#240801
NOM du bâtiment	Nautilus D
SURNOM du bâtiment	NautilusD
RUE du bâtiment	Digue du Canal
NUMERO de la RUE du bâtiment	115
CODE POSTAL du bâtiment	1070
VILLE du bâtiment	Bruxelles
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	Nautilus D
NUMERO de série	42955917
DESCRIPTION	D 115 Droite
DATE de mise en service	2019
CHARGE en kg	1275
CHARGE personnes	17
MARQUE ascenseur	Kone
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	19
NOMBRE de portes	1
VITESSE NOMINALE en m/s	1.6

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	592.3	OUI / NON
Option Quick Scan	288.75	OUI / NON
Option SECT CP (2visites annuelles)	402.6	OUI / NON
Etude CAPEX	1732.5	OUI / NON
Audit approfondi	1336.	OUI / NON

Pour accord

NOM : Mayne

PRENOM : D

TITRE : Syndic

Date :

Signature :

d. Bon de commande ASCENSEUR #2

• Descriptif de l'ascenseur concerné :

ASCENSORISTE	Kone
BATIMENT	Nautilus D
NUMERO de série	42955916
DESCRIPTION	D 115 Droite
DATE de mise en service	2019
CHARGE en kg	1275
CHARGE personnes	17
MARQUE ascenseur	Kone
MARQUE CMD	Origine
TYPE ascenseur	MRL
NOMBRE d'accès	19
NOMBRE de portes	1
VITESSE NOMINALE en m/s	1.6

• Descriptif de la commande pour cet appareil :

Libellé	Montant	Commande
Suivi OPEX	592.3	OUI / NON
Option Quick Scan	288.75	OUI / NON
Option SECT CP (2visites annuelles)	402.6	OUI / NON
Etude CAPEX	1732.5	OUI / NON
Audit approfondi	1336.	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.



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^e tour des négociations)
- La rédaction d'un rapport de synthèse
- La présentation de ce rapport (une réunion)
- La négociation d'un meilleur prix avec l'entrepreneur choisi
- L'établissement d'un bon de commande en fonction des points précédents
- La mise en place d'un calendrier des travaux
- La mise en place des conditions de paiement
- 4 passages sur chantier pendant les travaux (réception et contrôle)
- Un rapport circonstancié sur la conformité des travaux par rapport au cahier des charges et par rapport à la législation en vigueur

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

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

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

3. Conditions de paiement

a. Modalités générales

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

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

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

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

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

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

b. Révision des prix

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

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

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

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

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



REF TC : #240801-20240902-CGO-NautilusD

Page 8 sur 9

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

Paraphe Client



Paraphe Technic Consult

[Handwritten signature]

ANNEXE 4



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

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2024

FAIT LE : 20/09/2024
IMMEUBLE : 1305 - ACP NAUTILUS D (0656 794 819)
DIGUE DU CANAL 112-113
1070 BRUXELLES

Actif		Passif	
5300001 - Compte épargne - BE74088288663507	10 568,83	100000 - Fonds de roulement	10 000,00
5500001 - Compte vue - BE09068935160657	26 401,72	160000 - Fonds de réserve	10 506,38
		160021 - Réserve produits divers	370,27
		440 - Fournisseurs	13 548,40
		499102 - Sinistre débordement égouts 07/2022	2 545,50
Total actif	36 970,55	Total passif	36 970,55

ANNEXE 5

FRAIS REPARTIS		Budget 23-24	Réel 23-24	Budget 24-25	Commentaires
BUDGET ORDINAIRE					
Entité Nautilus D					
610110 - Entretien, téléphone & contrôle ascenseurs	€	5.700 €	6.391 €	8.500	ATM (contrat entretien + remplacement batterie et bouton + vidange), BTV (contrôles périodiques) & D+H Belux (entretien des blues kits) GREEN LIGHT (intervention camera)
610113 - Réparation ascenseur	€	3.500 €	938 €	3.500	PARADIS DECORS (remise en peinture portes ascenseurs -1 et 7ème); GREEN LIGHT SECURITY (ajout de 2 caméras)
610500 - Entretien des communs	€	23.000 €	24.274 €	25.000	FLOOR PROTECTION (contrat entretien + prestations les samedis en plus)
610530 - Matériel et frais divers occupants	€	100 €	382 €	100	Rempl. Porte des boîtes aux lettres et supports plaquettes
610533 - Matériel et frais divers propriétaires	€	100 €	-	100	
610900 - Entretien installation technique divers	€	5.000 €	4.562 €	5.000	HELP FIRE (vérif protection incendie & éclairage secours & rempl. de 7 blocs de secours), GREEN LIGHT SECURITY (2 interventions dépannage sur lecteur de badges), MADANI Security (4 interventions serrurerie et portes)
610903 - Réparation installation technique divers	€	1.500 €	1.978 €	1.750	CLABOTS (interventions sur portes de sortie de secours et terrasse 15ème), MADANY (fourniture cylindres et remplacement cylindre accès secours)
612100 - Electricité communs	€	8.000 €	8.713 €	9.000	ENGIE
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€	-	209 €	400	Frais de traductions
614000 - Assurances	€	100 €	80 €	100	MEUWESE & GULBIS (RC CCP)
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants	€	1.000 €	189 €	750	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires	€	2.000 €	1.353 €	1.800	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i + frais de banque + location salle AG + AG digilale + traduction
Total	€	50.000 €	49.070 €	56.000	
BUDGET EXTRAORDINAIRE					
Total Général					
	€	50.000 €	49.070 €	56.000	

ACP NAUTILUS Entité Principale

Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES

BCE 0656 794 324

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE JEUDI 02 OCTOBRE 2025

Le 02 octobre 2025 à 18h00, 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. Le quorum étant atteint, les copropriétaires peuvent débattre de l'ordre du jour.

1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire 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".

ROI : "le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mme Notte est élue Présidente de l'Assemblée Générale, tandis que Mme Cordonnier et Mr Van steen sont désignés Assesseurs.

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

1



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



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*". (Cf. Annexe 1).

4 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : information

Art 3.90 §1 du code civil : "*Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières*" ;

Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'un suivi stricte des prestations de la société KONE est nécessaire dans l'ensemble des ACP.

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.

Ci-dessous, les contrats en cours :

Ascenseurs :

- Entretien : **KONE** - (durée : 5 ans – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Ascenseur A : 42955913
 - Ascenseur B : 42955914
 - Ascenseur C : 42955915
 - Ascenseur D : 42955916 & 42955917
- SECT : **BTV** - contrat n° 191031 - (durée : 1 an - date anniversaire : 31/10- renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois par recommandé).
- Lignes d'urgence : prévu au contrat **KONE**
- Entretien des exutoires dans les gaines d'ascenseur : **D+H BELUX** : (durée : 5 ans – date anniversaire : 07/03/22 (A,B,C) 11/10/22 (D) – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 2 mois par recommandé).

Assurances :

- Incendie : **AMLIN - ETHIAS** - police n° PFB 122956 (durée : 1 an – date anniversaire : 28/06 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Protection juridique : **ARAG** Police n°1863094 – 06/01.
- RC Concierge : **VIVIUM** Police n°410024414 - 01/01
- RC Conseils de Copropriété : **VIVIUM**
 - Police n°320168406 - Bloc A - 01/01
 - Police n°320168408 - Bloc B - 01/01
 - Police n°320168716 - Bloc C - 01/01
 - Police n°320168722 - Bloc D - 01/01
 - Police n°320169204 - Entité générale - 01/01

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- Courtier : **MEUWESE & GULBIS** sa, Av. Winston Churchill 118A - 1180 Bruxelles ; +32 2 344.96.92 - info@meuwese-gulbis.be
- Concierge : **Mr GILSON Laurent**
 - Secrétariat Social : **SD WORKS** – n° d'affiliation 1BA4716
- Relevé des consommations individuelles : **ISTA** (durée : 3 ans – date anniversaire : 05/18 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois).
- Services de nettoyage : **TRE CLEANING SERVICE** (durée : indéterminée - renon : préavis 3 mois).
- Réseau mobile d'urgence : **NGIS** - (durée : 36 mois – date anniversaire : 09/19).
- Entretien équipements HVAC : *Chaudières-Ventilation-Tableaux électriques* : **ISB** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/22 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Central incendie : **THE BELGIAN** (durée : 1 an – date anniversaire : 13/09/2019 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : **HELP FIRE** – contrat n° CLI/201811/0520 – client n° 1736. Répartition par bloc :
 - Bloc A : 10 extincteurs 6 kg et 10 dévidoirs 30 m
 - Bloc B : 8 extincteurs 6 kg et 8 dévidoirs 30 m
 - Bloc C : 6 extincteurs 6 kg et 6 dévidoirs 20 m
 - Bloc D : 33 extincteurs 6 kg, 1 VF 5 kg et 33 dévidoirs 20 m
 - Parkings : 22 VF 6 kg & 4 dévidoirs 30 m.
- Entretien des éclairages de secours : **HELP FIRE** Client : 2826 (durée : 1 an – date anniversaire : 22/02 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Bloc A : Contrat n° CLI/202201/033 - 40 lampes
 - Bloc B : Contrat n° CLI/202201/034 - 37 lampes
 - Bloc C : Contrat n° CLI/202201/035 - 32 lampes
 - Bloc D : Contrat n° CLI/202201/036 - 199 lampes
 - Parkings : Contrat n° CLI/202201/32 – 72 lampes
- Contrôle d'accès et parlophones : **ALL ACCES**.
- Ramassage des conteneurs poubelle : **BRUXELLES - PROPRETE** - contrat n° 54266
- Entretien porte de garages : **ALL ACCES** – client n°.... 2&3 passages par an (durée : 1 an – date anniversaire : 12/07 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois).
- Entretien des jardins : **LES JEUNES JARDINIERS** – client : NAUT001 (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Entretien de l'adoucisseur : **EURODYNAMICS** - (durée : 1 an – date anniversaire : 22/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Curage des égouts : **CURABEL** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/19 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien du générateur : **NADIN-MATHONET** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Gaz : **TOTAL ENERGY** - EAN : 541448965000950189 / compteur : 1011050 – Principale
- Electricité : **TOTAL ENERGY**.
 - Principale abords → EAN : 541448965000983354 / Compteur : 43737752
 - Principale communs → EAN : 541448965000963936 / Compteur : 40019530
 - Bloc A → EAN : 541448965000963912 / Compteur : 20093401
 - Bloc B → EAN : 541448965000963134 / Compteur : 20093557

- o Bloc C → EAN : 541448965000963462 / Compteur : 20093390
 - o Bloc D → EAN : 541448965000983361 / Compteur : 43737752
- Eau : **VIVAQUA** :
 - o Conciergerie : Matricule n°01380050, client n°4529110 n° compteur : à compléter
 - o Eau froide Bloc A : n°compteur : 185661 / matricule : 01330420
 - o Eau froide Bloc B : n°compteur : 185804 / matricule : 01330431
 - o Eau froide Bloc C : n°compteur : 185796
 - o Eau chaude sanitaire : n°compteur : 1890108
- Dératisation : **EXTERMINA** – 6 passages par an (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Syndic : **A4i srl** (durée : 3 ans - date anniversaire 01/12 – renouvellement par Assemblée Générale - renon : par recommandé - préavis 6 mois).
- Monitoring et gardiennage : **G4S** (durée : 1 an – date anniversaire : 20/03/2024 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).

5 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : contrat de maintenance des toitures

Afin d'assurer le bon entretien des toitures végétales, et vérifier la situation de l'étanchéité de ces dernières, il est conseillé de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une société spécialisée.

Cette mesure permettra d'une part de se prévaloir de potentiels dégâts des eaux en anticipant les travaux de réparations de l'étanchéité, mais permettra également de se prévaloir du bon entretien de ces éléments vis à vis de la compagnie d'assurance en cas de sinistre, mais également vis à vis du constructeur dans le cadre de la garantie décennale.

Budget maximum estimé : 3.500 € TTC par an.

Vote sur le mandat au syndic, assister du Conseil de copropriété, pour organiser un appel d'offres, choisir le prestataire et souscrire ce contrat au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires, dans une enveloppe de maximum 3.500 € par an.

Majorité absolue

Oui: 11 492 voix (95,92%)

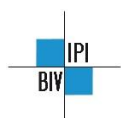
Non: 388 voix (3,24%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),ESSIANE EZO O. Stéphane (74),FADOUL Ameen (100)

Abstention : 101 voix (0,84%)

Se sont abstenus : JIMENEZ Claudia (101)

A la majorité de 96,73% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



6 - Etat des procédures judiciaires en cours

Mauvais payeurs : dossiers à l'avocat

- - A3.6 & C1.015 : 666,86 € - *Plan d'apurement accordé et suivi par l'avocat.*

Vote sur le mandat au syndic pour le suivi de ce dossier.

Majorité absolue

Oui: 11 601 voix (96,86%)

Non: 174 voix (1,45%)

Ont voté non : FADOUL Ameen (100),ESSIANE EZO O. Stéphane (74)

Abstention : 202 voix (1,69%)

Se sont abstenus : MARASIGAN - CARURUCAN (90),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A la majorité de 98,52% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

7 - Approbation des comptes et de leurs répartitions individuelles pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes.

Le Commissaire aux Comptes a validé les comptes et leurs répartitions (Cf. Annexe 2).

Vote sur l'approbation des comptes et sur la validité des écritures de régularisations reprises dans le rapport du Commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 11 841 voix (98,22%)

Abstention : 214 voix (1,78%)

Se sont abstenus : ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Approbation du bilan au 30/06/2025

Le bilan avant répartitions est repris dans le rapport du Commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 11 861 voix (98,39%)

Abstention : 194 voix (1,61%)

Se sont abstenus : MEBENGA BOLO Jules (82),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Affectation au fonds de réserve (hors commerce 1) du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers

Proposition d'affecter au fonds de réserve le solde du compte réserve produits divers, tel qu'il apparaît au bilan.

Le Règlement de Copropriété prévoyant au §2, art. 2 (page 167), que :

.... le rez-de-chaussée commercial ne participera pas au fond de réserve de l'immeuble. Si des travaux de toiture et/ou de gros œuvre sont décidés par l'assemblée générale de la copropriété, le propriétaire du rez-de-chaussée commercial devra verser leur quote-part dans les travaux avant le début de ceux-ci, après que le syndic y ait fait appel suite au vote de l'assemblée générale. »

En cas de vote favorable, il y aura donc lieu de créditer le compte copropriétaire du Commerce 1, au prorata de ses quotités, soit :

- Fonds de réserve (Hors commerce 1) : 2.432,69 €
- Compte copropriétaire "Commerce 1" : 377,80 €

Majorité absolue

Oui: 9 022 voix (96,23%)

Non: 159 voix (1,70%)

Ont voté non : HAPPI - MINEIRO (85),ESSIANE EZO O. Stéphane (74)

Abstention : 194 voix (2,07%)

Se sont abstenus : MEBENGA BOLO Jules (82),ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A la majorité de 98,27% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité absolue

Oui: 11 630 voix (96,47%)

Non: 142 voix (1,18%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 283 voix (2,35%)

Se sont abstenus : GALANT Frederic (81),MARASIGAN - CARURUCAN (90),ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A la majorité de 98,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



11 - Quitus au syndic pour la période du du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité absolue

Oui: 11 659 voix (96,72%)

Non: 142 voix (1,18%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 254 voix (2,11%)

Se sont abstenus : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112), GOSSIAUX Alain (60), MEBENGA BOLO Jules (82)

A la majorité de 98,80% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

12 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CORDONNIER - Bloc D

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: 11 917 voix (99,42%)

Abstention : 70 voix (0,58%)

Se sont abstenus : SAÏD Raphaël Karim (70)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme EL MOUSSAOUI – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 11 474 voix (98,53%)

Abstention : 171 voix (1,47%)

Se sont abstenus : SAÏD Raphaël Karim (70), JIMENEZ Claudia (101)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme HALLEMANS – Bloc C

Majorité absolue

Oui: 11 581 voix (99,24%)

Abstention : 89 voix (0,76%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme MINEIRO – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 11 364 voix (96,76%)

Non: 310 voix (2,64%)

Ont voté non : NOTTE Dina (88), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 70 voix (0,60%)

Se sont abstenus : SAÏD Raphaël Karim (70)

A la majorité de 97,34% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

16 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme NOTTE – Bloc C

Majorité absolue

Oui: 11 470 voix (98,03%)

Non: 142 voix (1,21%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 89 voix (0,76%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 98,78% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

17 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr AL WANNI – Bloc C

Majorité absolue

Oui: 11 398 voix (97,45%)

Non: 142 voix (1,21%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 156 voix (1,33%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), MEYER Robert ** (67)

A la majorité de 98,77% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

18 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr DIENG – Bloc A

Majorité absolue

Oui: 11 435 voix (96,89%)

Non: 199 voix (1,69%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57)

Abstention : 168 voix (1,42%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), NZONGO Antoinette (79)

A la majorité de 98,29% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

19 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr HAPPI – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 11 455 voix (97,37%)

Non: 74 voix (0,63%)

Ont voté non : ESSIANE EZO O. Stéphane (74)

Abstention : 235 voix (2,00%)

Se sont abstenus : MEYER Robert ** (67), NOTTE Dina (88), Cab. Med. Dr Absil (US) (80)

A la majorité de 99,36% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée

20 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SAÏFI – Bloc B

Majorité absolue

Oui: 11 598 voix (99,43%)

Abstention : 67 voix (0,57%)

Se sont abstenus : MEYER Robert ** (67)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

21 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr VALERY – Bloc D (représenté par New Deal)

Majorité absolue

Oui: 10 618 voix (89,20%)

Non: 483 voix (4,06%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), FADOUL Amed (100), ROISIN - PIRSON (112), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129)

Abstention : 802 voix (6,74%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), BEDAR Samia (85), GALANT Frederic (81), JIMENEZ Claudia (101), BONTE - LANGENHAECK (186), BOULANGE - KRICK (79), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), NZONGO Antoinette (79)

A la majorité de 95,65% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

22 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 1

Aucune candidature reçue.

23 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Candidature éventuelle 2

Aucune candidature reçue.

24 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2025 - 2026 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. Proposition de renouveler le mandat de la société ACP CONSEIL.

Majorité absolue

Oui: 11 813 voix (98,56%)

Non: 82 voix (0,68%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82)

Abstention : 90 voix (0,75%)

Se sont abstenus : MARASIGAN - CARURUCAN (90)

A la majorité de 99,31% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

25 - Réception définitive des parties communes - Point d'information

Le bureau d'expertise DELFORGE, mandaté pour le suivi de la réception des bâtiments, intervient en séance afin de faire un point sur l'état d'avancement depuis sa reprise du dossier.



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

26 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2025 – 2026

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: 11 885 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

27 - Projets et travaux d'amélioration : proposition n°1 - Remise en peinture des marquages au sol sur les aires de manœuvre extérieures (Point demandé par ASCENCIO)

Proposition de procéder à la remise en peinture des différents marquages au sol (passage piétons, flèches directionnelles, ..), y compris la zone devant l'Intermarché, hors emplacements de parking.

Budget estimé : 3.500 € TTC

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 3.500 € maximum.

Financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via un ou plusieurs appel(s) de fonds spécifique.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne voit pas d'opposition à ce que le propriétaire du commerce 1 remettre en peinture ce marquage dans les règles de l'art, à l'identique, sous le contrôle du syndic et à ses frais.

Majorité des deux tiers

Oui: 6 994 voix (59,29%)

Non: 4 076 voix (34,55%)

Ont voté non : BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), BOULANGE - KRICK (79), GALANT Frederic (81), FADOUL Amed (100), BEDAR Samia (85), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORN Y Filip * (67), VANDEN BROECK Jana (75), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), VAN GEERTUYDEN - HANSEN * (142), TRENTS Véronique * (52), AL-WANNI - MANSOUR (92), BEKE-TENREIRA (114), BERNAERTS Charlotte (48), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), GOETZ - STEVENS Michel (68), LEBRUN - AMINATOU (92), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis



(64),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),VAN STEEN Frédéric (73),JACQUET Jacques (42),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),DE BRUYN Jacqueline * (116),DE LA CROIX Colette * (65),DE ROOSE Vincent * (102),DOYEN Anne * (79),HUGE - DELCOURT * (96),MOENS Michel * (90),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),PARISEL - HOORNAERT * (93),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),VAN BREE - NAESSENS * (64),SCHAUSS Freddy * (89),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65)

Abstention : 726 voix (6,15%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (186),DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58),EL FILALI - EL YASSINI (127),ROISIN - PIRSON (112),SPINEWINE - MULLIE (112),THIERY Philippe (131)

Avec 63,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

28 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°2 - Remplacement de la porte de garage du parking DAB

Suite aux pannes récurrentes de la porte de garage du parking DAB, et de la charge financière importante exposée par la copropriété depuis sa mise en service, le Conseil de Copropriété et le syndic proposent à l'Assemblée Générale de faire procéder au remplacement de la grande porte de garage par un équipement destiné à un usage correspondant au nombre d'emplacements et à la fréquence des ouvertures (portes basculantes, portes coulissantes, ..).

Dans cet esprit, la Copropriété sollicitera préalablement, par l'intermédiaire de son Expert, l'établissement d'un rapport technique visant à acter les carences de la porte actuelle afin de l'opposer à la société CORDEEL en vue d'une éventuelle expertise contradictoire, et ce afin de tenter d'intégrer ce poste comme vice de conception dans le cadre de la réception définitive.

Offre de la société ALL ACCES : 24.632 € TTC (voir annexe 4).

Vote par la clé "Parking", sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir le type de portes, l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 30.000 € maximum.

Financement via deux appels de fonds spécifique de 15.000 € via la clé de répartition parkings, au 01/01/2026 et 01/04/2026, soit en moyenne un peu moins de 100 € par emplacement de parking, par appel.

Vote sur la clé Parking

Majorité des 2/3

Oui: 480 voix (55,81%)

Non: 130 voix (15,12%)

Ont voté non : DIENG - LIOU SHAN (10),BEDAR Samia (10),SAIFI - EL MOUSSAOUI (10),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (10),BRITTAI - BELAÏDI Simon et Nassima (10),HALLEMANS Patricia (10),NOTTE Dina (10),LEBRUN - AMINATOU (10),POULIOVALIS Yannis (10),THIERY Philippe (10),FADOUL Amed (10),TOLEJA BVBA (10),WIAGRI BVBA (10)

Abstention : 250 voix (29,07%)

Se sont abstenus : ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (10), AWOUTERS Patrick * (10), VANHOUTE - SANTENS * (10), BORNY Filip * (10), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (10), DE BRUYN Jacqueline * (10), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (10), PONCELET - RIGO * (10), THIRY Fabienne * (10), TRENTELS Véronique * (10), DE LA CROIX Colette * (10), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (20), DE ROOSE Vincent * (10), DOYEN Anne * (10), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (20), HUGÉ - DELCOURT * (10), MOENS Michel * (10), PARISEL - HOORNAERT * (10), ROELANDT - RIJCKAERT * (10), SCHAUSS Freddy * (10), VAN BREE - NAESSENS * (10), VAN HOYLANDT - TORUN * (10), ROISIN - PIRSON (10)

A la majorité de 78,69% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

29 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°3 - Installation d'un surpresseur

Depuis maintenant plus de deux ans, à plusieurs moments de l'année la pression de l'eau de ville tend à baisser de sorte que cette dernière n'est plus suffisante pour alimenter correctement les derniers étages du bâtiment D.

Des tests de pression ont été réalisés par la société VIVAQUA, qui confirme ne pas pouvoir augmenter la pression sur le réseau.

Cette situation porte non seulement atteinte au confort des occupants des derniers étages, mais peut également impacter la sécurité de la copropriété, les hydrants étant alimentés sur le même réseau.

Suite à une analyse scrupuleuse des documents de réception et autres rapports techniques, il ressort que l'installation d'un surpresseur était initialement prévu dans le projet NAUTILUS, mais n'aurait pas été mise en place. Ce point a donc été intégré au dossier de suivi de réception et a fait l'objet de nombreuses relances auprès de la société CORDEEL, qui conteste à ce stade son obligation d'installation de ces équipements.

Afin d'assurer aux occupants de la copropriété une pression d'eau de ville suffisante, il est proposé à l'Assemblée Générale, d'adresser une ultime mise en demeure à l'attention de la société CORDEEL afin d'obtenir dans un délai de 15 jours, la confirmation de l'exécution de ces travaux à leur frais, dans un délai de trois mois au plus tard, faute de quoi la copropriété fera procéder aux travaux d'installation d'un surpresseur et en réclamera le remboursement intégrale auprès de ces derniers.

Dans l'hypothèse où la copropriété ne parviendrait pas à obtenir le remboursement de ce montant, ces frais seront portés en charges des ACP NAUTILUS D et NAUTILUS C, qui sont toutes deux reliées au réseau d'eau sur lequel sera installé le surpresseur.

Budget estimatif : 32.000 € TTC

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 32.000 € maximum, mais également pour entamer toute procédure judiciaire visant à récupérer le montant de ces travaux auprès de la société CORDEEL.



Financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via un ou plusieurs appel(s) de fonds spécifique(s).

Majorité des deux tiers

Oui: 8 086 voix (68,55%)

Non: 748 voix (6,34%)

Ont voté non : MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), AL-WANNI - MANSOUR (92), NOTTE Dina (88), MEBENGA BOLO Jules (82), FADOUL Ameen (100), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

Abstention : 2 962 voix (25,11%)

Se sont abstenus : LEBRUN - AMINATOU (92), THIERY Philippe (131), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), CRUCIFIX Patrice (73), HALLEMANS Patricia (82), JIMENEZ Claudia (101), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis (64), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), DE LEENER - TIMMERMANS (50), ABDESSELEM Ryan (55), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), PARISEL - HOORNAERT * (93), DOYEN Anne * (79), HUGE - DELCOURT * (96), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VAN BREE - NAESSENS * (64), DE ROOSE Vincent * (102), SCHAUSS Freddy * (89), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), MOENS Michel * (90), THIRY Fabienne * (90), TRENTLS Véronique * (52), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORN Y Filip * (67)

A la majorité de 91,53% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

30 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°4 - Installation d'un boîtier à clés encastré

Afin d'assurer une plus grande efficacité en cas d'intervention, les services du SIAMU ont recommandé dans un rapport, l'installation d'un boîtier à clés encastré dans un des murs de façade de la copropriété afin d'y stocker les différents accès aux bâtiments ainsi qu'aux locaux techniques.

Budget estimé : 600 € TTC

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de faire réaliser ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 600 € maximum.

Financement via le fonds de réserve.

Majorité des deux tiers

Oui: 9 638 voix (81,71%)

Non: 2 158 voix (18,29%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82), DE ROOSE Vincent * (102), DOYEN Anne * (79), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), HUGE - DELCOURT * (96), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), TRENTLS Véronique * (52), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), AWOUTERS Patrick *

(93),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),BORNYP Filip * (67),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93)

A la majorité de 81,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

31 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°5 - Accord de principe sur l'installation d'une antenne GSM en toiture du bloc D

La Copropriété a été approchée par la société DIGI, qui souhaite installer une antenne GSM sur la toiture du bâtiment D, moyennant un loyer annuel de 8.000 €, sur une période de 9 ans (cf. annexe 5).

Soucieux de l'impact que pourrait avoir cette installation sur les occupants, tant en matière d'esthétisme que de santé, le Conseil de Copropriété a sollicité des informations complémentaires quant à ce type d'installation. A cette fin une brochure éditée par le service de santé publique est téléchargeable directement via votre espace personnel sur le site d'A4i, ou peut vous être envoyée sur simple demande.

Vote sur l'accord de principe quant à l'installation de cette antenne, et sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour poursuivre les négociations avec la société DIGI et la signature de la convention d'occupation pour une durée de 9 ans, au nom et pour compte de l'ACP.

Majorité des quatre cinquièmes

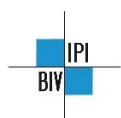
Oui: 2 741 voix (23,09%)

Non: 5 370 voix (45,24%)

Ont voté non : : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142),BERNAERTS Charlotte (48),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),AWOUTERS Patrick * (93),BORNYP Filip * (67),MEBENGA BOLO Jules (82),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),DE BRUYN Jacqueline * (116),PONCELET - RIGO * (68),THIRY Fabienne * (90),DE LA CROIX Colette * (65),TRENTELS Véronique * (52),DE ROOSE Vincent * (102),VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142),DOYEN Anne * (79),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),HUGE - DELCOURT * (96),BEDAR Samia (85),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),SAIFI - EL MOUSSAOUI (129),MOENS Michel * (90),PARISEL - HOORNAERT * (93),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),BONTE - LANGENHAECK (186),BOULANGE - KRICK (79),BRITTAÏN - BELAÏDI Simon et Nassima (116),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),CRUCIFIX Patrice (73),DIENG - LIQU SHAN (106),EL FILALI - EL YASSINI (127),GEROME - KUPPER (112),GOSSIAUX Alain (60),ESSIANE EZO O. Stéphane (74),HAPPI - MINEIRO (85),LEBRUN - AMINATOU (92),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),NOTTE Dina (88),NZONGO Antoinette (79),POULIOVALIS Yannis (64),ROISIN - PIRSON (112),THIERY Philippe (131),TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),VANDEN BROECK Jana (75),FADOUL Amedd (100),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),ABDESSELEM Ryan (55),DE LEENER - TIMMERMANS (50),SCHAUSSE Freddy * (89),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),VAN BREE - NAESSENS * (64),VANHOUTE - SANTENS * (65),WIAGRI BVBA (96),TOLEJA BVBA (91)

Abstention : 3 759 voix (31,67%)

Se sont abstenus : MEYER Robert ** (67),ASCENCIO SIRP (2 680),WASHINGTON GARDEN (612),VANDEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),AL-WANNI - MANSOUR (92),HALLEMANS Patricia (82),KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)



Avec 33,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

32 - Planification et financement travaux 2027-2032

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 sur l'installation d'un système de détection magnétique pour l'ouverture de la porte de parking DAB.

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

Majorité absolue

Oui: 10 110 voix (86,88%)

Non: 766 voix (6,58%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112), BEKE-TENREIRA (114), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GALANT Frederic (81), NOTTE Dina (88), THIERY Philippe (131), FADOUL Amed (100)

Abstention : 761 voix (6,54%)

Se sont abstenus : LEBRUN - AMINATOU (92), BONTE - LANGENHAECK (186), ROISIN - PIRSON (112), SPINWINE - MULLIE (112), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 92,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

33 - Affectation des loyers de la cogénération.

Proposition d'affecter le loyer de la cogénération pour l'exercice 2024-2025, soit 17.000 €, au fonds de réserve (hors commerce 1).

En cas de vote négatif, ce montant sera porté en déduction des charges de l'exercice 2025-2026, via la clé "hors commerce 1".

Majorité absolue

Oui: 7 673 voix (84,92%)

Non: 1 261 voix (13,96%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), AL-WANNI - MANSOUR (92), BEKE-TENREIRA (114), BONTE - LANGENHAECK (186), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GEROME - KUPPER (112), HAPPI - MINEIRO (85), JIMENEZ Claudia (101), NOTTE Dina (88), MEBENGA BOLO Jules (82), ROISIN - PIRSON (112), FADOUL Amed (100)

Abstention : 102 voix (1,13%)

Se sont abstenus : COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102)

A la majorité de 85,89% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

34 - Organisation du (des) Fonds de Réserve (hors commerce 1)

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'appeler le minimum légal, soit 5.162 € par trimestre.

Majorité absolue

Oui: 8 677 voix (95,25%)

Non: 433 voix (4,75%)

Ont voté non : HAPPI - MINEIRO (85), AL-WANNI - MANSOUR (92), ESSIANE EZO O. Stéphane (74), MEBENGA BOLO Jules (82), FADOUL Amed (100)

A la majorité de 95,25% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

35 - Règlement de Copropriété : conditions de paiement au sein de la copropriété, pénalités, frais et procédure de recouvrement

Le bureau d'avocats VanCutsem, en charge des procédures de recouvrement, suggère d'adapter le règlement de copropriété avec les motions suivantes, ceci afin de faciliter les calculs des pénalités de retard et donc les discussions avec les juges de paix et d'harmoniser les procédures et conditions entre copropriétés :

- "Toute somme due à la copropriété est payable à l'échéance indiquée sur la demande de paiement ou, à défaut d'y être mentionnée, dans les 30 jours suivant son envoi par le syndic.
- En cas de défaut de paiement à l'échéance définie, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété, de plein droit et sans mise en demeure, d'intérêts de retard calculés au taux de 12% par an sur la somme due, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15 % du montant dû avec un minimum de 50 €"
- A défaut de paiement à l'échéance visée au point 1.1., un premier rappel sera envoyé par le syndic, ce qui entraînera des frais de syndic de 35 € mis à charge du copropriétaire défaillant.
- A défaut de paiement dans un délai de 15 jours suivant l'envoi de ce premier rappel, un second rappel sera envoyé par la voie recommandée par le syndic, ce qui entraînera également des frais de syndic de 65 € mis à charge du copropriétaire défaillant.

17



- Si ce dernier demeure en défaut de régler sa dette dans un nouveau délai de 15 jours suivant l'envoi du second rappel, le recouvrement de la dette du copropriétaire sera confié à un avocat dont les frais seront mis à charge du copropriétaire défaillant dans le respect des prescrits légaux. Dans ce cas, les frais de gestion du syndic de 140 € seront également mis à charge du copropriétaire défaillant.
- Les montants précités seront indexés le 1er janvier de chaque année.
- L'indice de départ étant l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2018, soit 108,22. L'indexation ne pourra jamais avoir lieu à la baisse et s'établit comme suit : Contribution de base multiplié par l'index nouveau divisé Index de départ".

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 11 256 voix (96,07%)

Non: 163 voix (1,39%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82), GALANT Frederic (81)

Abstention : 297 voix (2,53%) Se sont abstenus : DIENG - LIOU SHAN (106), GOSSIAUX Alain (60), THIERY Philippe (131)

A la majorité de 98,57% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

36 - Mise en conformité du ROI : point d'information

A4i indique que le ROI de la copropriété a été mise en conformité à la loi. Celui-ci est consultable sur le site www.A4i.be, dans votre espace personnel.

Il est précisé que les propriétaires bailleurs ont l'obligation de donner une copie de ce ROI à leur locataire.

37 - ROI 1 - Renouvellement de l'Enveloppe budgétaire à disposition du syndic en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires

Proposition de renouveler l'enveloppe budgétaire de 5.000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

Cette enveloppe pourra être utilisée uniquement avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Majorité des deux tiers

Oui: 11 314 voix (97,25%)

Non: 100 voix (0,86%)

Ont voté non : FADOUL Ameen (100)

Abstention : 220 voix (1,89%)

Se sont abstenus : THIERY Philippe (131), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 99,12% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

38 - ROI 2 : Proposition d'intégrer au ROI un point règlementant l'installation de brise vues sur les terrasses

Les occupants sont autorisés à installer des brises vues sur les garde-corps de leur terrasse, uniquement aux conditions que ces derniers soient de couleur noir uni, de matière synthétique de type Polyéthylène, couvrant l'entièreté du garde-corps et fixés dans les règles de l'art.

Majorité absolue

Oui: 3 405 voix (29,27%)

Non: 4 452 voix (38,27%)

Ont voté non : EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117),STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142),HEBRANT Françoise ** (116),NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116),MEYER Robert ** (67),TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103),BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112),CARLIER - BOURG ** (89),DE RYCKE - DELVIN ** (69),DELFORGE Marie-Luce ** (56),DUFOUR - FOSSELARD ** (100),EGA Regis ** (100),ENGLEBIENNE Nathalie ** (100),FOSSELARD Genevieve ** (49),HANOT - DECKER ** (112),HARPIGNY - GOIES ** (98),JUMP SRL (115),LE PRINCE Mireille ** (49),LEFEBVRE Veronique ** (80),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),MAES Pierre ** (100),BORN Filip * (67),PETRE Isabelle ** (47),AWOUTERS Patrick * (93),BOULANGE - KRICK (79),NOTTE Dina (88),PUTTEMANS - MOREL ** (96),STEP (42),WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65),SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69),VAN BREE - NAESSENS * (64),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),SCHAUS Freddy * (89),PARISEL - HOORNAERT * (93),MOENS Michel * (90),HUGE - DELCOURT * (96),DE ROOSE Vincent * (102),DOYEN Anne * (79),DE BRUYN Jacqueline * (116),DE LA CROIX Colette * (65),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),PONCELET - RIGO * (68),VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65),TRENTELS Véronique * (52),THIRY Fabienne * (90)

Abstention : 3 777 voix (32,47%)

Se sont abstenus : ASCENCIO SIRP (2 680),WASHINGTON GARDEN (612),CORDONNIER Monique (92),AL-WANNI - MANSOUR (92),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),POULIOVALIS Yannis (64),VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

Avec 43,34% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

39 - ROI 3 : Proposition d'intégrer au ROI l'interdiction des locations de type AIRbnb, Abritel, Booking, ... ou logement touristique (point demandé par Mme EL MOUSSAOUI et Mme Hallemans)

Proposition d'inclure au règlement d'ordre intérieur le texte suivant :

"L'activité d'exploitation d'hébergement touristique tel que AIRBNB, ABRITEL, BOOKING, ... et autres formules de locations de courtes durée, est interdite au sein de la copropriété".



Majorité absolue**Oui: 7 677 voix (65,99%)****Non: 293 voix (2,52%)**

Ont voté non : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), BOULANGE - KRICK (79), JIMENEZ Claudia (101)

Abstention : 3 664 voix (31,49%)

Se sont abstenus : ASCENCIO SIRP (2 680), WASHINGTON GARDEN (612), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GOSSIAUX Alain (60), LEBRUN - AMINATOU (92), VAN STEEN Frédéric (73), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 96,32% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**40 - Proposition d'intenter une procédure à l'encontre du promoteur ou de tout autre intervenant dans le cadre de la jouissance exclusive de terrasses accordée par l'acte modificatif du 17 décembre 2018 (Point demandé par Mme EL MOUSSAOUI)**

Proposition de mandater le syndic pour introduire, au nom de l'Association des Copropriétaires, une action en justice visant à faire constater l'inopposabilité ou l'irrégularité de l'acte modificatif du 17 décembre 2018, en ce qu'il attribue à certains lots privatifs, notamment au lot "COMMERCE 2", la jouissance exclusive de terrasses constituant des parties communes, sans notification préalable aux copropriétaires concernés dans les délais légaux et sans approbation de l'Assemblée Générale.

Proposition de financement des honoraires du syndic et de justice via les charges courantes.

Majorité absolue**Oui: 681 voix (5,85%)****Non: 6 325 voix (54,37%)**

Ont voté non : BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), CARLIER - BOURG ** (89), DE RYCKE - DELVIN ** (69), DELFORGE Marie-Luce ** (56), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), EGA Regis ** (100), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), FOSSELARD Genevieve ** (49), HANOT - DECKER ** (112), HARPIGNY - GOIES ** (98), JUMP SRL (115), LE PRINCE Mireille ** (49), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAES Pierre ** (100), PETRE Isabelle ** (47), PUTTEMANS - MOREL ** (96), SODERWI - Messieurs WILLOCK / VANHEULE ** (69), STEP (42), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), HEBRANT Françoise ** (116), TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), VAN STEEN Frédéric (73), BEKE-TENREIRA (114), BERNAERTS Charlotte (48), BONTE - LANGENHAECK (186), BOULANGE - KRICK (79), CRUCIFIX Patrice (73), GALANT Frederic (81), GEROME - KUPPER (112), GOETZ - STEVENS Michel (68), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), NOTTE Dina (88), LEBRUN - AMINATOU (92), MEYER Robert ** (67), POULIOVALIS Yannis (64), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), ROISIN - PIRSON (112), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), VANDEN BROECK Jana (75), FADOUL Amed (100), JACQUET Jacques (42), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VAN BREE - NAESSENS * (64), SCHAUSSE Freddy * (89), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), DOYEN Anne * (79), HUGE - DELCOURT * (96), DE ROOSE Vincent * (102), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORNY Filip * (67), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), TRENTELS

Véronique * (52), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96), TOLEJA BVBA (91)

Abstention : 4 628 voix (39,78%)

Se sont abstenus : CORDONNIER Monique (92), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), ASCENCIO SIRP (2 680), EL FILALI - EL YASSINI (127), GOSSIAUX Alain (60), HALLEMANS Patricia (82), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), JIMENEZ Claudia (101), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), SPINEWINE - MULLIE (112), THIERY Philippe (131), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112), WASHINGTON GARDEN (612)

Avec 9,72% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

41 - Demande d'autorisation pour l'installation d'un climatiseur avec unité extérieure - Penthouse 16.01 - Bloc D (Point demandé par Mr STROOBANTS et Mr VOLESINI)

Demande d'autorisation à l'ACP pour l'installation d'un climatiseur sur la terrasse du penthouse 16.01, et sur le percement de la façade afin de réaliser cette installation. Dans cette idée, l'ensemble des frais relatifs à ces travaux seront exclusivement à charge du copropriétaire installant ce matériel, qui en gardera la seule responsabilité ainsi que la charge d'entretien. Les copropriétaires s'engagent également à faire installer cet équipement dans les règles de l'art par un installateur agréé. Demande identique à celle acceptée par l'ACP lors de l'AG de 2024, et ce pour l'autre penthouse du dernier étage.

En cas de vote favorable, la copropriété demande que cet installation soit placée sur des équipements anti-bruit et anti vibrations et que ce ne soit pas être visible.

Majorité des deux tiers

Oui: 9 173 voix (78,85%)

Non: 2 207 voix (18,97%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORNY Filip * (67), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), DE BRUYN Jacqueline * (116), TRENTLS Véronique * (52), DE LA CROIX Colette * (65), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), DE ROOSE Vincent * (102), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), DOYEN Anne * (79), HUGÉ - DELCOURT * (96), VANHOUTE - SANTENS * (65), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN HOYLANDT - TORUN * (130)

Abstention : 254 voix (2,18%)

Se sont abstenus : COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), NOTTE Dina (88), POULIOVALIS Yannis (64)

A la majorité de 80,61% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

42 - Demande d'autorisation pour l'installation d'un climatiseur avec unité extérieure - Lot C02.03 - Bloc C (Point demandé par Mme HALLEMANS)

Mme Hallemans présente son point en séance.

En cas de vote favorable, la copropriété demande que cette installation soit posée sur un équipement anti-bruit et anti-vibration et qu'elle ne soit pas visible de l'extérieur.

Majorité des deux tiers

Oui: 6 720 voix (58,35%)

Non: 4 485 voix (38,95%)

Ont voté non : MEYER Robert ** (67), DE BRUYN Jacqueline * (116), AWOUTERS Patrick * (93), THIERY Philippe (131), DE LA CROIX Colette * (65), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), DE ROOSE Vincent * (102), BORNY Filip * (67), DOYEN Anne * (79), HUGE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), MOENS Michel * (90), THIRY Fabienne * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), PONCELET - RIGO * (68), TRENTÉLS Véronique * (52), SCHAUSSE Freddy * (89), VAN GEERTUYDEN - HANSEN * (142), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), HEBRANT Françoise ** (116), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VAN BREE - NAESSENS * (64), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), FADOUL Amed (100), JACQUET Jacques (42), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), CARLIER - BOURG ** (89), DE RYCKE - DELVIN ** (69), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), EGA Regis ** (100), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), FOSSELARD Genevieve ** (49), PETRE Isabelle ** (47), JUMP SRL (115), LE PRINCE Mireille ** (49), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAES Pierre ** (100), HARPIGNY - GOIES ** (98), DELFORGE Marie-Luce ** (56), HANOT - DECKER ** (112), STEP (42), SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69), PUTTEMANS - MOREL ** (96), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), TOULOU MTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96), TOLEJA BVBA (91)

Abstention : 311 voix (2,70%)

Se sont abstenus : NOTTE Dina (88), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), POULIOVALIS Yannis (64), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57)

Avec 59,97% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

43 - Renouvellement du mandat du syndic

Proposition de renouvellement du contrat selon les mêmes conditions et pour une même période et mandat au Conseil de Copropriété afin de signer le nouveau contrat A4i. (voir annexe 6).

Majorité absolue

Oui: 11 358 voix (98,35%)

Abstention : 191 voix (1,65%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), GOSSIAUX Alain (60)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



44 - Validation de l'affectation du Commerce 2 en HORECA

Le propriétaire du lot « Commerce 2 » a introduit une demande d'affectation en Horeca auprès des services d'urbanisme. Une enquête publique a été lancée et relayée par A4i aux copropriétaires, dans le respect du devoir de neutralité du syndic. À la demande du Conseil, une analyse des statuts a été rédigée par A4i, puis confirmée par Maître Vranckx, concluant que tout changement d'affectation devait recevoir l'accord préalable de l'Assemblée Générale. Suite au refus d'octroi du permis par l'Urbanisme d'Anderlecht, le Commerce 2 a interjeté appel auprès de la Région qui a d'abord validé l'affectation Horeca, mais une irrégularité urbanistique a conduit à la suspension de l'autorisation. Le propriétaire, via son conseil, a contesté la position de l'ACP, néanmoins l'avocate de la copropriété a confirmé l'analyse initiale.

Entre-temps, RED PULSAR (propriétaire du commerce) a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme le 25 novembre 2024, demande refusé par l'administration.

Finalement, le Bourgmestre a autorisé provisoirement l'exploitation Horeca, dans l'attente de la régularisation urbanistique.

L'Assemblée Générale est invitée à se positionner sur l'affectation HORECA du Commerce 2.

Vote sur l'accord quant à l'affectation du Commerce 2 en HORECA.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 2 831 voix (24,45%)

Non: 7 800 voix (67,37%)

Ont voté non : EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), MEYER Robert ** (67), HEBRANT Françoise ** (116), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), BEDAR Samia (85), THIERY Philippe (131), GALANT Frederic (81), CORDONNIER Monique (92), HAPPI - MINEIRO (85), BERNAERTS Charlotte (48), BOULANGE - KRICK (79), AL-WANNI - MANSOUR (92), ASCENCIO SIRP (2 680), EL FILALI - EL YASSINI (127), GOETZ - STEVENS Michel (68), HALLEMANS Patricia (82), JIMENEZ Claudia (101), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), NOTTE Dina (88), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis (64), SPINEWINE - MULLIE (112), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), VAN STEEN Frédéric (73), VANDEN BROECK Jana (75), FADOUL Amed (100), JACQUET Jacques (42), WASHINGTON GARDEN (612), DE RYCKE - DELVIN ** (69), CARLIER - BOURG ** (89), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), FOSSELARD Genevieve ** (49), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), EGA Regis ** (100), DELFORGE Marie-Luce ** (56), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69), PUTTEMANS - MOREL ** (96), PETRE Isabelle ** (47), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAES Pierre ** (100), JUMP SRL (115), LE PRINCE Mireille ** (49), HANOT - DECKER ** (112), HARPIGNY - GOIES ** (98), STEP (42), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

Abstention : 946 voix (8,17%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (186), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), CRUCIFIX Patrice (73), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GEROME - KUPPER (112), GOSSIAUX Alain (60), LEBRUN - AMINATOU (92), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

Avec 26,63% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

45 - Affectation du Commerce 2 : Suite à réserver en cas de vote défavorable

En cas d'opposition de l'Assemblée Générale quant à l'affectation du Commerce 2 en HORECA, l'Assemblée est invitée à se positionner sur les suites à donner dans ce dossier dans l'hypothèse où l'exploitant du Commerce continuerait l'exploitation HORECA contre la décision de l'AG.

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété et de l'avocat de la copropriété, pour entamer toute procédure judiciaire visant à faire appliquer la décision de l'Assemblée Générale, soit l'interdiction d'exploitation du Commerce 2 en HORECA ou toute autre affectation qui n'aurait pas fait l'objet d'un accord préalable de l'ACP.

Majorité absolue

Oui: 7 718 voix (67,26%)

Non: 2 637 voix (22,98%)

Ont voté non : BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE ROOSE Vincent * (102), AWOUTERS Patrick * (93), DOYEN Anne * (79), BORN Y Filip * (67), HUGÉ - DELCOURT * (96), MOENS Michel * (90), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), VAN BREE - NAESSENS * (64), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), THIRY Fabienne * (90), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), BEKE-TENREIRA (114), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), ROISIN - PIRSON (112), FADOUL Amed (100), TRENTÉLS Véronique * (52), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65)

Abstention : 1 120 voix (9,76%)

Se sont abstenus : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), ABDESSELEM Ryan (55), DE LEENER - TIMMERMANS (50), DIENG - LIU SHAN (106), LEBRUN - AMINATOU (92), BONTE - LANGENHAECK (186), CRUCIFIX Patrice (73), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GEROME - KUPPER (112), GOSSIAUX Alain (60), POULIOVALIS Yannis (64), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151)

A la majorité de 74,53% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée

46 - Divers

- Date de la prochaine Assemblée Générale : Le 01/10/2026
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour
- Rappel procédure de consultation des annexes et d'envoi du PV
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété

A4i syndic



MAYNE D.

**A4i srl**

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- **Administration de biens immobiliers** -



ANNEXE 1

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "NAUTILUS"
Digue du Canal 112-113 – 1070 Bruxelles

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2024 - 2025

Depuis la dernière Assemblée Générale du 03/10/2024, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises, hormis les réunions extraordinaires.

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 ;
- Suivi des actions en cours et à programmer ;
- 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 :

Remplacement ascensoriste

Conformément à la décision des différentes ACP, la copropriété a mis fin au contrat avec la société ATM. Le contrat OMNIUM a pris effet à la fin du préavis, soit le 1er avril 2025. Pour le bâtiment D, ce contrat était déjà signé. Pour le bloc A, des négociations ont été nécessaires avec la société KONE afin d'y inclure également l'option OMNIUM. Le suivi de la gestion des ascenseurs par la société KONE, n'est pas à la hauteur des attentes des ACP, et ce plus particulièrement dans le bâtiment D. Plusieurs correspondances sont adressées par mail et par recommandé au prestataire afin de dénoncer ces situations et exiger un service à la hauteur de leur tarification. Ce dossier est suivi de près par le syndic et le Conseil.

Grille d'accès à l'esplanade

Les statuts de la copropriété prévoient la présence d'une grille coulissante pour limiter l'accès à l'esplanade, mais celle-ci n'a jamais été installée. A4i a interpellé à plusieurs reprises la société Eaglestone, qui parle d'une erreur administrative, l'équipement n'étant ni repris dans le cahier des charges, ni sur les plans. Toutefois, Eaglestone ne s'oppose pas à participer financièrement à son installation, considérant ce point comme un frein à la réception définitive. Le point est inscrit dans la liste des travaux restant à charge de Cordeel. Par écrit, Eaglestone a confirmé sa disposition à financer tout ou partie de cette installation dans le cadre de la réception définitive.

Nettoyage du week-end

Les abords de la copropriété sont régulièrement souillés par des déchets laissés par les passants et clients des commerces le week-end. A4i a demandé une offre complémentaire à la société de nettoyage pour que l'agent déjà présent le samedi après-midi dans le bâtiment D assure également l'évacuation de ces débris. Le coût supplémentaire est de 90 € par mois. Le Conseil a marqué son accord et ces prestations ont débuté le 8 février 2025



Prestations HVAC

Les prestations de la société TEM ne donnant pas entière satisfaction, A4i a proposé de consulter la société ISB, qui donne de bons résultats dans une copropriété voisine. Le Conseil a validé cette démarche et des offres ont été reçues et présentent de meilleures conditions. En séance, il a été décidé de soumettre à l'ensemble du Conseil la proposition de résilier le contrat TEM et de passer chez ISB. Le CCP valide cette proposition à l'unanimité, A4i adresse le renon et signe le nouveau contrat qui prend cours au 1er juillet 2025.

Miroirs d'angle

Afin d'améliorer la visibilité dans le parking DAB et le local poubelles, le Conseil a décidé l'installation de miroirs d'angle. Vu le prix élevé proposé par All Acces, A4i a commandé directement les miroirs en ligne et confié la pose à la société de nettoyage. Une réunion sur site a été organisée avec le CCP pour déterminer leur emplacement. Les travaux sont réalisés. Le CCP décide également d'installer un miroir similaire à la sortie du parking DC. A réaliser.

Réaménagement du terre-plein

Le Conseil a décidé à l'unanimité de réaménager la zone défrichée située entre les deux copropriétés, en utilisant l'enveloppe budgétaire prévue pour les mesures non conservatoires. L'entrepreneur consulté a estimé qu'un simple terrassement ne serait pas efficace et a recommandé la pose de copeaux. L'offre, d'un montant de 415 € TTC, a été soumise au Conseil qui devait se prononcer par écrit avant le 13 février. Sur base des réponses, la décision a été validée et les travaux réalisés.

Stationnements illicites le long d'Atlantis

Les blocs installés pour empêcher le stationnement sauvage près de l'Intermarché sont régulièrement déplacés. Le Conseil a validé une première fixation au mortier, mais les résultats n'ont pas été concluants. Une seconde intervention a été programmée en février 2025 avec un autre prestataire, mais là encore, certains blocs ont été déplacés. Aucune facture n'a été imputée à l'ACP pour la première intervention. A4i a proposé de recourir à une solution plus durable, consistant à percer les blocs et l'asphalte pour y sceller des tiges traversantes. Ces travaux seront mis en œuvre sur le prochain exercice.

Remplacement du concierge

En janvier 2023, M. Tatti a remis sa démission. Une réunion a permis de récupérer les clés et d'assurer la transition. Dans l'intervalle, la société de nettoyage a pris le relais avec une présence élargie sur site afin d'assurer la continuité du service.

Le processus de recrutement a été long et complexe, marqué par plusieurs candidatures peu concluantes et des divergences d'opinion au sein du Conseil. Après de nombreuses étapes (sélections, entretiens, recommandations), le candidat M. Gilson a finalement été engagé. Il est entré en fonction le 2 mai 2025 et a bénéficié d'une période de formation jusqu'au 1er juin. Bien que certains membres du Conseil aient exprimé des réserves, son intégration semble à ce jour positive.

Sécurisation des caves

Conformément à la demande de l'AG, A4i a présenté un projet de sécurisation comprenant l'installation de caméras et de lecteurs de badges. Les offres reçues s'élèvent à 17.941 € TTC pour les lecteurs et 6.988 € TTC pour les caméras. Le Conseil a examiné la possibilité d'inscrire ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, mais a décidé pour l'instant de ne pas aller plus loin dans ce projet.



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 2025 - 2026.

Cogénération

Les travaux liés au système de cogénération sont désormais terminés. La procédure d'adaptation du permis d'environnement est en cours, afin de régulariser officiellement la situation.

Pannes du système d'accès

Des pannes récurrentes ont été constatées sur plusieurs lecteurs de badges (garage, entrée du bloc D, etc.). Sur conseil de la société All Acces, une horloge a été installée afin de permettre une réinitialisation automatique et régulière du système. Parallèlement, la société Fermax, fabricant des équipements, est intervenue le 3 février 2025 pour effectuer un contrôle complet et a remplacé un contrôleur ainsi que le lecteur de badge de la porte de garage DAB. Malgré cela, de nouvelles pannes sont apparues. Fermax a indiqué que le système était potentiellement saturé, le nombre de lecteurs étant à la limite des capacités de la centrale. Ils recommandent alors l'installation d'une seconde centrale pour équilibrer l'ensemble, sans garantie de résultat. A4i a précisé que si l'ACP décidait d'étendre le nombre de lecteurs (par exemple dans le cadre du projet de sécurisation des caves), une deuxième centrale serait d'office indispensable. Dans l'attente, un dernier contrôle des diodes a été réalisé le 3 juin. Une offre a été reçue pour l'installation d'une centrale supplémentaire (5.000 €). Le Conseil, décide de ne pas soumettre ce point à l'AG à ce stade, aucune garantie de résultat n'étant donnée.

Affectation du Commerce 2

Le propriétaire du lot « Commerce 2 » a introduit une demande d'affectation en Horeca auprès des services d'urbanisme. Une enquête publique a été lancée et relayée par A4i aux copropriétaires, dans le respect du devoir de neutralité du syndic. À la demande du Conseil, une analyse des statuts a été rédigée par A4i, puis confirmée par Maître Vranckx, concluant que tout changement d'affectation devait recevoir l'accord préalable de l'Assemblée Générale. Suite au refus d'octroi du permis par l'Urbanisme d'Anderlecht, le Commerce 2 a interjeté appel auprès de la Région qui a d'abord validé l'affectation Horeca, mais une irrégularité urbanistique a conduit à la suspension de l'autorisation. Le propriétaire, via son conseil, a contesté la position de l'ACP, mais l'avocate de la copropriété a confirmé l'analyse initiale. Entre-temps, RED PULSAR (propriétaire du commerce) a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme le 25 novembre 2024, et l'urbanisme communal a finalement refusé l'affectation Horeca. Pour protéger l'ACP, A4i a également informé la Région et adapté le contrat d'assurance incendie, sans hausse de prime mais en imputant toute majoration future au seul propriétaire du lot. Finalement, le Bourgmestre a autorisé provisoirement l'exploitation Horeca, dans l'attente de la régularisation urbanistique. L'Assemblée Générale devra se prononcer sur l'affectation HORECA du Commerce 2, et sur les éventuelles suite à apporter à ce dossier en cas de vote défavorable.

Pression d'eau – Bloc D

De nouvelles baisses de pression d'eau ont été constatées dans les étages supérieurs du bloc D, similaires à celles signalées fin 2023. Pour identifier la cause, deux manomètres ont été installés : l'un après le compteur Vivaqua, l'autre en sous-station au 9e étage. Les relevés quotidiens ont confirmé l'hypothèse d'un problème lié à l'absence de surpresseur.

A4i a adressé un recommandé à la société Cordeel pour signaler cette non-conformité, et le SIAMU a, de son côté, émis des recommandations pour améliorer l'accessibilité du bâtiment en cas d'urgence. Des tests réalisés le 31 janvier 2025 en présence du bureau Criteria ont confirmé officiellement l'absence du surpresseur, défaut désormais repris dans le dossier de réception. Une offre de 29.675 € Htva a été reçue pour les travaux de régularisation. Ce point sera soumis à l'AG.



Corrosion des conduites

De fortes corrosions ont été observées sur les raccords des arrivées d'eau, y compris en chaufferie. A4i a mis Cordeel en demeure par recommandé et proposé de mandater un expert. Le Conseil a validé cette démarche et un rendez-vous a été pris avec le bureau Lucius Engineering, qui a finalement redirigé vers M. Savino.

Une réunion sur site, en présence de M. Savino et du bureau Delforge, a permis de constater deux problèmes distincts : une probable incompatibilité des métaux utilisés, et un phénomène d'électrolyse dont l'origine reste à déterminer. Un rapport technique sera établi pour opposer ces constats à l'entrepreneur.

Sécurisation des locaux vélos

L'Assemblée Générale a mandaté le syndic et le Conseil pour renforcer la sécurité des locaux vélos, dans une enveloppe maximale de 3.500 €. Une réunion sur site avec la société Clabots a permis d'identifier plusieurs solutions : remplacement complet de la porte côté parking DC, ajout d'un profilé alu sur la porte côté parking DAB, et renforcement de la serrure du second local. La question de la ventilation a également été soulevée. Une offre a été reçue, validée par le Conseil, et les travaux ont été commandés.

Rapport de visite SIAMU

Lors de leur passage, les pompiers ont formulé plusieurs remarques :

- retrait du sigle hydrant inapproprié,
- demande de bornes incendie plus proches (requête à adresser à Vivaqua),
- pose de pictogrammes sur les locaux techniques,
- vérification de la pression d'hydrant du bloc D auprès du promoteur,
- installation d'un cylindre à clés (à soumettre à l'AG).

Les actions sont en cours de suivi.

Présence de cafards

Des cas de cafards ont été signalés dans le bâtiment C. Le Conseil a validé un traitement global couvrant les parties communes et les lots privatifs. Un second signalement est ensuite parvenu pour le bâtiment D, et la procédure décidée par l'AG a été enclenchée, à savoir un recensement des cas avant traitement. Deux campagnes de désinfection ont été menées en mai et juin 2025 dans le bâtiment C, mais tous les lots n'ont pas pu être traités. Aucun nouveau signalement n'a été reçu depuis.

Bris de vitres

Les bris de vitres se multipliant, avec des répercussions sur la sinistralité de l'ACP, A4i a sollicité l'intervention d'un expert via le courtier. L'objectif est de déterminer s'il existe un défaut de conception ou de fabrication commun, permettant d'envisager un recours contre Cordeel.

Débordements

Depuis février 2025, plusieurs débordements d'eaux usées ont été constatés dans les parkings. Après des curages réalisés par Bruxelles Propreté et l'ouverture d'un dossier sinistre auprès de l'assurance, la Région a confirmé que le réseau concerné était en réalité destiné uniquement aux eaux pluviales. Or, c'est bien sur ce réseau que les eaux usées de la copropriété avaient été raccordées.

Ce raccordement irrégulier a été effectué par Cordeel lors de travaux antérieurs. La société a reconnu sa responsabilité lors d'une réunion en présence d'Eaglestone, du bureau Delforge et A4i, et a mis en place une mesure transitoire consistant à fermer l'accès voitures via la digue du canal. Toutefois, aucune solution structurelle n'a encore suivi. Face à cette inertie, A4i a mis Cordeel en demeure et a transmis le dossier à l'avocat de l'ACP.



Antenne DIGI

La société DIGI a proposé l'installation d'une antenne GSM sur la toiture du bâtiment D, en échange d'une rente annuelle de 8.000 € sur neuf ans. Une convention a été transmise au Conseil, qui s'interroge sur l'impact sanitaire de ce type d'équipement. Pour éclairer sa décision, une brochure d'information éditée par le service de santé publique a été communiquée aux membres. Ce point sera soumis à l'AG.

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE : *Mme CORDONNIER, Mme EL MOUSSAOUI, Mme HALLEMANS, Mme MINEIRO, , Mme NOTTE, Mr AL WANNI, , Mr DIENG, Mr HAPPI, Mr SAÏFI et Mr VALERY (représenté par New Deal).*



ANNEXE 2

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE L'ACP
NAUTILUS GENERALE

Digue du canal 112-113 à 1070 Bruxelles

N° entreprise : 0656.794.324

COMPTES DU 01/07/2024 au 30/06/2025

09/09/2025

Par :
ACP CONSEIL

Mail : info@acpconseil.be
N°IPI : 511445



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE L'ACP NAUTILUS GENERALE

Digue du canal 112-113 à 1070 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : Comptes du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Dans le cadre du mandat qui nous a été conféré et faisant référence à la convention qui nous a été retournée signée concernant la vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2024-2025 établi par votre syndic A4i, nous vous faisons rapport de notre mission.

Nous tenons avant tout à mettre en évidence la pleine coopération de A4i dans cette opération de contrôle et la précision des réponses aux questions qui lui ont été posées.

Nous avons pu avoir libre accès à l'ensemble des documents relatifs à l'exercice concerné, à savoir :

Les factures, les extraits bancaires, le bilan, les balances des comptes, le dernier acte de base, les derniers procès-verbaux des assemblées générales.

Nous attestons que ces documents respectent les normes comptables.

Le présent rapport sera établi sur 6 Points :

1. Contrôle de l'infrastructure de l'ACP
**ce premier point implique de nous avoir transmis l'acte de base et acte(s) de base rectificatif(s), PV d'AG,...*
2. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes
**sur base de (des) dernier(s) procès-verbal(aux) d'assemblée générale*
3. Contrôle des factures/charges et imputation
4. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes
5. Examen des copropriétaires débiteurs + contrôle des frais et intérêts de rappel
6. Conclusions

Il reprendra les constatations point par point (correct ou signalement d'une erreur), une conclusion générale, une proposition afin de corriger les éventuelles erreurs constatées ainsi qu'une proposition en vue d'optimiser la clôture de l'exercice comptable et le bilan de clôture (optimisation des comptes fournisseurs, voire copropriétaires, clôture des comptes d'attente, mesures à prendre en matière de finance commune en vue de redresser une situation défaillante...)

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes, fondée sur un contrôle suffisamment étendu pour pouvoir nous former une opinion raisonnable sur la réalité des dépenses mises à charge de la copropriété tout au long de l'exercice et sur la cohérence entre les décomptes et la situation bilantaire après clôture.

Il est rappelé que notre mission ne consiste ni à juger de l'opportunité des dépenses engagées ni de leur coût, mission qui reste de la compétence du syndic, sous contrôle du Conseil de copropriété et de l'Assemblée générale.

Nous ne contrôlons pas et ne sommes pas responsables de la manière de calculer ou répartir les frais de consommation « privatifs » établie par des sociétés externes et expertes en ce domaine ou encore de votre syndic.



1. Contrôle de l'infrastructure de l'ACP

a) Vérification des lots et quotités

Les lots et quotités ne sont pas conformes avec le règlement de copropriété.

Il y a eu une erreur du notaire concernant le lot D4.5 indiqué à 153/ 10.000e à la place de 67/10.000e pour la clé de répartition Bat « D ». Votre syndic nous signifie qu'il fait le nécessaire pour faire modifier cette « coquille ».

b) Vérification des clés de répartition par rapport à :

L'acte de base du 03/06/2016.

- Clé de répartition générale en 19.937e / 19.937e
- Clé hors Rez commerciale en 17.257e
- Clé hors Rez commerciale, hors caves & parkings en 15.173e
- Clé en 14.342e (A+B+C+D)

2023-2024

Sinistre : Franchise extra-légale de 5.000€ en dégâts des eaux et 1.250€ pour les autres sinistres.

Bilan reçu pour ce contrôle :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	-110 566,90	100000 - Fonds de roulement	80 000,31
492200 - Frais privatifs à régulariser	123,40	160000 - Fonds de réserve (sans commerce 1)	48 253,71
499114 - Sinistre bloc a vanne ouverte 4ème	332,56	160021 - Réserve produits divers Principale	2 810,49
499126 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/2...	4 080,87	440 - Fournisseurs	37 337,22
499131 - Sinistre débordement égout publique AD20250625	707,85	499001 - Compte d'attente loyer cogénération	17 000,00
499132 - Sinistre DE 9ème communs	54 831,60	499101 - Sinistre vol dans les caves privées	652,07
499133 - Sinistre D11.7-D09.7	423,50		
499134 - Sinistre DE C2.3-C3.3	423,50		
499136 - Sinistre façade commerce 1	424,60		
499137 - Sinistre DE D0908	847,00		
499902 - Compte d'attente cordeel	12 095,90		
499903 - Compte d'attente cogen	4 950,57		
5300001 - Compte épargne - BE28088285551120	184 372,75		
5500001 - Compte vue - BE76068910477995	33 006,60		
Total actif	186 053,80	Total passif	186 053,80

2. Contrôle de l'application des dernières décisions relatives aux comptes

a) Appels de provisions sur base du budget décidé

La copropriété fonctionne avec un système de décompte annuel.

Nous avons constaté que votre syndic a appelé **594.575,76€** de provisions de charges sur l'exercice comptable.

b) Appels de fonds de roulement et de réserve

Fonds de roulement (19.937e) au 30/06/2025:

Au bilan, le fonds de roulement s'élève à **80.000,31€**.

Fonds de réserve de produits divers (19.937^e) au 30/06/25 :

160021 - Réserve produits divers Principes...			Solde reporté au 03/07/2024...	0,00	18 865,30	18 865,30
01/07/2024	000059	Intérêts	0,00	59,40	18 924,60	
01/07/2024	000060	Intérêts	0,00	59,40	18 984,00	
01/07/2024	000420	Régul. petit diff. de paiement fournisseur Equans au 15/05/2023	0,00	0,02	18 984,02	
05/09/2024	000348	Pénalités de retard	0,00	4 139,16	23 123,18	
01/10/2024	000508	Intérêts	0,00	94,96	23 208,14	
01/10/2024	000599	Intérêts	0,00	60,16	23 268,30	
03/10/2024	000519	Pénalités de retard	0,00	943,54	24 211,84	
03/10/2024	000555	Solde créateur PIERRE PAPAERT non réclamé	0,00	816,79	25 028,63	
03/10/2024	000557	Solde créateur ENGLEBERT non réclamé	0,00	151,55	25 180,18	
22/10/2024	001960	Intérêts de retard arrêtés au 03/10/24 (décompte avocat Ben Building)	0,00	130,24	25 310,42	
22/10/2024	001968	Intérêts de retard arrêtés au 15/05/24 (décompte avocat Ben Building)	0,00	224,32	25 534,74	
18/11/2024	000813	Pénalités de retard	0,00	108,38	25 643,12	
22/11/2024	000757	Régularisation compte fournisseur Vivaqua cfr mail 15/11/24	3 600,93	0,00	22 042,19	
03/12/2024	000854	Pénalités de retard	0,00	75,13	22 117,32	
19/12/2024	000908	Transfert solde cpt RPD vers Fonds de réserve et Commerce 1 (décision AG)	18 862,74	0,00	3 254,58	
01/01/2025	000974	Intérêts	0,00	267,68	3 522,26	
01/01/2025	000975	Intérêts	0,00	292,48	3 814,74	
01/01/2025	000976	Frais de banque	168,05	0,00	3 646,69	
12/02/2025	001306	Régularisation compte fournisseur All Access cfr mail fournisseur	0,00	71,42	3 718,11	
18/02/2025	001317	Pénalités de retard	0,00	95,52	3 813,63	
20/03/2025	001386	Pénalités de retard	0,00	31,12	3 844,75	
26/03/2025	001425	Pénalités de retard	0,00	224,51	4 069,26	
27/03/2025	001430	Intérêts et pénalités de retard	0,00	264,59	4 333,85	
01/04/2025	001949	Intérêts	0,00	266,06	4 599,91	
01/04/2025	001950	Intérêts	0,00	249,56	4 849,46	
08/04/2025	001501	Intérêts et pénalités de retard	0,00	57,34	4 906,80	
11/04/2025	001535	Pénalités de retard	0,00	23,61	4 930,41	
16/05/2025	001682	Indemnité pour entorse au ROI - Stationnement illicite du locataire du Commer	0,00	100,00	5 030,41	
13/06/2025	001873	Pénalités de retard	0,00	65,34	5 095,75	
19/06/2025	001821	Intérêts et pénalités de retard	0,00	170,86	5 266,61	
23/06/2025	001855	Intérêts et pénalités de retard	0,00	8,89	5 273,50	
30/06/2025	001930	correction arrondi compte attente 499124	0,01	0,00	5 273,49	
30/06/2025	001940	Transfert solde Jeunes Jardinier vers produit divers	0,00	0,02	5 273,51	
30/06/2025	002147	Nettoyage bilantaire arrondi vers RPD	0,00	0,14	5 273,67	
30/06/2025	002148	Nettoyage bilantaire arrondi vers RPD	0,00	211,75	5 485,42	
30/06/2025	002152	Nettoyage du compte fournisseur ATM	3 219,59	0,00	2 265,83	
30/06/2025	002153	Nettoyage compte fournisseur IMTECH	46,37	0,00	2 219,46	
30/06/2025	002155	Nettoyage compte fournisseur ISB	0,00	591,03	2 810,49	
30/06/2025	002167	Transfert au cpt RPD du solde restant du Cpt 499904 : Travaux financés sur ...	0,00			
Total :			25 887,88	28 788,18	2 810,49	

Votre assemblée du 4 octobre 2024 a validé le transfert du compte 160021 vers le fonds de réserve 160000 (hors commerce). La quote-part du commerce, d'un montant de 2.535,59 €, a bien été restituée.

Fonds de réserve (sans commerce 1) (17.257^e) au 30/06/25 :

Fonds de réserve (sans commerce) 17/11/2017 et suivants					
160000 - Fonds de réserve (sans commerce)...		Solde reporté au 01/07/202...	0,00	1 744,66	1 744,66
19/12/2024	000908	Transfert solde cpt RPD vers Fonds de réserve et Commerce 1 (décision AG)	0,00	16 327,15	18 071,71
19/12/2024	000910	Affectation du loyer de la cogénération au fonds de réserve	0,00	21 250,00	39 321,71
01/01/2025	000923	Appel de fonds de réserve générale (01/2025)	0,00	4 466,00	43 787,71
01/04/2025	001413	Appel de fonds de réserve générale (04/2025)	0,00	4 466,00	48 253,71
TOTAL :			0,00	48 253,71	48 253,71

Fonds de réserve Bloc A (2.836^e) au 30/06/25 :

160001 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	463,00	463,00
01/07/2024	000045	Appel de fonds de réserve bloc A (07/2024)	0,00	312,50	775,50	
31/07/2024	000225	Transfert fonds de réserve bloc A 24T2	313,00	0,00	462,50	
31/07/2024	000226	Transfert fonds de réserve bloc A - 24T3	312,50	0,00	150,00	
09/09/2024	000404	Transf. ind. dem. de P vers A	150,00	0,00	0,00	
01/10/2024	000046	Appel de fonds de réserve bloc A (10/2024)	0,00	312,50	312,50	
01/10/2024	000490	24T4	312,50	0,00	0,00	
01/01/2025	000924	Appel de fonds de réserve Bloc A (01/2025)	0,00	450,00	450,00	
01/01/2025	000964	25T1	450,00	0,00	0,00	
01/04/2025	001414	Appel de fonds de réserve Bloc A (04/2025)	0,00	450,00	450,00	
01/04/2025	001493	25T2	450,00	0,00	0,00	
Total au :			1 988,00	1 988,00	0,00	

Fonds de réserve Bloc B (1.905€) au 30/06/25 :

160002 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	250,00	250,00
01/07/2024	000033	Appel de fonds de réserve bloc B (07/2024)	0,00	250,00	500,00	
31/07/2024	000223	Transfert fonds de réserve bloc B - 2472 et 2473	500,00	0,00		0,00
01/10/2024	000034	Appel de fonds de réserve bloc B (10/2024)	0,00	250,00	250,00	
01/10/2024	000493	2474	250,00	0,00	0,00	
01/01/2025	000925	Appel de fonds de réserve bloc B (01/2025)	0,00	500,00	500,00	
01/01/2025	000967	2571	500,00	0,00	0,00	
01/04/2025	001415	Appel de fonds de réserve bloc B (04/2025)	0,00	500,00	500,00	
01/04/2025	001495	2572	500,00	0,00	0,00	
30/06/2025	002147	Nécessaire bilanciare arrondi vers RPD	0,00	0,00	0,00	
Total :			1 750,04	1 750,04	0,00	

Fonds de réserve Bloc C (1.628€) au 30/06/25 :

160003 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	413,00	413,00
01/07/2024	000037	Appel de fonds de réserve bloc C (07/2024)		0,00	312,49	725,49
31/07/2024	000222	Transfert fonds de reserve bloc C - 2472 et 2473		625,49	0,00	100,00
09/09/2024	000405	Transf. ind. dem. de P vers C		100,00	0,00	0,00
01/10/2024	000038	Appel de fonds de réserve bloc C (10/2024)		0,00	312,49	312,49
01/10/2024	000496	2474		312,49	0,00	0,00
23/10/2024	000166	Indemnités déménagement		0,00	50,00	50,00
23/10/2024	002149	Indemnités déménagement		50,00	0,00	0,00
01/01/2025	000926	Appel de fonds de réserve bloc C (01/2025)		0,00	750,00	750,00
01/01/2025	000969	2571		750,00	0,00	0,00
01/04/2025	001416	Appel de fonds de réserve bloc C (04/2025)		0,00	750,00	750,00
01/04/2025	001497	2572		750,00	0,00	0,00
Totaux :				2 587,98	2 587,98	0,00

Fonds de réserve Bloc D (7.973€) au 30/06/25 :

160004 - Fonds de réserve bloc D			Solde reporté au 03/07/202...	0.00	1 249,99	1 249,99
01/07/2024	000041	Appel de fonds de réserve bloc D (07/2024)	0.00	1 250.14	2 500.13	
31/07/2024	000224	Transfert fonds de reserve bloc D : 2472 et 2473	2 500.13	0.00	0.00	
01/10/2024	000042	Appel de fonds de réserve bloc D (10/2024)	0.00	1 250.14	1 250.14	
01/10/2024	000499	2474	1 250.00	0.00	0.14	
01/10/2024	000525	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	13.80	0.00	13.66	
01/10/2024	000526	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	0.00	13.80	0.14	
01/10/2024	000527	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	0.00	13.80	13.94	
01/10/2024	000528	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	13.80	0.00	0.14	
01/01/2025	000927	Appel de fonds de réserve bloc D (01/2025)	0.00	1 250.00	1 250.14	
01/01/2025	000971	2571	1 250.00	0.00	0.14	
01/04/2025	001417	Appel de fonds de réserve bloc D (04/2025)	0.00	1 250.00	1 250.14	
01/04/2025	001499	2572	1 250.00	0.00	0.14	
30/06/2025	002148	Nécessaire bilanciare arrondi vers RPD	0.14	0.00	0.00	
Total			6 277,87	6 277,87	0,00	

3. Contrôle des factures/charges et de leur imputation**a) Contrôle des factures et charges**

- Toutes les charges enregistrées correspondent à une pièce significative.
- Nous avons pu pointer les dépenses du relevé des charges (facturier des entrées) avec les justificatifs.
- La vérification des totalisations par rubrique de charges et addition des rubriques pour obtenir le total des dépenses est correcte.

Outre les frais inhérents à la maintenance normale de l'immeuble et à son entretien courant, les seules dépenses d'importance engagées (Hors frais prélevés via le(s) fonds de réserve) durant l'exercice dernier ont été :

SOCIÉTÉ		
POWER FX	Étude borne de recharge	4.779,50 €
ALPHA JURIS	Dossiers contentieux	4.454,62 €
ECO	Réparation plaque d'égout	772,71 €
EQUANS	Remplacement pompe de relevage	1.719,61 €
FERMAX	Remplacement contrôleur et lecteur de badge	661,39 €
SCR CONSTRUCT	Diverses réparations	1.470,15 €
EQUANS	Travaux chauffage	4.974,02 €
SINISTRES	Clôture sinistre	911,43 €
		19.743,43 €

4. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes

a) Vérification des totalisations du grand livre financier et de la balance des comptes

Tous les mouvements bancaires ont été correctement imputés en comptabilité, le grand livre financier étant en concordance avec les extraits bancaires.

Les soldes bancaires au 30 juin 2025 atteignent pour les comptes :

- Compte à vue BE76 0689 1047 7995 : **33.006,60€**
- Compte épargne BE28 0882 8555 1120 : **184.372,75€**

b) Analyse des comptes non soldés et leur justification.

Fournisseurs au 30/06/25 Solde créditeur = **37.337,22€**

FOURNISSEURS	FACTURE/PAIEMENT	MONTANT	ANALYSE/ACTION
A4i	1904	€ 398,59	Facture impayée au 30/06
MEUWESE & GULBIS	Paiement du 16/06/2025	€ -12.659,29	Concerne 2025-2026
VIVAQUA	1813	€ 680,00	Facture impayée au 30/06
	1814	€ 12,00	Facture impayée au 30/06
KONE BELGIUM	2157	€ 47.237,43	Facture impayée au 30/06
	1946	€ 1.092,63	Facture impayée au 30/06
	1936	€ 1.576,88	Facture impayée au 30/06
EXTERMINA	2137	€ 490,05	Facture impayée au 30/06
ALL ACCESS	1938	€ 949,85	Facture impayée au 30/06
	1939	€ 166,53	Facture impayée au 30/06
TOTAL GAS	-	€ 10.504,15	Facture impayée au 30/06
ALPHA JURIS	1945	€ 1.984,10	Facture impayée au 30/06
BLOC A	-	€ 2.592,03	Facture impayée au 30/06
BLOC C	-	€ 50,00	Facture impayée au 30/06
LES JEUNES JARDINIERS	1902	€ 820,74	Facture impayée au 30/06
NADIN MATHONET	2023	€ 1.548,80	Facture impayée au 30/06
TATTI DAMIEN	Solde reporté	€ -358,00	Solde reporté
	2024-0159	€ 102,28	Facture impayée au 30/06
BUILDING MAINTENANCE	2108	€ 1.398,76	Facture impayée au 30/06
GO4GREEN	-	€ -21.250,31	NC montant à récupérer
		€ 37.337,22	

c) Vérification du solde du compte de gestion général résultant de la différence entre le total des produits et le total des charges.

Le montant total des dépenses de l'année 2024-2025 (hors appels sur fond de réserve) s'élève à **470.609,08€** et reflète la réalité de toutes les opérations comptables.

Frais liés aux entités :

A	19.000,00 €
B	14.500,00 €
C	14.225,00 €
D	53.500,00 €
	101.225,00 €

d) Analyse des comptes d'attentes, des comptes de régularisation et stock

499001 - Comptes d'attente loyer cogénération			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	21 250,00	21 250,00
02/07/2024	000952	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	25 500,00
01/10/2024	001944	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	29 750,00
19/12/2024	000910	Affectation du loyer de la cogénération au fonds de réserve		21 250,00	0,00	8 500,00
31/12/2024	000960	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	12 750,00
01/04/2025	001943	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	17 000,00
Total :				21 250,00	38 250,00	17 000,00

499101 - Sinistre vol dans les caves privativ...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	652,07	652,07
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				0,00	652,07	652,07

→ Votre syndic nous signale que ce sinistre est ouvert depuis sa reprise. Il proposera un nettoyage bilantaire. (Rappel exercice précédent)

499200 - Frais privés à régulariser			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
05/09/2024	000370	Frais de rappel 1		0,00	744,87	744,87
30/09/2024	000676	Frais privés à régulariser		744,87	0,00	0,00
03/10/2024	000521	Frais de rappel recommandé		0,00	76,85	76,85
18/11/2024	000800	Frais de rappel 1		0,00	156,09	232,94
03/12/2024	000858	Frais de rappel 1		0,00	35,47	268,41
03/12/2024	000860	Frais de rappel recommandé		0,00	153,70	422,11
31/12/2024	001011	2474		422,11	0,00	0,00
18/02/2025	001323	Frais de rappel 1		0,00	215,95	215,95
20/03/2025	001388	Frais de rappel recommandé		0,00	80,21	296,16
26/03/2025	001427	Frais de rappel 1		0,00	43,19	339,35
27/03/2025	001432	Frais de rappel 1		0,00	43,19	382,54
08/04/2025	001504	Frais de rappel recommandé		0,00	160,42	542,96
11/04/2025	001537	Frais de syndic prima		0,00	172,76	715,72
11/06/2025	001862	Frais de rappel 1		0,00	172,76	888,48
19/06/2025	001823	Frais de syndic prima		0,00	172,76	1 061,24
23/08/2025	001848	Frais de rappel recommandé		0,00	160,42	1 221,66
24/09/2025	001843	Frais privés à régulariser 2552		1 345,06	0,00	-123,40
Total :				2 612,04	2 388,84	-223,40

→ Ces frais doivent encore être imputés aux copropriétaires concernés.

499114 - Sinistre bloc a vanne ouverte 4ém.			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	2 259,47	2 259,47
30/06/2025	002166	Transfert Nautilus A solde compte 499102 : sinistre ascenseur vers 499114		2 592,03	0,00	-332,56
Total :				2 592,03	2 259,47	-332,56

499126 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/2024 AD20240...			Solde reporté au 01/07/202...	4 080,87	0,00	-4 080,87
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				4 080,87	0,00	-4 080,87

→ Ce sinistre n'a pas évolué depuis l'exercice dernier

→ À clôturer sur 2025-2026

499131 - Sinistre débordement égout publique AD202506...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
09/07/2024	000188	Curage - vidage chambre visite et cage ascenseur		544,50	0,00	-544,50
12/02/2025	001934	Intervention ascensense		163,35	0,00	-707,85
Total :				707,85	0,00	-707,85

499132 - Sinistre DE Bème commu			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
17/08/2024	000331	Intervention plomber		371,00	0,00	-371,00
26/08/2024	000564	Vidange fosses ascenseur après sinistre		394,32	0,00	-765,32
21/10/2024	000715	Frais d'expert 1ère tranche		2 722,50	0,00	-3 487,82
19/12/2024	001130	Intervention Pompier		555,68	0,00	-4 043,50
29/03/2025	002157	Travaux de remise en état		47 237,43	0,00	-51 280,93
16/04/2025	001946	Remplacement boutons		1 092,63	0,00	-52 373,56
12/05/2025	001817	Travaux de remplacement de la caméra		881,16	0,00	-53 254,72
19/05/2025	001938	Remplacement sensor magnétique		1 576,88	0,00	-54 831,60
Total :				54 831,60	0,00	-54 831,60

499133 - Sinistre D11.7-008...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
19/12/2024	001144	Recherche de fuite D09 7		423,50	0,00	-423,50
			Totaux :	423,50	0,00	-423,50

499134 - Sinistre DE C2.3-C3...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
31/12/2024	001146	Recherche infiltration C2.3-C3.3		423,50	0,00	-423,50
			Totaux :	423,50	0,00	-423,50

499136 - Sinistre façade commerc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
01/03/2025	001439	Travaux de sécurisation		424,60	0,00	-424,60
			Totaux :	424,60	0,00	-424,60

499137 - Sinistre DE D09...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
22/01/2025	001809	Recherche d'origine de fuite		423,50	0,00	-423,50
27/02/2025	001401	Recherche fuite D0908		423,50	0,00	-847,00
			Totaux :	847,00	0,00	-847,00

499902 - Compte d'attente corde...			Solde reporté au 01/07/202...	9 566,10	0,00	-9 566,10
03/07/2024	000082	Lutte contre rongeurs		96,80	0,00	-9 662,90
12/11/2024	000764	Traitement des rongeurs		193,60	0,00	-9 856,50
08/01/2025	001131	Traitement contre les nuisibles		96,80	0,00	-9 953,30
17/06/2025	001819	Traitement peinture véhicule AUDI A3 suite aux infiltrations dans les parkings		605,00	0,00	-10 558,30
30/06/2025	001928	Facture Curabel audit égout contre pente 22-23-0040		1 029,40	0,00	-11 587,70
30/06/2025	001933	Facture O-Detect recherche infiltration couloir A63		302,50	0,00	-11 890,20
30/06/2025	002168	Sinistre DE C64/C71 - Imputation des frais CORDEEL		205,70	0,00	-12 095,90
			Totaux :	12 095,00	0,00	-12 095,90

- Ce compte reprend l'ensemble des frais imputables au promoteur dans le cadre de dégâts ou de sinistres consécutifs aux malfaçons du bâtiment.
La prise en charge de ce compte est actuellement en négociation avec la société Cordeel.

499903 - Compte d'attente cog...			Solde reporté au 01/07/202...	4 605,72	0,00	-4 605,72
17/04/2025	001616	Prestations bureau d'étude		344,85	0,00	-4 950,57
			Totaux :	4 950,57	0,00	-4 950,57

- Ce compte reprend l'ensemble des frais relatifs à l'étude d'installation de la cogénération.
Il sera soldé sur l'exercice suivant, l'installateur s'étant engagé à prendre en charge les frais relatifs à ces études jusqu'à un montant maximum de 5.000 €.

5. Examen de la balance de copropriétaires au 30/06/25.

Propriétaires : Solde total créditeur : **110.566,90€** avant régularisation des frais de consommation.

Nous avons constaté que votre syndic suivait attentivement les copropriétaires « distraits ».

6. Remarques générales et conclusions :

Frais de consommation :

Votre syndic nous informe que les frais de consommation ont été transmis à ISTA pour répartition. Il précise également que certaines factures de régularisation concernant 2023 et 2024 ont été reçues seulement en 2025. Des explications sont encore attendues du fournisseur (TOTAL), ce qui pourrait entraîner des ajustements dans la répartition des charges.

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2024-2025 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, nous proposons à l'assemblée générale statutaire d'approuver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 30 juin 2025 et de donner décharge au syndic pour cet exercice.

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

Fait à Bruxelles, le 09/09/2025

CLIQUET Christophe



ANNEXE 3

FRAIS REPARTIS				CLES	Budget 23-24	Réel 23-24	Budget 24-25	Réel 24-25	Budget 25-26	Commentaires
BUDGET ORDINAIRE										
Entité Principale										
CLE N°1										
610530 - Matériel et frais divers occupants				1	€	2 000 €	2 426 €	2 500 €	1 834 €	2 500 Evacuation des encombrants, REXEL (stock tubes), MADANI (remplacement boîtier à clé)
610533 - Matériel et frais divers propriétaires				1	€	3 000 €	1 993 €	2 500 €	657 €	2 500 Achat 50 badges - fournitures badges, MANUTAN (2 miroirs d'angle)
610600 - Entretien des jardins				1	€	9 400 €	9 658 €	11 000 €	10 492 €	11 500 LES JEUNES JARDINIERS (contrat d'entretien annuel + scarification et remplacement de plantes)
610601 - Aménagement des jardins				1	€	-	€	-	€	-
610800 - Entretien des toitures				1	€	-	€	-	€	-
610803 - Réparation des toitures				1	€	-	€	-	€	-
610900 - Entretien installation technique divers générale				1	€	29 953 €	30 036 €	32 000 €	26 059 €	EQUANS (entretien annuel système ventilation & électricité commun), NADIN (entretien groupe électrogène), NGIS (entretien réseau d'urgence), HELP FIRE & THE BELGIAN + G4s (entretien matériel de lutte contre l'incendie et service de garde), EXTERMINA (traitement nuisibles) + 4 petites interventions en dépannage + placement d'une pompe provisoire
610901 - Réparation installation technique divers générale				1	€	8 000 €	15 179 €	15 000 €	5 009 €	Réparation plaque dépôt, Remplacement pompe de relevage, Installation de 2 poteaux, Remplacement de klinkers, intervention menuiserie, intervention sur décharges
612100 - Electricité des communs - EAN541448965000983354				1	€	22 500 €	6 786 €	12 500 €	9 640 €	9 000 TOTAL ENERGIE + régularisation 2023
612101 - Electricité de la conciergerie - EAN541448965000983936				1	€	300 €	-7 €	750 €	852 €	1 000 ENGIE + TOTAL ENERGIE
613000 - Honoraires syndic				1	€	58 000 €	56 019 €	59 000 €	57 287 €	59 000 A4I
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice				1	€	14 000 €	8 212 €	16 000 €	10 495 €	16 000 Réception définitive, étude des bornes, contrôle comptes & frais recouvrement
614000 - Assurances				1	€	56 378 €	54 072 €	58 000 €	56 889 €	59 000 Assurance incendie, protection juridique el RC CCP
614100 - Franchise sinistre				1	€	2 500 €	650 €	2 500 €	911 €	2 000
615600 - Frais de conciergerie				1	€	35 000 €	30 500 €	40 000 €	34 393 €	40 000 TRECLAEN (remplacement concierge), Salaire Mr Gilson + frais employeur (ONSS, secretariat social, ...)
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants				1	€	7 000 €	3 748 €	7 500 €	1 950 €	5 000 Prest. Compl., frais administratifs, local salle, traduction...
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires				1	€	10 000 €	3 059 €	7 500 €	7 987 €	9 000 Prest. Compl., frais administratifs, local salle, traduction...
CLE N°2										
610310 - Entretien installation de chauffage				2	€	14 500 €	10 882 €	14 500 €	11 926 €	EQUANS (contrat d'entretien annuel installation de chauffage + 3 interventions), EURODYNAMICS (entretien adoucisseur)
610313 - Réparation installation de chauffage				2	€	6 500 €	8 196 €	9 000 €	4 974 €	14 000 IMTECH - rempl. potentiomètre chaudière 3, remplacement bonnet el sonde + cartes électronique
612001 - Gaz, H2O, sel & frais ISTA à répartir				2	€	220 000 €	107 363 €	180 000 €	147 616 €	156 000
CLE N°3										
610320 - Entretien de la verdisurisation des toitures plates				3	€	-	-	-	-	-
CLE N°4										
610910 - Entretien porte de garage et air de manœuvre				4	€	2 600 €	3 129 €	3 500 €	6 786 €	5 000 ALL ACCES contrat entretien, 14 interventions sur portes de garage, remplacement câbles de traction
610913 - Réparation porte de garage et air de manœuvre				4	€	-	1 933 €	3 000 €	8 013 €	6 650 ALL ACCES remplacements roulettes porte garage DAB, roulements et câbles porte DAB, des câbles de traction de la porte DAB, câbles porte DC, des poulies porte DAB, roulettes et câbles porte garage DC
CLE N°5										
610300 - Gestion des conteneurs poubelles & porte - hors commerce 1				5	€	3 800 €	3 642 €	4 000 €	3 875 €	4 100 BXL Propriété (location conteneurs) + 1 intervention porte de garage
610321 - Entretien toiture 1er étage - Commerce 1				5	€	-	-	-	-	-
610323 - Réparation de la verdisurisation des toitures plates				5	€	-	-	-	-	-
610902 - Entretien installation technique divers - hors commerce 1				5	€	-	-	2 500 €	3 140 €	2 500 FERMAX - VISTA (9 interventions sur lecteurs de badges + contrôle de l'installation)
610903 - Réparation installation technique divers - hors commerce 1				5	€	5 000 €	-	2 500 €	2 170 €	EQUANS (installation manomètres), FERMAX (remplacement interfaces + alimentation), MADANI (intervention menuiserie)
Frais bloc A				7	€	18 000 €	20 094 €	20 000 €	19 884 €	Budget annuel charges courantes
Frais bloc B				8	€	13 500 €	12 704 €	15 500 €	15 094 €	Budget annuel charges courantes
Frais bloc C				9	€	13 200 €	10 387 €	15 250 €	15 421 €	Budget annuel charges courantes
Frais bloc D				10	€	50 000 €	49 070 €	57 000 €	59 107 €	Budget annuel charges courantes
Frais commerces					€			4 500 €	3 415 €	-
Total					€	605 131 €	449 520 €	578 000 €	525 896 €	465 750
BUDGET PRINCIPALE - HORS FRAIS BLOCS										
					€	510 431 €	357 285 €	465 750 €	412 975 €	465 750

ANNEXE 4



ALL ACCESS

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

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

notre réf : 365458

Site: Acp Nautilus (Anderlecht)

Installation: D/25/31792/19

Digue Du Canal 112 - 113

Date de l'offre: 08-01-25

1070 Bruxelles (Anderlecht)

Resumé de notre offre

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

- **Porte basculante SAFIR type 224 AERO pour usage intensif (max 4000 x 2200 mm) x 2**
Dimensions : 2750 mm de large x 2200 mm de haut
- **Peinture de la porte pleine x 2**
- **Peinture des poteaux et linteau x 2**
- **Tube fixation de suspentes arrière x 2**
- **Poteau réduit x 2**
- **Démontage de l'ancienne sectionnelle (Grande) x 2**
- **Grosse évacuation par remorque x 1**
- **Montage porte basculante/latérale à usage intensif < 3000 x 2200 x 2**
- **Récupération du récepteur existant externe x 1**
- **Cellule infrarouge de sécurité type LIN Ditec (30 m) avec émetteur et récepteur x 1**
Pour la sortie
- **Radar d'ouverture type FALCON de chez BEA x 1**
Nouveau radar de sortie pour sortie libre
- **Alimentation du moteur ou du boîtier de commande fournie par client x 1**
Placement d'une prise à proximité immédiate du moteur (avant ou après la pose)
- **Câblage sous tube d'un composant (Max. 5 mètres) x 8**
- **Coût horaire technicien x 24**
Aide au démontage + récupération partie fixe et agrandissement avec les panneaux actuels

Montant total de notre offre (Hors TVA): 20.357,62 €

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

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

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

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

Garantie : Un an sur la main d'oeuvre et les déplacements et deux ans sur les pièces (hors entretien et batteries).
Nous répercuterons l'ensemble des garanties accordées par nos propres fournisseurs et notre



ALL ACCESS

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

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

Notre réf : 365458

Site: Acp Nautilus (Anderlecht)

Installation: D/25/31792/19

Digue Du Canal 112 - 113

Date de l'offre: 08-01-25

1070

Bruxelles (Anderlecht)

Porte de garage basculante SAFIR

- • Porte de garage basculante SAFIR type 224 AERO, pour usage intensif
Cadre en profil d'aluminium brut 80 x 55mm.
Renfort aluminium 80 x 44 mm horizontal positionné au milieu du tablier.
Tablier en tôles nervurées verticales de couleur blanche (RAL 9016) avec une ventilation standard basse (en option on peut prévoir une ventilation haute).
Le verrouillage du tablier se fait par l'intermédiaire de 2 ventouses à l'arrachement 300 kg

Passage libre maximum : Largeur de 4000 mm x hauteur de 2200 mm

Guidage par 2 rails horizontaux et 2 rails verticaux autoportants en aluminium, et 4 galets en polyamide, montés sur roulement étanche, assurant un guidage parfait et silencieux du tablier.

Un contrepoids personnalisé permet un équilibrage parfait du tablier. Il comporte le système antidévers du tablier ainsi qu'un système anti-roulis du contrepoids, permettant un fonctionnement silencieux.

La motorisation est composée d'un moteur 24V CC, à faible usure. Bras moteur en Inox. Alimentation mono 220 Volts. Temps d'ouverture ou de fermeture de ± 12 secondes.

Fréquence d'utilisation 640 cycles/ 24H.

Conformément aux réglementations en vigueur, la porte « SAFIR 424 » comporte :

- Un barrage cellule extérieur à 400 mm du sol, encastré dans les montants pour la sécurité des véhicules
- Un barrage cellule intérieur à 100 mm du sol, encastré dans les montants pour la détection d'un corps allongé
- Trois feux orange clignotants incorporés dans les montants
- Une tranche de sécurité anti-écrasement équipée de cellules en bas du tablier de porte
- Deux bandes de contacts de sécurité disposées sur les bords secondaires de fermeture du tablier (sur chaque montant vertical)
- Un mouvement réversible à tout moment permettant le dégagement d'une personne
- Une possibilité de manœuvre manuelle en cas d'absence de courant
- Un déverrouillage manuel de l'intérieur uniquement
- Verrouillage par une ou deux ventouses électromagnétiques (anti-cisaillement ou verrouillage facial au choix)
- Un limiteur de temps de fonctionnement
- Une commande d'éclairage
- Un contact alarme
- Un sectionneur cadenassable
- Une sonde thermique intégrée au groupe de motorisation
- Eclairage intérieur de la zone de débattement

Par unité x 2

Dimensions : 2750 mm de large x 2200 mm de haut

- • Peinture de la porte pleine dans un RAL à définir.

Sur base de la surface x 2

- • Peinture des poteaux et du linteau dans un RAL à définir (Uniquement la face extérieure).

Par unité x 2

- • Tube fixation de suspentes à l'arrière ou pour retombée de linteau supérieure à 1 mètre.

Par unité x 2

- • Réduction de la largeur d'un poteau à 100 mm (uniquement pour les portes avec un seul moteur).
Remarque : l'armoire de commande n'est pas intégrée dans le caisson latéral mais installé à proximité de la porte.

- • Câblage d'un composant sous tube apparent de couleur grise sur une longueur maximale de 5 mètres.

Par unité x 8

Coût horaire

- • Prestation d'un technicien qualifié.

Par unité x 24

Aide au démontage + récupération partie fixe et agrandissement avec les panneaux actuels

Montant total de notre offre (Hors TVA): 20.357,62 €



ANNEXE 5

CONTRAT DE BAIL

Version P. Morale/P. Physique

(code site n°.....)

_____, _____, dont le siège est établi
 _____, inscrite à la Banque-Carrefour des
 Entreprises sous le numéro _____ et dûment représentée par
 _____.

_____, né(e) le _____ à _____
 domicilié(e) au _____;

ci-après dénommée le **“Bailleur”**

ET

InSky N.V., dont le siège est établi à Siemenslaan 13, 8020, Oostkamp, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0793.925.204 et dûment représentée par M. Valentin Popoviciu, Chief Executive Officer;

ci-après dénommée **“InSky”**.Le Bailleur et InSky étant conjointement appelés les **“Parties”** ou individuellement la **“Partie”**.

* * *

Considérant que les Parties concluent le présent accord en déclarant avoir un intérêt réciproque à l'exécution du présent contrat.

Considérant que le Bailleur déclare avoir les droits et pouvoirs nécessaires pour conclure le présent contrat et en assurer l'exécution de bonne foi.

Considérant que InSky déclare que la présente convention entre dans le cadre de son objet social et qu'il a un intérêt à ce que le présent contrat soit exécuté de bonne foi.

C'est pourquoi, en considération des engagements mutuels contenus dans le présent Contrat (ci-après dénommé le « Contrat », les Parties conviennent de ce qui suit.

Article 1: Objet

- 1.1. Le Bailleur déclare détenir la pleine propriété (ou un droit légitime) sur le bien immobilier situé à l'adresse suivante, sans aucune restriction:

Adresse du Bien loué : _____

Données cadastrales du Bien loué : _____

Le Bailleur concède à InSky un droit irrévocable de louer une partie du bien immobilier (ci-après dénommé le “ Bien loué” dans les conditions définies dans le présent Contrat.

Le Bien loué est décrit, à titre informatif, dans la description technique annexée au présent Contrat (Annexe A1.1).

- 1.2. Le Bailleur concède à InSky le droit d'installer, d'entretenir et d'exploiter, sur le Bien loué, une station d'émission et de réception de télécommunication (en ce compris tous les accessoires)(ci-après dénommée la “Station de base”).

InSky se réserve expressément le droit d'améliorer, de modifier ou d'agrandir à tout moment la Station de base, en fonction de l'évolution scientifique, technique ou technologique applicable. Ces modifications ou adaptations ne peuvent en aucun cas être invoquées par le Bailleur comme motif de résiliation, d'opposition ou de remise en cause du présent Contrat, ni donner lieu à une quelconque indemnisation.

En cas d'extension effective du Bien loué résultant de ces modifications, InSky en informera le au préalable le Bailleur par courrier recommandé avant le début de la réalisation des travaux. Cette notification précisera la nature et l'étendue des travaux projetés. InSky s'engage à ne pas entamer les travaux sans l'accord écrit préalable du Bailleur, lequel ne pourra être refusé ou différé sans motif raisonnable. À défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de quinze (15) jours calendrier à compter de la réception de la notification, l'accord du Bailleur sera réputé acquis.

Article 2: La Station de base

2.1. La Station de base comprend l'ensemble des infrastructure nécessaires à à l'installation et à l'exploitation d'un système d'émission et de réception, comprenant notamment les éléments suivants :

- un ensemble d'antennes en forme de panneau et d'antennes hertziennes ;
- une ou plusieurs armoires techniques, reliées ou non entre elles par des câbles et des structures de soutènement, ou un local d'environ 15 m² destiné à l'équipement électronique d'InSky ;
- un ensemble de lignes de transmission optiques et électriques, notamment par câbles en cuivre, fibres optiques ou liaisons radioélectriques de type micro-ondes de faible puissance etc. ;
- l'ensemble des équipements d'utilité publique nécessaires au bon fonctionnement de la Station de base ;
- tout type de support d'antenne nécessaire au bon fonctionnement de la Station de base.

2.2. Le Bailleur autorise InSky à installer et à utiliser, à ses frais, une distribution d'électricité séparée pour la Station de base, y compris des conduits, câbles et compteurs séparés. Si l'installation de compteurs indépendants n'est pas possible, le Bailleur accorde à InSky le droit de sous-comptage.

2.3. En cas de sous-comptage, InSky versera au Bailleur une indemnité annuelle en compensation des kWh consommés. La consommation est déterminée sur la base du relevé de compteur fourni par le Bailleur à InSky à la date d'échéance annuelle du Contrat. Le Bailleur émettra une facture dans le mois suivant le relevé de compteur, que InSky devra régler dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de la facture. La facture sera envoyée au format numérique (pdf) à l'adresse suivante: accounting@insky.be.

2.4. InSky est autoriser à installer, à ses frais, un système de terre et un paratonnerre sur le Bien loué. Si ces systèmes sont déjà présents sur le Bien loué, InSky est autorisée à utiliser ces équipements et, le cas échéant, à les améliorer, moyennant le respect des règles techniques et des lois applicables à ces installations.

2.5. InSky est autorisée à installer une boîte à clés à proximité de l'accès au Bien loué.

2.6. InSky est autorisée à utiliser tout matériel de levage approprié, y compris, sans que cette liste soit limitative, des systèmes de poulies, des grues ou tout autre équipement nécessaire, afin de transporter et d'installer le matériel sur le toit. Ces opérations doivent être effectuées de manière sécurisée et professionnelle, dans le strict respect de la législation applicable ainsi que des normes techniques et industrielles en vigueur.

Le Bailleur demeure responsable de l'état général du Bien loué et s'engage à garantir des conditions d'accès adéquates permettant la réalisation de ces opérations en toute sécurité.

InSky demeure responsable des dommages matériels directs causés au Bien loué dans le cadre de ces opérations, à l'exclusion de l'usure normale. Il lui incombe, à ses frais, de remettre les zones affectées dans leur état initial, sauf accord contraire entre les Parties.

- 2.7. Le Bailleur est autorisé à mettre des espaces et installations à la disposition d'autres opérateurs. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en informer immédiatement InSky par courrier recommandé avant de donner son accord définitif. Le Bailleur transmet à InSky, dès réception, les plans techniques et toutes les informations utiles relatives au ou aux opérateurs candidats. InSky dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception complète des plans et des informations susmentionnées pour s'opposer par écrit à l'installation d'autres opérateurs si celle-ci est de nature à causer, pour des raisons techniques avérées, des perturbations ou nuisances sur ses propres installations.

Article 3: Coopération du Bailleur

- 3.1. Par le présent Contrat, le Bailleur autorise InSky à demander et à obtenir, en son nom propre ou au nom du Bailleur, tous les permis, approbations et autres autorisations nécessaires ou utiles à l'installation, à l'utilisation, à la maintenance, à la conservation, à la réparation et à l'ajustement de la Station de base, en ce compris les raccordements téléphoniques et électriques.
- 3.2. Le Bailleur s'engage à collaborer activement avec InSky, dans la mesure requise, en vue de l'introduction, du suivi et de l'obtention des permis, licences, autorisations et autres documents nécessaires. Le Bailleur s'engage à transmettre à InSky dans un délai d'un (1) mois ouvrable suivant réception d'une demande écrite émanant d'InSky, tous documents, informations et pièces justificatives en sa possession relatifs au Bien loué.
- 3.3. Le Bailleur donne également à InSky l'autorisation d'exécuter tous les tests préparatoires, les inspections et les études sur le Bien loué.
- 3.4. À compter de la date de signature du présent Contrat, le Bailleur accorde ainsi, sur simple demande d'InSky, l'accès au Bien loué au personnel d'InSky et à toutes les personnes autorisées par InSky à cette fin.

Article 4: Durée, prise de cours et fin de la période de location

- 4.1. Le bail en vertu du présent Contrat est conclu pour une période de neuf (9) ans.

Cette période de neuf (9) ans prend cours à la date de début des travaux, telle que mentionnée dans le courrier écrit envoyé par InSky au Bailleur dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent le début des travaux conformément à l'article 5.2 du Contrat.

À l'issue de cette période initiale de neuf (9) ans, le présent Contrat sera automatiquement renouvelé pour une nouvelle période de neuf (9) ans, et ce, de manière indéfinie, sauf dénonciation expresse par l'une des Parties.

La dénonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins douze (12) mois avant la date d'échéance de la période en cours.

Chaque renouvellement sera soumis aux mêmes termes et conditions que ceux prévus dans le présent Contrat, à moins que les Parties ne conviennent par écrit de modifications spécifiques.

- 4.2. InSky peut à tout moment résilier le bail (et par le même fait, le présent Contrat) avant l'expiration du terme, moyennant un préavis de six (6) mois. Ce préavis de six (6) mois sera prolongé, à la demande d'InSky, pour une période supplémentaire maximale de trois (3) mois si les

installations ne peuvent être enlevées dans le premier délai de six (6) mois, en raison de circonstances indépendantes de la volonté d'InSky.

- 4.3. InSky peut également résilier le Contrat prématurément, sans délai de préavis ni indemnité, dans le cas où InSky voit ses droits d'exploitation en tant qu'opérateur suspendus ou résiliés par une décision de l'IBPT et/ou une législation modifiée.
- 4.4. Conformément à l'article 9, en cas de vente du bien immobilier, le Bailleur doit prévoir la cession de ses obligations au nouvel acquéreur. Cette cession ne pourra en aucun cas constituer un motif de résiliation du bail par le nouvel acquéreur.
- 4.5. L'obtention de tous les permis, approbations et autres autorisations nécessaires ou utiles à l'installation, à l'utilisation, à la maintenance, à la conservation, à la réparation et à l'ajustement de la Station de base, y compris les raccordements téléphoniques et électriques, constitue une condition suspensive à l'exécution du Contrat. A défaut, les Parties ne seront pas tenues d'exécuter leurs obligations respectives en vertu du présent Contrat. En cas de non-obtention des autorisations dans le délai convenu, le Contrat sera résolu de plein droit sans indemnité pour aucune des Parties, sauf accord contraire.

Article 5: Loyer – mode de paiement – impôts

- 5.1. InSky s'engage à payer, par trimestre et au plus tard le quinzième jour calendrier de chaque trimestre moyennant une facture dûment établie, un montant annuel de - **Euros** à faire parvenir sur le compte bancaire suivant : BE _____ ouvert par le Bailleur.

Si un trimestre est incomplet, le paiement sera calculé au prorata de la période à couvrir.

- 5.2. Le premier paiement du loyer sera effectué au plus tard à la date à laquelle InSky débute les travaux d'installation de la Station de base. Cette date sera indiquée dans le courrier écrit envoyé par InSky au Bailleur notifiant le début de la période de location.
- 5.3. Lorsque le Bailleur est une personne physique, le loyer est payable intégralement à l'échéance de chaque période de location (annuelle ou trimestrielle, selon la fréquence convenue), sur la base du présent Contrat faisant office de justificatif de paiement.

Dans tous les autres cas, le loyer est payable dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception d'une facture dûment établie émise par le Bailleur.

- 5.4. Sont à la charge d'InSky est redevable de tous les impôts et taxes directement liés à l'installation, à la maintenance et à la gestion de la Station de base.

InSky prend notamment à sa charge tous les droits d'inscription, taxes et impôts frappant ses équipements et activités, ou frappant tout ou partie du bien immobilier du fait de la présence ou de l'exploitation de la Station de base.

- 5.5. Tous les précomptes immobiliers ou autres, tous les impôts sur indemnités (locatives), ainsi que les éventuelles retenues sur les indemnités (locatives) et, de manière générale, tous les impôts et redevances afférents au droit de propriété relatif au Bien loué sont à charge du Bailleur.

Article 6: Accès au Bien loué

- 6.1. Le Bailleur accorde expressément à InSky l'accès intégral, illimité et permanent au Bien loué pour l'installation, l'utilisation, la maintenance, la réparation ou l'apport de modifications à la Station de base.

- 6.2. Cet accès sera accordé 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 à toute personne qu' InSky désignera à cette fin et qui sera en possession d'une carte d'identification valable.
- 6.3. Le Bailleur fournira à InSky toutes les clés, tous les badges et codes nécessaires à l'accès au Bien loué tel que détaillé à l'article 2.5 du Contrat.
- 6.4. Le Bailleur confirme que l'accès intégral et illimité au Bien loué n'est pas subordonné à d'autres autorisations de tiers. Si l'accès au Bien loué nécessite l'autorisation de toute autre personne, le Bailleur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour obtenir ces autorisations.
- 6.5. Le Bailleur déclare qu'aucune partie autre que celles préalablement portées à la connaissance d'InSky (période et durée de présence) n'aura accès au Bien loué ni à la Station de base. Le Bailleur s'engage à indemniser InSky pour tout dommage éventuellement subi par la Station de base du fait de la présence de tiers.

En cas de non-disponibilité des clés ou d'empêchement d'accès de quelque nature que ce soit, resté sans réponse dans un délai de sept (7) jours suivant une demande écrite par e-mail formulée par InSky, InSky est autorisé à mandater un serrurier aux frais exclusifs du Bailleur afin de garantir le droit d'accès à tout moment et sans interruption dans le cadre du présent Contrat. InSky pourra en outre réclamer une indemnisation proportionnelle à la durée de toute interruption d'accès.

Article 7: Propriété de la Station de base

- 7.1. Tous les éléments et composants de la Station de base sont et resteront la propriété exclusive d'InSky.
- 7.2. Lors de la résiliation du présent Contrat, pour quelque motif que ce soit, InSky conserve les droits de propriété afférents à tous les éléments et composants de la Station de base et retirera dans un délai raisonnable et à ses frais, toutes ses installations, à l'exception des structures de soutènement souterraines (pour autant qu'elles aient été construites). InSky remettra le Bien loué dans son état initial, à l'exception des conséquences de la vétusté et d'un usage normal. Le Bailleur prendra toutes les mesures nécessaires pour permettre l'enlèvement de la Station de base par InSky ou par toute autre personne que celle-ci désignera à cette fin.
- 7.3. À la fin du présent Contrat, les structures de soutènement souterraines, dans la mesure où elles ont été construites, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties. Toutefois, dans l'éventualité où le Bailleur souhaiterait conserver certaines infrastructures appartenant à InSky à la cessation du Contrat, il sera tenu d'en indemniser InSky conformément aux modalités à convenir entre les Parties. À défaut d'accord, lesdites infrastructures devront être remises à InSky.

Article 8: Disparition ou désaffectation du Bien loué

- 8.1. Si le Bien loué est partiellement ou totalement détruit indépendamment de la volonté du Bailleur et si celui-ci décide de reconstruire le Bien loué, InSky a le droit d'installer la Station de base sur le bien immobilier reconstruit.
- 8.2. Si le Bien loué initial ne peut plus être utilisé durant les travaux de reconstruction ou si le Bailleur décide de ne pas reconstruire le Bien loué, le Bailleur met à la disposition de InSky, selon ses possibilités, une solution alternative équivalente.
- 8.3. En cas de destruction ou de désaffectation du Bien loué, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des frais liés au déménagement et à la réinstallation de la Station de base sur un site présentant des caractéristiques équivalentes.

Article 9: Travaux devant être exécutés sur Bien loué

- 9.1. Le Bailleur reconnaît que le fonctionnement ininterrompu et correct de la Station de base doit être garanti à tout moment et il accepte explicitement que cette circonstance doit être prise en considération si des travaux devaient être exécutés au Bien loué ou Le Bailleur s'engage à ne pas réaliser de travaux au sein ou sur le Bien loué susceptibles de compromettre ou d'affecter le bon fonctionnement de la Station de base.
- 9.2. Si de tels travaux s'avéraient néanmoins nécessaires pour l'entretien ou la préservation du Bien Loué, le Bailleur pourra les réaliser, à condition d'en informer InSky par courrier recommandé au moins trois (3) mois avant le début desdits travaux. Le Bailleur devra également veiller à ce que ces travaux n'affectent en aucun cas le bon fonctionnement de la Station de base.
- 9.3. En cas de réparations au Bien loué nécessitant le démontage temporaire des installations d'InSky, celui-ci s'engage à procéder à ce démontage à ses frais et à la première demande du Bailleur. Dans ce cas, InSky renonce à toute demande de dommages et intérêts pour perte de jouissance de ses installations, à l'exception du remboursement du loyer correspondant à la période de non-jouissance. Ce montant est calculé selon la formule suivante :
loyer annuel X nombre de jours de non-jouissance/360.
- 9.4. Le Bailleur s'engage à autoriser InSky à élaguer, si nécessaire dans le futur, les arbres qui constituent un obstacle pour l'émission correcte des antennes.

Article 10: Cession – sous-location ou octroi de droits (réels) sur le Bien loué

- 10.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 8 du présent Contrat, le Bailleur n'est pas autorisé à céder à un tiers, totalement ou partiellement, ses droits et/ou obligations découlant du Contrat, ni à d'octroyer des droits (réels) relatifs au Bien loué, sans l'autorisation préalable écrite d'InSky, laquelle ne pourra être refusée de manière déraisonnable.
- 10.2. InSky peut, à tout moment, céder tout ou partie du présent Contrat à des tiers ou sous-louer le Bien loué, à condition que le Bailleur soit informé de cette cession ou de cette sous-location par courrier recommandé. En cas de cession, le Bailleur décharge expressément InSky de toutes les obligations qui lui incombent en vertu du présent Contrat.
- 10.3. Le Bailleur s'engage à informer tout acheteur du bâtiment de l'existence du présent Contrat de bail et à l'informer des dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Article 11: Propriété multiple ou multiple usufruitier

- 11.1. Si le Bien loué appartient à plusieurs propriétaires, une copie du procès-verbal de la réunion lors de laquelle les propriétaires ont approuvé la location du Bien loué est annexée au présent Contrat.
- 11.2. Si le Bien loué a plus d'un usufruitier, le Bailleur joint une copie de l'autorisation des autres usufruitiers non signataires.

Article 12: Règles de bon voisinage – autres opérateurs

- 12.1. Le Bailleur s'engage à éviter tout acte ou usage du Bien loué par des tiers susceptible d'affecter, d'une manière ou d'une autre, le bon fonctionnement de la Station de base. Le Bailleur veillera dès lors à s'occuper du Bien loué en tant que personne prudente et raisonnable afin de maintenir et de respecter le bon fonctionnement de la Station de base.
- 12.2. InSky s'engage également à éviter tout acte ou usage du Bien loué susceptible d'affecter le fonctionnement normal des installations existantes du Bailleur.
- 12.3. Si des perturbations ou des interférences étaient occasionnées par l'une des Parties, la Partie qui en est la cause prendra toutes les mesures nécessaires ou effectuera tous les ajustements

nécessaires pour mettre fin à celles-ci, de manière à rétablir le fonctionnement normal des installations affectées.

- 12.4. InSky s'engage à respecter les normes belges et européennes applicables aux ondes électromagnétiques.
- 12.5. Le Bailleur ne s'oppose pas à ce qu'InSky mette le Bien loué à la disposition d'un autre opérateur en vue d'un usage partagé, pour autant qu' aucune modification de l'espace initialement loué ne soit apportée. Dans ce cas, le Bailleur ne pourra appliquer aucune majoration du loyer.
- 12.6. Le cas échéant, à la demande d'InSky, le Bailleur mettra à la disposition d'InSky un espace supplémentaire afin de permettre un usage partagé du site, sous réserve de la modification du présent Contrat de bail. A cet effet, les Parties s'engagent à collaborer de bonne foi à la conclusion de cette modification par avenant.

Article 13: Titre de propriété du Bailleur - Sol

- 13.1. Le Bailleur déclare qu'il a le droit de disposer librement du Bien loué et que celui-ci n'est pas grevé d'une quelconque créance, hypothèque ou gage susceptible d'affecter l'utilisation normale du Bien loué par InSky.
- 13.2. Le Bailleur est responsable et garantit InSky de toutes revendications personnelles et de tiers, y compris celles de l'État, relatives à toute pollution du sol et/ou des eaux souterraines sur, dans ou en provenance du Bien loué, sauf s'il a été démontré que cette pollution avait été causée par InSky.

Article 14: Confidentialité

- 14.1. Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie ainsi que des personnes agissant pour son compte.
- 14.2. L'obligation de confidentialité souscrite par les Parties, en vertu du présent Contrat, impose à chacune d'elles de :
 - Ne pas divulguer, en tout ou en partie, directement ou indirectement, sur quelque support que ce soit, les Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie à tout tiers non autorisé ;
 - Prendre toutes les mesures utiles afin de préserver la confidentialité des Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie ;
 - Ne pas utiliser les Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie, en tout ou en partie, directement ou indirectement, à d'autres fins que l'exécution du présent Contrat.
- 14.3. Aux fins du présent Contrat, le terme « Informations Confidentielles » désigne toute information, de quelque nature que ce soit, qui remplit les conditions cumulatives suivantes :
 - L'information est divulguée dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution du présent Contrat ;
 - L'information est divulguée par l'une des Parties ou par l'un de ses préposés ;
 - L'information n'est ni généralement connue, ni facilement accessible aux tiers au présent Contrat.



- 14.4. Les Informations Confidentielles peuvent notamment (sans que cette liste soit limitative) concerner la clientèle, les fournisseurs, les projets, les réalisations, les méthodes techniques ou commerciales, le savoir-faire, les performances et l'organisation interne de l'une des Parties.
- 14.5. La présente obligation de confidentialité demeure en vigueur pendant toute la durée du présent Contrat et pendant une période de cinq (5) ans après son expiration ou sa résiliation.

Article 15: Responsabilité

- 15.1. InSky est uniquement responsable des dommages directs résultant de la présence ou du fonctionnement de ses installations durant le montage et pendant toute la durée du présent Contrat.
- 15.2. Le Bailleur et InSky conviennent, chacun pour ce qui le concerne, de renoncer à tout recours l'un contre l'autre en cas de dommage matériel affectant leurs biens respectifs, sauf en cas de faute lourde ou de faute intentionnelle de l'autre Partie.

Article 16: Etat des lieux

- 16.1. Les Parties conviennent conjointement de désigner un expert chargé d'établir, avant le début des travaux d'installation, un état des lieux préalable.
- 16.2. Dès réception du rapport de l'expert, les Parties disposent d'un délai de huit (8) jours calendaires pour échanger leurs observations éventuelles ou demandes d'amendement. Les Parties s'engagent à signer et retourner le rapport définitif à l'expert dans ce même délai.
- 16.3. Au terme du présent Contrat, un nouvel état des lieux sera dressé par un expert désigné par les Parties. En cas de désaccord des Parties sur le contenu de cet état des lieux, les dispositions du Code civil seront applicables.
- 16.4. Les coûts afférents à l'établissement des états des lieux sont supportés à part égales par les Parties.

Article 17: Notifications et personnes de contact

- 17.1. Sauf disposition contraire, toute notification formelle (notamment courriers recommandés, mise en demeure etc.) effectuée dans le cadre du Contrat devra être adressée par écrit aux adresses postales susmentionnées en en-tête du présent Contrat et à l'attention des personnes y mentionnées.
- 17.2. À des fins de gestion quotidienne, de suivi du Contrat et/ou de communications opérationnelles, les Parties conviennent d'utiliser les contacts mentionnés ci-dessous. Ces contacts ne remplacent pas les adresses officielles de notification prévues au paragraphe 17.1.

- InSky : sites@digib-belgium.be - 0800 41041

Agent d'acquisition : _____

- Propriétaire : _____

- 17.3. Chaque Partie s'engage à informer l'autre, dans les meilleurs délais, de toute modification relative aux adresses ou personnes de contact mentionnées ci-dessus

*

* *

EN FOI DE QUOI,

Les Parties ont fait en sorte que la présente Contrat soit signée par leur représentant dûment habilité à la date indiquée ci-dessous.

Fait à Bruxelles, le _____, en deux (2) exemplaires originaux, chaque Partie reconnaissant expressément avoir reçu le sien. Un troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement qui sera effectué aux frais d'InSky.

Pour le **Bailleur**,

Pour **InSky**,

Valentin Popoviciu
Chief Executive Officer

Annexes A.1.1 - Description technique du Bien loué



ANNEXE 6

Association des Copropriétaires de l'immeuble

ACP « NAUTILUS »

**ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES : « DIGUE
DU CANAL 112-113 À 1070 ANDERLECHT »**

**ASSOCIATIONS PARTIELLES DES COPROPRIETAIRES :
« BÂTIMENT « A » ; BÂTIMENT « B » ; BÂTIMENT « C » ET
COMMERCES**



Syndic de Copropriété



A4i srl

av. Bourgmestre E. Demunter, 23 b00/1 - 1090 Bruxelles
☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



FEDERIA

0. TABLE DES MATIERES

0.	TABLE DES MATIERES	2
1.	DISPOSITIONS GENERALES	3
2.	CONDITIONS PARTICULIERES	4
	Article 1 : Objet	4
	Article 2 : Durée	4
	Article 3 : Description de l'Immeuble	4
	Article 4 : Rémunération	4
	Article 5 : Prestations usuelles spécifiques et organisation concrète de la collaboration	5
3.	CONDITIONS GENERALES	8
	Article 1 : Hiérarchie des documents de référence	8
	Article 2 : Documents et informations remis au Syndic	8
	Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non-usuelles	8
	Article 4 : Objet des prestations du Syndic	11
	I. La gestion administrative	11
	II. La gestion financière	14
	III. La gestion technique	15
	Article 5 : Pouvoirs du Syndic	18
	Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic	18
	Article 7 : Conditions financières	18
	Article 8 : Fin du contrat	19
	Article 9 : Droit applicable et désignation de for	20
	Article 10 : Usage de l'Intelligence Artificielle (IA)	20
4.	ANNEXES	21
	Tarification des frais complémentaires	21
	Principes de gestion comptable d'A4i	22

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE**1. DISPOSITIONS GENERALES****ENTRE LES SOUSSIGNES**

L'Association principale des Copropriétaires « *Digue du Canal 112-113 à 1070 Anderlecht* » et les Associations partielles des Copropriétaires bâtiment « *A* », bâtiment « *B* », bâtiment « *C* », bâtiment « *D* », ayant leur siège social à 1070 Bruxelles, Digue du Canal 112-113 et représentée par les personnes reprises ci-après, dûment mandatées à cette fin en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du :

- Pour l'entité Principe :
- Pour le Bloc A :
- Pour le Bloc B :
- Pour le Bloc C :
- Pour le Bloc D :

Ci-après dénommée l'"Association des Copropriétaires" ;

ET

La srl **A4i** représentée par la société WILLYMMO - Monsieur Denis WILMART – gérant ;

Ci-après dénommée le "Syndic" ;

Vu l'acte de base et le règlement de copropriété passés devant le notaire Gérard INDEKEU, le 03/06/2016, relatifs aux immeubles « *Commerces/Equipement Nautilus* », bâtiment « *A* », bâtiment « *B* », bâtiment « *C* » et bâtiment « *D* » ci-après dénommé "l'Immeuble" ;

Vu les actes de base modificatifs éventuels passés devant notaire, relatifs à l'immeuble ;

Vu le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble ;

Vu la loi du 18 juin 2018 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, notamment l'article 577-8 du Code Civil ;

Vu les règles et usages relatifs à la profession d'agent immobilier.



IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

2. CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Objet

L'Association des Copropriétaires confie au Syndic, qui accepte, sous les conditions particulières et générales définies ci-après, la gestion administrative, technique et financière de l'Association des Copropriétaires et de l'Immeuble, conformément à la loi et aux statuts de l'immeuble.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans prenant cours à partir du 01/12/2025 et qui se terminera le 30/11/2028.

Article 3 : Description de l'Immeuble

L'Immeuble est composé, en plus des sous-sols et caves de :

- 196 appartements ;
- 151 emplacements en sous-sol et 15 emplacements en extérieur pour les appartements ;
- 200 caves destinées aux appartements ;
- 2 surfaces commerciales et une surface Equipement :
 - Commerce 1, comprenant également un parking ouvert de 49 emplacements, ainsi que 21 emplacements extérieurs ;
 - Commerce 2 comprenant une cave privative ;
 - Une surface d'Equipement comprenant une cave privative et 3 emplacements de parking extérieurs.

Article 4 : Rémunération

La rémunération mensuelle du Syndic est fixée forfaitairement à 4.848,13 € par mois TTC (Quatre mille huit cent quarante-huit euros et treize cents), pour l'entité principale.

Pour les entités partielles Bloc A, Bloc B, Bloc C et Bloc D, il n'y a pas de rémunération mensuelle complémentaire.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations complémentaires ou non-usuelles définies à l'article 3 des conditions générales ci-après.

- 4.1. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment de la rémunération (cf. tarif particulier).
- 4.2. La rémunération du syndic est liée à l'indice des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de décembre précédant la signature des présentes, lequel s'élève à 133.54 (décembre 2024 – base 2013).
La révision sera annuelle, en janvier de chaque année.
- 4.3. Les honoraires pour les prestations complémentaires ou non-usuelles définies ci-dessus et à l'article 3 des conditions particulières seront calculés séparément et seront facturés, en tenant compte du taux horaire en usage dans la profession, de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent. Le syndic est autorisé à entreprendre des prestations complémentaires qu'il estime nécessaires voire indispensables, à charge pour lui, de se justifier lors du contrôle des comptes annuel. Il s'interdit toute autre forme de rémunération sous quelque forme que ce soit conformément aux règles déontologiques propres aux agents immobiliers.
- 4.4. Les honoraires particuliers concernant les rappels de paiement et mise à l'avocat des copropriétaires en défaut de paiement, à charge de ces copropriétaires, se répartissent comme suit :
- | | |
|---|---------------------------------------|
| 4.5.1. 1 ^{er} rappel : | 35 € |
| 4.5.2. Rappel recommandé : | 65 € |
| 4.5.3. Transmission du dossier à l'avocat : | 140 € |
| 4.5.4. Régularisation suite à jugement : | en régie, dépendant de la complexité. |

Ces honoraires complémentaires feront également l'objet d'une indexation annuelle – voir tarification des frais complémentaires en annexe.

Article 5 : Prestations usuelles spécifiques et organisation concrète de la collaboration

- **3 réunions du Conseil de Copropriété de l'Association Principale à date fixe :**
 - Qui : les membres du Conseil de Copropriété de l'Association Principale.
 - Planning et objectif de ces 3 réunions :
 - 1^{er} lundi du mois de septembre : réunion en vue de préparer les Assemblées Générales Ordinaires ;
 - 2^{ème} mardi de décembre : réunion de suivi de la mise en exécution des décisions ;
 - Dernier jeudi du mois de mai : Réunion intermédiaire.
 - Organisation concrète :
 - Les réunions se déroulent de 18h30 à 21h30 ;
 - Les réunions peuvent se dérouler soit en présentiel, soit en visio-conférence, soit les deux ;



- Localisation : soit dans les bureaux d'A4i, soit dans la copropriété, soit encore dans une salle louée par la copropriété, soit chez un des copropriétaires ;
- A4i prépare un brouillon de PV (voir exemple ci-joint) qui est transmis minimum 2 jours à l'avance.
- **1 séance de contrôle des comptes pour chaque entité :**
 - Qui : les contrôleurs aux comptes désignés par chaque entité. Les membres du Conseil de Copropriété qui le souhaitent peuvent également assister.
 - Planning et objectif de la réunion :
 - 1ère quinzaine du mois de septembre : date à fixer avec chaque contrôleur aux comptes ;
 - Vérification des factures, bilan, extraits de compte, etc.... ;
 - Validation des budgets de charges courantes et proposition de planning de financement des travaux futurs (appel de fonds de réserve éventuel) ;
 - Les décomptes annuels seraient envoyés au plus tard entre la deuxième et la troisième semaine de septembre.
 - Organisation concrète :
 - Les différents contrôleurs aux comptes ont accès de manière digitalisées, pendant toute l'année, aux factures, grand livre des comptes, historiques fournisseurs, etc.... via le site www.A4i.be ;
 - A4i envoie minimum 5 jours à l'avance, via WeTransfer, l'ensemble des documents comptables ;
 - La réunion peut se dérouler soit en présentiel, soit en visio-conférence, soit les deux, idéalement en journée ;
 - Localisation : soit dans les bureaux d'A4i, soit dans la copropriété soit encore dans une salle louée par la copropriété ou chez le copropriétaire qui le souhaite.
- **2 à 5 soirées pour les Assemblées Générales Ordinaires (A.G.O.) :**
 - Qui : L'ensemble des Copropriétaires.
 - Planning :
 - 1ère quinzaine d'octobre
 - Une soirée pour l'Assemblée Générale de l'Association Principale et pour l'Association Partielle « commerces / équipement Nautilus »
 - 1 à 4 soirées pour les 4 Assemblées Générales des Blocs (A, B, C & D)
 - Organisation concrète :
 - La réunion se déroule de 18h30 à 22h30 ;
 - Pour l'AG Principale et L'AG « Commerces / équipements Nautilus », Les copropriétaires peuvent assister à l'Assemblée Générale soit en présentiel, soit en visio-conférence ;

- Pour les AG des Blocs (A, B, C & D) : vu le peu de sujets, organiser 2 AG le même jour au début ne nous semble pas trop compliqué et cela pourrait diminuer les frais de location de salle ;
- Localisation : à définir.
-

- **Afin de limiter les frais administratifs au strict minimum :**

- Il est fortement suggéré que chaque copropriétaire accepte une communication 100% digitalisée – aucun frais administratif ne sera alors comptabilisé ;
- L'envoi des annexes et autres documents sera réalisé uniquement par voix digitalisée. Les documents principaux seront évidemment accessibles sur le site des copropriétaires ou envoyés par la poste sur simple demande ;
- L'envoi des appels de provisions de charges et de fonds en format papier sera limité à un seul envoi par an, reprenant les montants trimestriels à verser ;
 - Un système de rappel par e-mail gratuit pour le 1^{er} rappel en cas d'oubli ou de distraction du copropriétaire est mis en place ;
 - Un système d'accès digitalisé au compte copropriétaire pour chaque copropriétaire, à tout moment, est disponible ;
 - Il y aura aussi la possibilité de domicilier ses appels (projet en cours de finalisation).



3. CONDITIONS GENERALES

Article 1 : Hiérarchie des documents de référence

En cas de conflits entre les statuts de l'Immeuble et les présentes conditions, les présentes conditions priment.

De la même manière, les conditions particulières priment sur les présentes conditions générales.

Article 2 : Documents et informations remis au Syndic

La description de l'immeuble donnée par les représentants de l'Association des Copropriétaires est sincère et de bonne foi.

Les éléments, documents, dossiers suivants devront être remis au Syndic avant que ne débute sa mission :

- la situation bilantaire réelle, détaillée et approuvée (avec les comptes de tiers et justificatifs) ;
- la liste exacte des copropriétaires et des occupants avec les noms, adresses, téléphones, fax éventuels, descriptions cadastrales exactes des lots et les références de ceux-ci à l'acte de base et aux calculs des répartitions des charges ;
- les actes de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur et registre des procès-verbaux ;
- les plans "as built" de l'Immeuble ;
- le dossier d'intervention ultérieure (DIU)
- et tous les éléments indispensables à l'exercice de sa mission dont les clés donnant accès à l'Immeuble et aux communs, les coordonnées des fournisseurs, les contrats d'entretien, d'assurances et les pouvoirs sur les comptes financiers.

Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non-usuelles

Les prestations du Syndic sont définies de la manière suivante (cf. tableau ci-après) :

- les prestations usuelles sont celles auxquelles l'Association des Copropriétaires a droit dans le cadre du contrat de syndic de copropriété. Elles sont définies par le type de mission stipulé au contrat.
- les prestations complémentaires sont celles que le Syndic exécutera complémentirement à sa mission, mais qui feront l'objet d'honoraires supplémentaires.



- les prestations non-usuelles sont des prestations exécutées en dehors du contrat de syndic proprement dit (gestions privées, expertises, etc.). Elles feront l'objet d'une facturation séparée.

Le tableau ci-après illustre à titre indicatif et non exhaustif, les natures des différentes prestations du syndic :

	Prestations	Forfait de base Prest. usuelles	Prest. compl.	Prest. non usuelles	Commentaires
	AG ordinaire annuelle				Après 22h00, à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Rédaction de l'ordre du jour	x			
	Convocation	x			
	Registre des présences et contrôle du quorum	x			
	Rédaction du procès-verbal	x			
	Envoi du PV	x			
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	AG extraordinaire				
	Rédaction de l'ordre du jour		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Convocation		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Registre des présences et contrôle du quorum		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Heures prestées durant l'Assemblée Générale		X		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Rédaction du procès-verbal		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Envoi du PV		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	CCP prévu(s) dans les conditions particulières				Après 21h30, à frais réel. Si réunion complémentaire demandée, à frais réel (cf. tarif en annexe).
	Convocation	x			
	Rédaction du procès-verbal	x			
	Envoi du PV	x			
	Archivage	x			à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	CCP non-prévu / CCP extraordinaire				

Convocation		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Rédaction du procès-verbal		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Heures prestées durant le CCP		X		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Envoi du PV		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		voir tarif particulier
Comptabilité				
Contrôle des factures	x			
Imputation des factures	x			
Paieement des factures	x			
Appels de provisions et de fonds	x			
Décompte annuel	x			
Contrôle des paiements des appels	x			
Rappels de paiement		x		frais privatif
Gestion des comptes en banque	x			
Gestion de prêt bancaire		x		
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Gestion technique				
Contrôle des prestations récurrentes	x			
Contrôle des prestations non récurrentes		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Appels d'offres pour chgt. de fournisseurs		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Application du ROI				
Contrôle courant	x			
Résolution des problèmes ponctuels		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Gestion juridique				
Gestion des litiges judiciaires		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Gestion des mutations des biens privatifs		x		frais privatif
Gestion des sinistres				
Gestions dégâts dans les communs		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Gestions dégâts dans les privatifs			x	frais privatif
Répartitions des indemnités	x			

Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Consultation des documents de l'ACP		x		frais privatif

Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

Article 4 : Objet des prestations du Syndic

La mission du Syndic comprend :

I. La gestion administrative

Dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires prévue statutairement :

- la rédaction de l'ordre du jour;
- l'organisation de la date et du lieu;
- l'envoi des convocations dans les formes convenables et en temps utile;
- l'établissement des listes de présence, le contrôle des présences et procurations;
- le secrétariat de l'assemblée;
- l'établissement des procès-verbaux des décisions et des résultats des votes, la tenue des registres des procès-verbaux et la remise d'un exemplaire à chaque copropriétaire;
- la mise à exécution des décisions.

Le présent contrat prévoit une assemblée générale statutaire par an ; l'organisation d'autres assemblées (seconde séance ou extraordinaire) sont considérées comme prestations complémentaires

Les réunions ou assemblée se tenant en dehors des heures de bureaux ou jours ouvrables sont considérées comme des prestations complémentaires.

Le Syndic ne peut intervenir à l'assemblée générale comme mandataire porteur de procuration d'un ou plusieurs copropriétaires, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Le syndic est autorisé à se faire représenter aux réunions d'assemblées (et de conseil de copropriété cf. ci-après) par un membre de son personnel.

Le Syndic a toute liberté de décider du mode d'organisation de l'Assemblée Générale, soit digital, soit en présentiel, soit en phygital.

Dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers :

Dans la mesure où il s'agit d'actes conservatoires ou d'administration provisoire, ou s'il est dûment mandaté à cet effet, le Syndic intervient valablement dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.

Le Syndic est spécialement mandaté, en vertu du Règlement de Copropriété, pour signer les conventions suivantes :

- les polices d'assurances,
- les contrats d'engagement de personnel,
- les contrats avec les fournisseurs, les firmes d'entretien et les organismes de contrôle.

Secrétariat :

1. Le secrétariat de l'Association des Copropriétaires est assuré par le Syndic qui fera dactylographier ou fournira les copies dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille (cf. tarif particulier).

Tous travaux dépassant le cadre de la gérance normale (entrent dans le cadre de la gérance normale : les photocopies, les lettres, fax, envois de lettres recommandées, etc.) ainsi que la constitution de dossier en vue de récupérer des arriérés de paiement de charges, de procédures, de demandes d'autorisation, de subvention, de réclamation, etc. envers un tiers ou une administration feront l'objet d'honoraires complémentaires et de frais de constitution de dossier (prestation complémentaire).

2. La langue utilisée dans les relations entre le Syndic et les copropriétaires ou l'Association des Copropriétaires est le français. Certains documents (décomptes individuels, relevés des dépenses, avis et courrier courant) pourront être imprimés dans une langue différente (néerlandais, anglais) à la demande de l'Association des Copropriétaires, mais sans engager la responsabilité du Syndic. Les frais de traduction (acte de base, PV d'assemblée de réunion, d'expertise, règlements, etc.) seront facturés sur base des barèmes des traducteurs.
3. Le Syndic recevra le courrier relatif à l'Immeuble. Le Syndic sera tenu de répondre par écrit au courrier et aux questions écrites dans les 5 jours ouvrables et d'y donner également la suite qu'il convient dans un délai raisonnable.

Le Syndic veillera notamment à transmettre aux prestataires de services ou travaux, toutes remarques, plaintes, etc., émanant des occupants, des propriétaires ou voisins dans les délais raisonnables permettant d'entretenir, réparer ou remédier.

Pendant les heures de bureaux et dans le cadre de sa mission, le Syndic répondra aux appels téléphoniques ou enregistrera les messages sur répondeur, et y donnera la suite voulue.

En dehors des heures de bureaux, un répondeur enregistrera les appels. Suite y sera donnée dans les 5 jours ouvrables. Les frais d'appel et intervention seront refacturés à qui de droit.

4. Le Syndic enregistrera les changements d'adresse de copropriétaire lors de mutations de la propriété d'un lot. Il répondra aux demandes conformément à l'article 3.94 du Code Civil (prestation complémentaire).



5. Le Syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le Syndic s'assurera que le règlement d'ordre intérieur, ainsi que le registre des procès-verbaux d'assemblée générale soient consultables.



II. La gestion financière

1. Le Syndic tient la comptabilité générale de l'Association des Copropriétaires. Il dresse l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget.

Il classe chronologiquement, numérote et conserve tous les documents comptables et pièces justificatives, tels les factures, décomptes, notes de frais, etc. Il conserve les archives durant les délais légaux. Les documents originaux doivent rester dans le bureau du Syndic.

Il accepte le contrôle des comptes : à son (leur) initiative, et minimum un mois avant l'assemblée générale ordinaire, le(s) vérificateur(s) ou commissaire(s) aux comptes choisi(s) par l'Association des Copropriétaires, demandera(ont) communication des comptes et pièces comptables aux fins de faire rapport. A cet effet, ils auront accès, au siège de l'Association des Copropriétaires, pendant les heures ouvrables et sur rendez-vous, aux documents suivants:

- bilan & comptes de résultat,
- relevés généraux des dépenses et facturiers d'entrées,
- tableau des répartitions des charges par copropriétaire,
- balances fournisseurs et copropriétaires,
- soldes et extraits bancaires.

Cette vérification constatera l'exactitude de la situation comptable présentée par le Syndic (concordances des pièces et répartition). Les explications relatives aux frais devront faire l'objet d'une note écrite à laquelle le Syndic répondra dans un délai raisonnable.

Annuellement, le Syndic présente à l'assemblée générale des copropriétaires les bilans et comptes pour l'exercice écoulé afin d'y recevoir le quitus y relatif.

2. Dans le cadre de la gestion des fonds de l'Association des Copropriétaires, le Syndic est tenu d'ouvrir deux comptes bancaires (courant & épargne) au nom de l'Association des Copropriétaires auprès de l'organisme de son choix.
3. Le Syndic veille à la constitution d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou conformément aux statuts.
4. Il reçoit, vérifie et règle les factures adressées à l'Association des Copropriétaires.
5. Il répartit les dépenses entre les copropriétaires conformément aux dispositions de l'acte de base.
6. Il établit et envoie annuellement à chaque propriétaire un courrier (ou courriel) reprenant le montant des futurs appels de provisions de charges à payer chaque trimestre, appels basés sur le budget annuel approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il établit et



envoie annuellement les décomptes individuels à chaque copropriétaire ; ces derniers mentionnent au moins le relevé des dépenses, la quote-part du copropriétaire dans ces dépenses et le solde dû suivant les provisions versées.

Il veille au paiement de leurs quotes-parts par chaque copropriétaire et envoie les rappels de paiement nécessaires.

Vis-à-vis du Syndic, les copropriétaires sont seuls responsables du paiement des charges.

Toutes les dépenses occasionnées pour le recouvrement forcé des frais communs (frais administratifs, prestations complémentaires, prestations non-usuelles et/ou d'honoraires de conseils, avocats, huissiers, experts, etc.) seront portés en compte à l'Association des Copropriétaires.

7. Il prépare les dossiers litigieux à transmettre à l'avocat désigné par l'Association des Copropriétaires (prestation complémentaire).
8. Il établit, sur demande des copropriétaires concernés, les décomptes locatifs (prestation complémentaire).
9. Les principes de gestion comptable d'A4i repris en annexe sont considérés comme acceptés lors de la signature du contrat par l'Association des Copropriétaires.

III. La gestion technique

La gestion technique a pour objectifs:

- la conservation des parties communes;
- le maintien en état de fonctionnement des installations techniques;
- à plus long terme : par la voie de propositions à adresser à l'assemblée générale des copropriétaires, la rénovation, l'adaptation aux nouvelles techniques et le bon état de fonctionnement et d'utilisation de manière à maintenir tant la valeur d'investissement que la valeur locative de l'Immeuble.

A cette fin, le Syndic :

1. veille à l'approvisionnement et à l'entretien de l'Immeuble;
2. s'informe régulièrement de l'état des parties communes et privatives de l'Immeuble, notamment par des contrôles périodiques;
3. prend en temps utile les mesures adéquates pour maintenir l'Immeuble en état de fonctionnement et assurer des conditions de vie optimales;
4. formule à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires les propositions utiles;
5. prend les initiatives éventuellement requises en cas d'urgence et, convoque, si nécessaire, l'assemblée générale des copropriétaires.



Dans ce cadre, le Syndic accomplit notamment les tâches suivantes :

1. Concierge(s) : si la présence d'un ou d'une concierge est prévue par les statuts de l'Immeuble ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, le Syndic se charge, en prestations complémentaires, de la recherche (annonces dans la presse aux frais de l'Association des Copropriétaires), de la sélection, de la visite de la loge, de la commande de l'état des lieux, de la rédaction et de la conclusion du contrat, de l'établissement d'un règlement de travail avec horaire et plan de travail conformément aux règlements en vigueur. Le Syndic prendra les dispositions nécessaires en cas de maladie, congés et renonciation (intervention d'une société de nettoyage). Il contrôlera les dépenses de la concierge.
2. Salaires et documents sociaux : le Syndic fera appel à un bureau social dont la cotisation de gestion sera portée en compte à l'Association des Copropriétaires. Ce bureau se chargera de régulariser la situation au niveau des lois sociales et de l'ONSS. Le Syndic veillera à le rémunérer en temps voulu.
3. Nettoyage et entretiens : étude, négociation et conclusion des contrats de nettoyage et d'entretien (notamment des techniques spéciales : chauffage, ascenseurs, plomberie, électricité, parlophones, serrures, etc.) avec des sociétés appropriées et enregistrées, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.
4. Fournisseurs : le Syndic souscrira au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires les abonnements pour les fournitures habituelles (mazout, gaz, eau, électricité, etc.). Les autres fournitures seront commandées en accord avec les copropriétaires ou leur(s) représentant(s) ou d'initiative, en cas d'urgence. Le Syndic veillera à payer les fournisseurs après réception.
5. Règlement d'ordre intérieur : en cas de plaintes (écrites des copropriétaires et/ou occupants de l'Immeuble) ou suite à toutes informations émanant du Conseil de Copropriété pour non-respect du règlement d'ordre intérieur par un occupant, le Syndic écrira au copropriétaire concerné avec copie éventuelle au locataire et/ou occupant.
6. Surveillance quotidienne ou courante : le Syndic veillera à faire assurer la surveillance de l'Immeuble par le concierge ou, à défaut, par l'équipe de nettoyage ou les membres du Conseil de Copropriété. Ils transmettront les informations nécessaires en temps voulu au Syndic pour lui permettre la bonne exécution de sa mission.
7. Travaux :
 - 7.1. Toute commande de fourniture ou de travail fera l'objet d'un accord préalable de l'Association des Copropriétaires sur le principe de la dépense, sauf dans le cas d'une dépense urgente notamment en vue de la préservation de l'Immeuble.
 - 7.2. Il faut distinguer :



- les travaux effectués dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille;
 - les gros travaux (étanchéité, toiture, terrasses, stabilité, modifications, transformations);
 - les travaux relatifs aux techniques spéciales.
- 7.3. Pour les travaux relevant de la gestion ordinaire de l'Immeuble (tels que peintures, petites maçonneries, portes, jardins, bricolages, revêtements muraux, des sols, des plafonds, petite électricité et plomberie, etc.), le Syndic les fera exécuter en concertation avec le Conseil de Copropriété et donnera ordre de paiement après exécution et réception de la facture.
- 7.4. L'exécution de gros travaux devra être approuvée par l'assemblée générale aux deux tiers des voix.
- 7.5. Pour les travaux relatifs aux techniques spéciales, le Syndic conseillera à l'Association des Copropriétaires de se faire assister par un expert (établissement du cahier des charges, appels d'offres, négociations, contrats, surveillance, réception, etc.).
- 7.6. Le Syndic sera tenu de procéder à des appels d'offres ou de prix pour des marchés et/ou contrats dont le montant minimum est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires. Dans la mesure du possible et pour autant que les autres contrats et/ou marchés le permettent, le syndic et/ou le Conseil de Copropriété procéderont également à des appels d'offres.
8. Assurances :
- 8.2. Le Syndic souscrira les polices prévues dans les statuts de l'Immeuble au nom de l'Association des Copropriétaires et proposera à l'assemblée les modifications éventuelles. Il les conservera et en fera parvenir une copie aux copropriétaires qui en feront la demande, à leurs frais.
- 8.3. Sinistre aux parties communes : dès qu'il aura eu connaissance du sinistre, le Syndic en fera la déclaration à la compagnie d'assurance et l'instruira avec le courtier ou le représentant de cette compagnie et veillera à ce qu'il y soit porter remède en demandant des devis, participant aux expertises, commandant les travaux, veillant à percevoir les indemnités et répartissant la différence entre les indemnités perçues et le coût réel des travaux ainsi que les franchises, suivant en cela les instructions de l'Association des Copropriétaires.
- 8.4. Sinistre aux parties privatives trouvant ou non son origine dans les parties communes : le Syndic s'assure de la transmission des déclarations écrites au courtier. Le copropriétaire concerné instruira le sinistre directement avec le courtier ou avec le représentant de la compagnie.

Article 5 : Pouvoirs du Syndic

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Lorsque dans le cadre de sa mission, le Syndic engage l'Association des Copropriétaires en accomplissant au nom de cette dernière des actes juridiques, il agit en tant que mandataire, dans tous les autres cas, il agit comme prestataire de services.

Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic

Le Syndic s'engage à accomplir sa mission comme un professionnel compétent et diligent, et à respecter la loi, et les règles et usages applicables à la profession d'agent immobilier.

Le syndic est un membre agréé de l'IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers) et est soumis aux règles déontologiques édictées par cet organisme.

Le Syndic est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et le cautionnement souscrit auprès d'une compagnie de premier ordre.

Décharge et quitus pour sa mission seront donnés au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par an.

Pour l'exécution de la présente convention, le Syndic sera valablement engagé par Monsieur WILMART dûment mandaté pour le représenter vis-à-vis des tiers en vertu d'une décision régulière de son organe.

Seuls les administrateurs et fondés de pouvoir peuvent engager le Syndic personne morale. Celui-ci sera secondé dans sa mission par les représentants ad hoc de l'Association des Copropriétaires et par son personnel (comptable, juriste, permanence, technicien, expert, etc.).

Article 7 : Conditions financières

Le Syndic sera couvert pour les frais administratifs courants (expédition des comptes, convocations à l'assemblée générale ordinaire, diffusion des PV et avis, correspondance, etc...), indépendamment de sa rémunération.

Les honoraires pour prestations complémentaires et prestations non-usuelles sont définis conformément à l'article 4 des conditions particulières et facturés sur cette base.

Le Syndic prélèvera sa rémunération, autres rétributions et dépenses sur les comptes de l'Association des Copropriétaires.



Un relevé détaillé de ces prélèvements sera communiqué aux Conseil de Copropriété et/ou au vérificateur aux comptes.

Tous droits et taxes, quelles que soient leurs dénominations, dus ou perçus sur le présent contrat et/ou les services prestés seront facturés en sus.

Sauf si la loi l'interdit, la rémunération sera adaptée une fois par an, conformément aux conditions particulières, suivant l'index des prix.

A4i, en tant que syndic de Copropriétés, n'est pas assujetti à la TVA. Dans l'éventualité où l'assujettissement TVA deviendrait obligatoire pour les syndics, la TVA sera appliquée en sus des honoraires.

Article 8 : Fin du contrat

L'Association des Copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de six mois ou, sans préavis, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à six mois de la rémunération du Syndic.

Si en application de l'article 3.87 & 3.89 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires venait, en l'absence de toute faute, à révoquer anticipativement le mandat du Syndic, sans respecter le préavis de six mois prévu à l'article 2, dernier alinéa des conditions particulières, le Syndic sera fondé à exiger une indemnité qui sera fonction de la durée de ce préavis.

Au cas où l'assemblée révoque le syndic mais ne désigne pas de successeur, l'ancien syndic assurera les affaires courantes et veillera à convoquer une nouvelle assemblée avec à l'ordre du jour la nomination de son successeur.

Le Syndic pourra quant à lui, mettre fin à son mandat moyennant l'envoi de son renon par lettre recommandée au président du Conseil de Copropriété ou, à défaut de président, à l'ensemble des membres du Conseil, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois et ceci sans avoir à justifier de motif particulier.

A la fin du mandat, le Syndic remettra aux représentants de l'Association des Copropriétaires tous les documents en sa possession et renoncera irrévocablement à tout pouvoir sur les avoirs de l'Association des Copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires qui constate l'expiration du mandat du Syndic ou le révoque lui donnera, s'il y échet, décharge globale pour sa mission, approuvera les comptes et régularisera tous les paiements envers les fournisseurs et les tiers.

Si à la fin du contrat (révocation par l'AG ou démission du syndic), l'assemblée n'a toujours pas désigné un successeur, le syndic sortant assurera les affaires courantes dans cette attente, et percevra des honoraires correspondant à deux fois le montant des honoraires prévus en période normale. Le syndic sortant introduira, le cas échéant, une action en justice afin de faire nommer un syndic provisoire.



Article 9 : Droit applicable et désignation de for

La présente convention est soumise au droit belge. Les normes déontologiques (CSA Bruxelles - Chambre Syndicale des Administrateurs de biens - et IPI) de la profession compléteront au besoin la présente convention.

Toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Article 10 : Usage de l'Intelligence Artificielle (IA)

En signant ce contrat, vous acceptez l'utilisation de l'intelligence artificielle dans le cadre de la gestion de la copropriété. Cette utilisation vise à optimiser les processus administratifs et à améliorer l'efficacité des services fournis. Vous reconnaissez avoir été informés de cette utilisation et consentez au traitement de vos données personnelles dans ce contexte.

Fait à Bruxelles le en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

L'Association des Copropriétaires

Le Syndic





4. ANNEXES

Tarification des frais complémentaires

Frais	Prix 2025	Unités
A4 Lettre	41,50 €	A4
AGE Convocation	124,48 €	AGE
AGE Mise à jour des registres légaux	165,97 €	AGE
AGE Rédaction PV	207,48 €	AGE
AGE Registre présence	31,12 €	AGE
Archivage (si plus de 1m3)	12,34 €	m³/mois
Badge / télécommande / clé - commande et envoi privatif	25,00 €	Prestation
B-pack	15,59 €	Par bpack
Copies	0,25 €	Copie
Copies couleur	0,50 €	Copie
Coprovote matériel	51,58 €	Par AG
Déplacement	16,60 €	Prestation
Enveloppes	0,08 €	Enveloppe
Enveloppes A4	0,18 €	Enveloppe
Infos vente - art 3.94 cc : paragraphes 1 & 2	171,81 €	Prestation au vendeur
Infos vente - art 3.94 cc : paragraphe 1	85,91 €	Prestation au vendeur
Maintenance site internet	148,09 €	1 fois par an
Mise sous plis	55,53 €	Heure normale
Mutation - adaptation des registres	55,00 €	Prestation acquéreur
Ouverture d'exercice	15,43 €	1 fois par an
Photos	0,52 €	Pièce
Plaquette/nominette/sonnette - commande et placement privatif	25,00 €	Prestation
Plastification	0,24 €	Pièce
Prestations Complémentaires	103,73 €	Heure normale
Prestations Complémentaires Extraordinaires	165,97 €	Heure hors bureau
Rappel - frais 1 ^{er} rappel - courrier normal	43,19 €	Prestation
Rappel - frais 2 ^{ème} - recommandé	80,21 €	Prestation
Rappel - frais de mise à l'avocat	172,76 €	Par dossier
Relevé Compteurs	35,27 €	Prestation
SMS	0,11 €	SMS
Timbres internationaux 50 gr		Cf. prix Bpost
Timbres nationaux 50 gr		Cf. prix Bpost
Timbres recommandés internationaux 50 gr		Cf. prix Bpost
Timbres recommandés nationaux 50 gr		Cf. prix Bpost

Les Assemblées Générales réalisées en digital via la plateforme digital meeting seront facturées par la société Digital Meeting directement à la copropriété selon leur tarif en vigueur.
Les Assemblées Générales réalisées en présentiel via la plateforme Coprovote (frais de logiciel) seront facturées par la société Coprovote directement à la copropriété selon leur tarif en vigueur.

Les prix susmentionnés sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'être revus en fonction des coûts réels. Ils sont basés sur l'indice des prix à la consommation de 12 2024.

Principes de gestion comptable d'A4i

A4i travaille uniquement en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels.

Les **provisions de charges** sont des avances trimestrielles. Le montant de ces provisions est calculé sur base du budget annuel voté en Assemblée Générale et est dû chaque début de trimestre (le même montant chaque trimestre). Ces provisions sont extournées (remboursées) chaque année en fin d'exercice comptable lors du décompte annuel et les charges réellement dues sont alors comptabilisées.

Le décompte annuel : il est établi une fois par an, généralement 2 ou 3 mois après la clôture de l'exercice comptable. Les charges réellement dues sont comptabilisées et les provisions de charges sont remboursées. Si le solde est créditeur, celui-ci reste en mémoire dans l'attente du prochain décompte à l'occasion duquel il est remboursé. Si le solde est débiteur, le copropriétaire devra s'acquitter d'une somme complémentaire.

Le **fonds de roulement** est une somme dont vous restez propriétaire et qui est mise à disposition de la copropriété comme "liquidité" permettant de faire face aux dépenses quand c'est nécessaire. En cas de vente, ce dernier vous sera entièrement restitué. Les bonnes pratiques veulent que le fonds de roulement s'élève à minimum 2 trimestres de charges.

Le **Fonds de Réserve** est une épargne constituée par votre Association de Copropriétaire. Cette épargne est définitivement acquise à la Copropriété. La constitution d'un Fonds de Réserve est obligatoire à partir du 1er janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété. La loi fixe un montant appelé minimum de 5% des charges communes de l'année précédente / par an. Les appels de fonds de réserve sont également dus chaque trimestre.

Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site www.A4i.be, dans leur espace personnel.

En cas de défaut de paiement, notre **procédure de rappel** est stricte et rigoureuse. En maximum 3 mois, les dossiers des mauvais payeurs sont transmis à l'avocat de la copropriété, garantissant le privilège des autres copropriétaires. La procédure est la suivante :

- J – date de l'appel ;
- J+30 – délais de paiement ;
- J+35 – rappel e-mail gratuit aux copropriétaires distraits dont le solde est débiteur ;
- J+40 – rappel courrier simple ou e-mail payant : hono syndic + indemnités de retard ;
- J+55 – rappel recommandé payant : hono syndic + indemnités de retard ;
- J+65 – transmission du dossier à l'avocat + indemnités de retard.



ACP NAUTILUS Entité D

Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES
BCE 0656 794 819

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE MERCREDI 08 OCTORE 2025

Le 08 octobre 2025 à 19h15, 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. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 19h15. 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".*

ROI : " le bureau est composé d'un président et d'au moins deux assesseurs".

Mr Volesini est élu à l'unanimité Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mr Tumia est élu également à l'unanimité comme unique assesseur. 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*", Cf. rapport du CCP de l'entité Principale.

4 - Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.90 §1 du code civil : "*Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières*" ;

A4i indique qu'un suivi rigoureux des prestations de l'ascensoriste restera encore nécessaire sur le nouvel exercice.

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.

Ci-dessous, les contrats en cours :

- Assurances : RC Conseils de Copropriété : VIVIUM
- Courtier : MEUWESE & GULBIS Ascenseur :
- Entretien : KONE
- SECT : BTV
- Blue kit : D+H BELUX
- Services de nettoyage : TRE CLEAN SERVICES
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : HELP FIRE
- Entretien des éclairages de secours : HELP FIRE
- Fourniture Electricité : TOTAL ENERGY
- Fourniture Eau : VIVAQUA
- Syndic : A4i srl

Point non soumis au vote.

5 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : Ratification des prestations de nettoyage le weekend

Face à l'état de saleté inquiétant des ascenseurs et du hall d'entrée constaté en fin de chaque weekend, le Conseil de Copropriété a sollicité, à sa majorité, l'organisation dans un premier temps d'un passage complémentaire de la société de nettoyage, le samedi après-midi, et ce à partir de début 2025.

La situation restant toujours problématique entre le passage du samedi et celui du lundi matin, le Conseil de Copropriété a souhaité compléter ces prestations par un passage complémentaire le dimanche également, et ce depuis le mois de septembre 2025.

L'Assemblée Générale sera invitée à se positionner en séance, sur le maintien de ces prestations du weekend, tarifées comme suit :

- Samedis : 90,75 € / mois
- Dimanches : 544,50 € / mois

Vote sur l'inclusion de ces prestations du weekend au contrat de la société de nettoyage.

A4i précise en séance que le vote concerne uniquement les nettoyages complémentaires du dimanche, les prestations du samedi ayant déjà été validées dans le cadre du mandat donné au CCP par l'AG du 12/10/2022.

Majorité absolue

Oui: 5 618 voix (91,65%)

Non: 512 voix (8,35%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126), BRITTAİN - BELAÏDI Simon et Nassima (131), FADOUL Ameer (111), CAROLLO Giovanni (144)

A la majorité de 91,65% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

6 - Etat des procédures judiciaires en cours

Aucune procédure judiciaire n'est à ce jour en cours.

Le point n'est dès lors pas soumis au vote.

7 - Approbation des comptes et de leurs répartitions individuelles pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025

La Commissaire aux Comptes, Mme Darras, n'ayant pas transmis son rapport avant la date de la convocation d'Assemblée Générale, ce dernier a été adressé par mail à l'ensemble des copropriétaires avant l'AG, et était téléchargeable sur le site de A4i : www.a4i.be.

Ce dernier sera joint au présent PV.

Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Approbation du bilan au 30 juin 2025

Cf. annexe 1.

Majorité absolue

Oui: 6 003 voix (97,93%)

Abstention : 127 voix (2,07%)

Se sont abstenus : JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Oui: 6 004 voix (97,94%)

Abstention : 126 voix (2,06%)

Se sont abstenus : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025.**Majorité absolue**

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Quitus au syndic pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025.**Majorité absolue**

Oui: 6 004 voix (97,94%)

Abstention : 126 voix (2,06%)

Se sont abstenus : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

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: 6 003 voix (97,93%)

Abstention : 127 voix (2,07%)

Se sont abstenus : JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr MEYER (Représenté par NEW DEAL)

Majorité absolue

Oui: 5 402 voix (88,12%)

Non: 237 voix (3,87%)

Ont voté non : FADOUL Amed (111), ROISIN - PIRSON (126)

Abstention : 491 voix (8,01%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (203), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (161), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 95,80% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 6 130 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Les candidatures sont à envoyer au minimum 5 jours à l'avance et par écrit au syndic.

Avant et en séance aucun copropriétaire n'a souhaité rejoindre le CCP.

Ce point n'est donc pas soumis au vote.

17 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2025 - 2026 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

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

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

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

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes. Les candidatures sont à envoyer au syndic minimum 5 jours à l'avance et par écrit.

L'Assemblée Générale décide de mettre au vote la candidature de la société DARRAS.

Majorité absolue

Oui: 5 559 voix (90,69%)

Abstention : 571 voix (9,31%)

Se sont abstenus : CAROLLO Giovanni (144), BONTE - LANGENHAECK (203), M EN P CONSULT * (97), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

18 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2025 – 2026

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 2).

Majorité absolue

Oui: 5 560 voix (90,70%)

Non: 367 voix (5,99%)

Ont voté non : CAROLLO Giovanni (144), DEVREESE - MISSIAEN (97), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

Abstention : 203 voix (3,31%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (203)

A la majorité de 93,81% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée..

19 - Projets et travaux - Proposition 1 : Amélioration / Remplacement du sol des ascenseurs (Point demandé par le CCP)

Le Conseil de Copropriété propose d'améliorer le sol des ascenseurs afin de renforcer la propreté et l'esthétique des parties communes. Le revêtement actuel, trop clair, laisse apparaître les taches de manière trop visible.

Il est proposé de :

1. Allouer un budget maximum de 3.000 € (HTVA) pour cette amélioration, avec réalisation par la société KONE, prestataire habituel de la copropriété (cf. annexe 3).
2. Mandater le Conseil de Copropriété pour choisir le coloris et le revêtement final du nouveau sol.

Vote sur le mandat au Conseil de Copropriété et l'enveloppe budgétaire maximum.

Il est précisé en séance que le prestataire ne sera d'office la société KONE, et sera également choisis par le CCP à sa majorité.

Financement via le fonds de réserve.

Majorité des 2/3

Oui: 3 144 voix (51,29%)

Non: 2 333 voix (38,06%)

Ont voté non : FADOUL Amed (111), BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (131), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126), BORN Y Filip * (69), DE LA CROIX Colette * (67), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (101), MOENS Michel * (97), GEROME - KUPPER (126), PARISEL - HOORNAERT * (101), VANHOUTE - SANTENS * (67), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (131), AWOUTERS Patrick * (101), DE BRUYN Jacqueline * (131), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (131), HUGE - DELCOURT * (105), ROELANDT - RIJCKAERT * (111), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (154), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126), VANDEN BROECK Jana (77), CAROLLO Giovanni (144), DAUGINET Eric (126)

Abstention : 653 voix (10,65%)

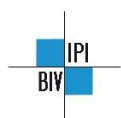
Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97), BONTE - LANGENHAECK (203), SPINIEWINE - MULLIE (126), CORDONNIER Monique (100), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

Avec 57,40% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

20 - Projets et travaux - Proposition 2 : Amélioration / Remplacement du chambranle de la porte donnant accès au bâtiment D au départ du sas niveau -1 (Point demandé par le CCP)

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété en vue d'étudier les mesures de renforcement et de sécurisation de cet accès au bâtiment et commander la mise en œuvre de ces

7



A4i srl

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

☎ 02/460.11.35 – www.A4i.be - Email A4i@A4i.be

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

- Administration de biens immobiliers -



travaux auprès d'un prestataire de leur choix, et ce dans une enveloppe budgétaire de maximum 2.000 € TTC.

Financement par le fonds de réserve.

Majorité des 2/3

Oui: 5 669 voix (92,48%)

Non: 237 voix (3,87%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126), FADOUL Amed (111)

Abstention : 224 voix (3,65%)

Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 95,99% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

21 - Planification et financement travaux 2026-2031

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".

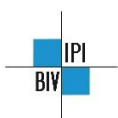
Les copropriétaires seront invités en séance à faire part des éventuels projets sur lesquels ils souhaitent mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de les étudier et de préparer une recommandation à présenter lors d'une prochaine Assemblée Générale.

En séance, l'Assemblée Générale indique ne pas souhaiter avancer sur de nouveaux projets sur cet exercice.

Ce point n'est dès lors pas soumis au vote.

22 - Organisation du (des) Fonds de Réserve

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



L'Assemblée Générale sera invitée en séance à se positionner sur le montant des appels pour l'exercice 2025-2026.

La proposition à l'AG est de maintenir le même montant pour les appels de 25-26, soit 1.250 € par trimestre.

Majorité absolue

Oui: 5 654 voix (92,23%)

Non: 252 voix (4,11%)

Ont voté non : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (126), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

Abstention : 224 voix (3,65%)

Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 95,73% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

23 - Renouvellement de l'Enveloppe budgétaire à disposition du syndic en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires

Proposition de renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété. Cette enveloppe pourra être utilisée uniquement avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Majorité des 2/3

Oui: 5 780 voix (94,29%)

Non: 126 voix (2,06%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (126)

Abstention : 224 voix (3,65%)

Se sont abstenus : DEVREESE - MISSIAEN (97), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)

A la majorité de 97,87% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

24 - Renouvellement du mandat du syndic

Proposition de renouvellement du contrat d'A4i selon les mêmes conditions et pour une période de 3 ans. La proposition de contrat est téléchargeable sur le site de A4i : www.a4i.be

Majorité absolue

Oui: 5 903 voix (96,30%)

Abstention : 227 voix (3,70%)

Se sont abstenus : CORDONNIER Monique (100), JANSSENS - LEGAT Stéphan et Cécile (127)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

25 – Divers

- Date de la prochaine Assemblée Générale : Mercredi 07/10/2026.
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour
- Rappel procédure de consultation des annexes et d'envoi du PV
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété

A4i Syndic



D. MAYNE

ANNEXE 1



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

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2025

FAIT LE : 24/09/2025
IMMEUBLE : 1305 - ACP NAUTILUS D (0656 794 819)
DIGUE DU CANAL 112-113
1070 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	51,91	100000 - Fonds de roulement	10 000,00
499901 - Compte d'attente facture Kone - Vista	245,03	160000 - Fonds de réserve	20 682,99
5300001 - Compte épargne - BE74088288663507	21 641,44	160021 - Réserve produits divers	76,67
5500001 - Compte vue - BE09068935160657	11 577,00	440 - Fournisseurs	2 755,72
Total actif	33 515,38	Total passif	33 515,38

ANNEXE 2

FRAIS REPARTIS		Budget 24-25	Réel 24-25	Budget 25-26	Commentaires
BUDGET ORDINAIRE					
Entité Principale					
610110 - Entretien, téléphone & contrôle ascenseurs	€	12.500	€ 13.883	€ 13.250	KONE (entretien + 6 interventions), BTV (contrôle périodique), D+H Belux (blue kits)
610113 - Réparation ascenseur	€	500	€ 2.232	€ 700	KONE (interventions suite sinistre)
610500 - Entretien des communs	€	25.000	€ 24.855	€ 33.000	FLOOR PROTECTION (contrat entretien + samedi et dimanche)
610530 - Matériel et frais divers occupants	€	100	€ 252	€ 100	CLABOTS (fourniture cylindre)
610533 - Frais divers propriétaires	€	100	€ -	€ 100	
610900 - Entretien installation technique divers	€	5.000	€ 3.499	€ 5.000	HELP FIRE (vérif protection incendie & éclairage secours), MADANI (2 intervention portes), PARADIS DECOR (peinture porte ascenseur)
610903 - Réparation installation technique divers	€	1.750	€ 529	€ 1.500	CLABOTS (intalation loquets), MADANI (remplacement cylindre)
612100 - Electricité communs	€	9.000	€ 10.898	€ 12.000	ENGIE + TOTAL
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice	€	400	€ -	€ 250	
614000 - Assurances	€	100	€ 80	€ 100	MEUWESE & GULBIS (RC CCP)
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants	€	750	€ 370	€ 600	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires	€	1.800	€ 2.509	€ 1.800	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. compl. A4i + frais de banque + AG
Total	€	57.000	€ 59.107	€ 68.400	
Total Général					
	€	57.000	€ 59.107	€ 68.400	

ANNEXE 3



KONE Care™ Repairs

Offre pour:
REPLACEMENT SOL CABINE - RES
NAUTILUS BLOC D

Votre référence:	0017447273
Devis n°:	T-0008778440
Date:	30.07.2025
Personne de contact:	Marc Hertebaut
E-mail:	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

Dedicated to
People Flow™ 



11842061 T-0008778440

1

30.07.2025



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

Devis n°: T-0008778440
Référence n°: 0017447273

Bruxelles, 30.07.2025

Madame, Monsieur,

Description	Quantité	Prix total (HTVA)
Equipement: 42955916 ASC Adresse: DIGUE DU CANAL 115 1070 BRUXELLES BRUSSEL		
1 Remplacement d'un vinyl de la cabine.	1	EUR 1.374,00
Ces travaux comprennent :		
- Prise des mesures et contrôle du coloris pour un recouvrement similaire		
- Mise en sécurité de l'installation.		
- Dépose et évacuation de recouvrement existant		
- Fourniture et placement d'un vinyl Altro		
- Fourniture et placement d'un panneau de multiplex 8 mm afin de pouvoir utilisé l'ascenseur immédiatement		
- Remise en service		
- Recycler les anciennes pièces.		
Equipement: 42955917 ASC Adresse: DIGUE DU CANAL 115 1070 BRUXELLES BRUSSEL		
1 Remplacement d'un vinyl de la cabine.	1	EUR 1.374,00
Ces travaux comprennent :		
- Prise des mesures et contrôle du coloris pour un recouvrement similaire		
- Mise en sécurité de l'installation.		
- Dépose et évacuation de recouvrement existant		
- Fourniture et placement d'un vinyl Altro		
- Fourniture et placement d'un panneau de multiplex 8 mm afin de pouvoir utilisé l'ascenseur immédiatement		
- Remise en service		
- Recycler les anciennes pièces.		
Frais d'administration		EUR 41,00

Prix total (HTVA) : EUR 2.789,00

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



ACP NAUTILUS

BLOC D

BCE 0656.794.324

VERIFICATION DES COMPTES EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025 RAPPORT DU COMMISSAIRE HONORAIRES

Le 03/10/2025, j'ai pu exécuter ma mission de vérification des comptes de l'immeuble dit « BLOC D » de l'ensemble immobilier ACP NAUTILUS.

A l'issue de mon contrôle, je suis en mesure d'établir les constats suivants :

- Tous les documents nécessaires m'ont été remis
- L'intégralité des factures encodées est parfaitement identifiée et présente dans les fardes
- Les libellés sont correctement repris
- Les imputations sont également correctes

Analyse de la situation arrêtée au 30 juin 2025 :

Fournisseurs et trésorerie :

Le total de dépenses enregistré est de 59 169.50 euros TVAC ; sont déduits de ce montant 57 250 euros de provisions appelées et 5 606.98 euros de rétrocession créditrice au titre de l'exercice précédent.

Les comptes de bilan sont en adéquation avec les soldes bancaires.

En effet, le solde bancaire du compte à vue est de 11 577 euros au 30/06 alors que le bilan mentionne 10 000.00 euros de fonds de roulement permanent.

Le solde du compte épargne est à 21 841.44, pour 20 682.99 euros au compte de bilan fonds de réserve. C'est donc correct.

Le montant des factures ouvertes s'élève à 8 362.70 euros.

Copropriétaires

Les copropriétaires sont globalement à jour, 2 soldes débiteurs apparaissant au bilan.

Conclusion

Sur la base des éléments qui m'ont été remis, je suis en mesure de constater que la comptabilité est parfaitement tenue et reflète bien la situation réelle.

J'ai reçu toutes les explications demandées.

La santé financière de la copropriété est saine et ne suscite aucune inquiétude.

Les appels de provision sont cohérents avec les dépenses enregistrées et la copropriété ne devrait rencontrer aucune difficulté à faire face aux factures qui se présentent dès lors que les copropriétaires règlent les appels émis par le syndic **dans la quinzaine**.



Ceci exposé, en ma qualité de commissaire aux comptes honoraires du BLOC D, j'invite les copropriétaires à accepter les comptes tels qu'ils sont présentés par leur syndic, la société A4i.

Fait à Bruxelles,

Le 3 octobre 2025 sous toutes réserves d'opérations ultérieures au 30 juin 2025.

Sabine Darras

