

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

BRUXELLES, le 20 octobre 2022

**ACP B-Forest (N. Entr. : 0899 669 555)**  
**rue Pierre Decoster 96**  
**1190 BRUXELLES**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 20 Octobre 2022**

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

Copropriétaires présents	8	sur 31	25.81 %	4458.10
Copropriétaires représentés	9	sur 31	29.03 %	3259.70
Copropriétaires absents	14	sur 31	45.16 %	2282.20
<b>Totaux</b>	<b>31</b>	<b>sur 31</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
AG valide en participants		17	54.84 %	
AG valide en quotités		7717.80	77.18 %	

Le 20 Octobre 2022 à 18h30, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

## 1. Organisation

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

Art 16 du ROI - le bureau. "Le président de l'Assemblée Générale désigne un secrétaire et un scrutateur".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mr ANDRY est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mr SCHROEDER est désigné scrutateur. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

ox  
R  
B

### 3. Point sur les contrats des différents prestataires de services

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Relevé détaillé de tous les contrats en cours :

- Nettoyage : SAUCA (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1er janvier ; renon : préavis de trois mois)
- Espaces verts : PRO ARBO (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1er avril ; renon : préavis de trois mois)
- Ascenseurs : KONE (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er octobre 2016 ; renon : préavis de 3 mois) et KONHEF (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 15 décembre ; renon : préavis de 6 mois)
- Porte de garage : VIPER (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 26 avril ; renon : préavis de 3 mois) – 2 passage/an avril & octobre/ délais d'intervention = 24h.
- Assurances :
  - Assurance Incendie : AXA n° contrat 816 937 604 (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
  - Assurance protection juridique : AXA n° contrat 200 59 700 (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
  - Courtier : Fr & Jc VAN HERPE
- Entretien du réseau d'égouttage & pompe de relevage : DMO (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1er janvier, renon : préavis de 3 mois) – Prochain entretien annuel en juillet.
- Dispositifs sécurité et incendie : SAFE & SOUND (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1 er juillet, renon : préavis de 3 mois)
- Gaines CLV : SANI LOOK (durée 1 an – entretien annuel en Q1 ).
- Location containers poubelles : BXL-PROPRETE.
- Entretien des extracteurs : FILTER & CO (durée : 1 an - date anniversaire contrat : 7 septembre - entretien annuel en Q4)

### 4. Rapport annuel d'activités

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

### 5. Etat des procédures judiciaires en cours

Voir note de synthèse du bureau d'avocats VAN CUTSEM en annexe 2.

Monsieur DESMUL signale que l'expert a intégré dans son estimation un montant de 13.645,57 € TVAC relatif aux frais d'architecte pour le suivi des travaux.

Tout renseignement relatif à ces dossiers peut être obtenu auprès de l'avocat désigné par la copropriété, Maître WILLEMART (VAN CUTSEM - Avenue Louise 235 à 1050 Bruxelles – tél : 02/543.02.00).

Mandat au syndic, assisté par le Conseil de Copropriété pour le suivi et toute décision relative à ce(s) litige(s).

Etat des procédures judiciaires en cours	Oui	7 717.80	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	7 717.80	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

*Handwritten signatures and initials.*

## 6. Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes (le collège de Commissaires aux Comptes) désigné par l'Assemblée Générale.

Les comptes et leur répartition ont été approuvés par Mr DESMUL, le Commissaire aux Comptes (cf. rapport en annexe 3).

<b>Approbation des comptes et de leur répartition pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 7. Approbation du bilan pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022

Voir annexe 4.

<b>Approbation du bilan pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

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

<b>Affectation au fonds de réserve du montant figurant sur le compte bilantaire Réserve Produits Divers</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 9. Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022

<b>Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

## 10. Quitus au syndic pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022

<b>Quitus au syndic pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

58 CS 15

### 11. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CABOARA (Pour le bloc D)

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

Art 3.90 §3 du code civil : "L'Assemblée Générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire et est renouvelable".

Art 23 du ROI. "Le Conseil de Gérance est composé au minimum d'un président et de quatre assesseurs, les propriétaires de chaque bloc d'habitation élisant parmi eux au moins un membre du Conseil de Gérance et le bloc A-B deux".

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CABOARA (Pour le bloc D)</b>	Oui	3 532.80	60.11 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	2 344.60	39.89 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>5 877.40</b>	-	
	Abstention / Absents	4 122.60	-	
NON	JIMAR sprl, THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	BOSSY Damien, INSIST&T s.a., LEGRAS Gilles, SCHIEPERS Isabelle, TAPERNOUX Guy			

### 12. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr THORNELL (Pour le bloc C)

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr THORNELL (Pour le bloc C)</b>	Oui	6 424.10	83.24 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	1 293.70	16.76 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON	ANDRY Carl, DESMUL Philippe, ROSENORN - LANNG Christopher			
ABSTENTIONS	-			

### 13. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ANDRY (Pour le bloc B)

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr ANDRY (Pour le bloc B)</b>	Oui	3 532.80	45.77 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	4 185.00	54.23 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON	BOSSY Damien, INSIST&T s.a., JIMAR sprl, LEGRAS Gilles, SCHIEPERS Isabelle, TAPERNOUX Guy, THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	-			

### 14. Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SCHROEDER (Pour le bloc A)

<b>Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mr SCHROEDER (Pour le bloc A)</b>	Oui	7 429.70	96.27 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	288.10	3.73 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON	JIMAR sprl			
ABSTENTIONS	-			

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

CS 05  
15

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

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété".

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).

Nomination du (des) commissaire(s) aux comptes pour l'exercice 2022-2023. Mr DESMUL représente sa candidature.

<b>Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2022-2023 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

**17. Mise à jour par le syndic de l'état des frais liés à la porte de garage (état actuel joint clôturé à fin 2017) - Point demandé par Mr DESMUL**

Voir annexe 5. Le détail depuis la dernière actualisation (2017) est présenté en séance.

- 28-04-22 - 452,40 € - Réparation de la porte de garage - remplacement de 2 roulettes et câble cassé
- 02-02-22 - 490,79 € - Remplacement bloc moteur et brosses en charbon
- 07-01-22 - 79,88 € - Remplacement porte-roulette et roulettes
- 21-09-20 - 71,12 € - Intervention et remise en fonction suite à perte de vis
- 09-09-20 - 514,25 € - Livraison set de ressorts de réserve
- 08-09-20 - 381,61 € - Intervention suite à rupture des ressorts

**18. Travaux 2022-2023 - Proposition de remplacer la porte de garage - Point demandé par votre CCP**

Frais de remplacement de la porte de garage : Dans un premier temps, l'expert Segui s'est basé sur un devis du 30/11/18 (options comprises), et en tenant compte d'une vétusté de 20%, pour estimer le coût de remplacement de la porte de garage à 8.922,50 EUR (htva). Dans son dernier rapport, cette estimation a été portée à 9.814,75 EUR (soit une majoration de 10%) pour tenir compte de la hausse des prix. Suite à la demande du conseil de copropriété, le syndic a demandé, dans l'urgence, à VIPER de confirmer son estimation de 2018 ; VIPER propose un prix de 12.930 EUR (htva) sans les options. Le syndic n'a pas reçu d'offre moins élevée. Financement via les charges courantes. Mandat au syndic, assisté du conseil de copropriété pour choisir l'entrepreneur final et commander ces travaux dans l'enveloppe budgétaire définie ci-avant.

<b>Travaux 2022-2023 - Proposition de remplacer la porte de garage - Point demandé par votre CCP</b>	Oui	29.00	4.88 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	565.00	95.12 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>594.00</b>	-	
	Abstention / Absents	406.00	-	
NON	ANDRY Carl , AREND ou DE MOT Anthony ou Marion, BARTH - SCHMIED N. ou J. , BOSSY Damien, DESMUL Philippe , INSIST&T s.a., JIMAR sprl, LEGRAS Gilles , MERTES Jean-Yves , ROSENORN - LANNG Christopher , SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa, TAPERNOUX Guy , THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	-			

AS CA 05

**19. Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Grille piétonne - Proposition de remplacement du système de contrôle d'accès dans la Copropriété**

Suite à l'AG du 21/10/2021, un appel d'offres de prix a été réalisé auprès des sociétés CLABOTS, SECUREASY et DREAMELEC sur base de la note d'intention suivante : La copropriété souhaite remplacer le système de contrôle d'accès actuel (grille piétonne & porte de garage) par un système plus moderne, fonctionnant avec badges et permettant d'activer et désactiver chaque badge à distance et de vérifier qui a badgé / quand).

Les sociétés CLABOTS & SECUREASY ont remis offre et après étude de ces derniers avec les membres du Conseil de Copropriété, il est proposé de donner mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de commander les travaux auprès de la société SECUREASY - Montant : 1.174,03€ TVAC - Vote à la majorité des 2/3 - Financement via le Fonds de réserve général - Devis SECUREASY : voir annexe 7b

Dans le cadre de la protection des données sur la vie privé, la société SECUREASY informe que le contrôleur maître proposé A22 Krypto permet d'installer un certificat de sécurité dans chaque browser ayant accès à la plateforme de gestion des accès via le web browser. Ceci permettant le cryptage des données de bout en bout. Une personne responsable de la gestion des accès doit être désignée par la copropriété. Elle seule aura accès à ces informations cryptées et celle-ci seront utilisées uniquement en cas de nécessité. Il est proposé de donner cette gestion au syndic.

Il y aura lieu de se conformer aux règles RGPD.

<b>Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Grille piétonne - Proposition de remplacement du système de contrôle d'accès dans la Copropriété</b>	Oui	2 749.50	38.18 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	4 451.50	61.82 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 201.00</b>	-	
	Abstention / Absents	2 799.00	-	
NON	ALBERS Zoé, BOSSY Damien, INSIST&T s.a., JIMAR sprl, LEGRAS Gilles , MERTES Jean-Yves , SCHIEPERS Isabelle , TAPERNOUX Guy , THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	BIOT Laurent, POUILLARD - DEWITTE			

**20. Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Porte de garage - Proposition de remplacement du système de contrôle d'accès dans la Copropriété**

Les sociétés CLABOTS & SECUREASY ont remis offre. Proposition de remplacer le clavier à code par un système à badge au niveau de l'entrée du garage . Après étude des offres avec les membres du Conseil de Copropriété, il est proposé de donner mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de commander les travaux auprès de la société SECUREASY - Montant : 1.174,03€ TVAC - Vote à la majorité des 2/3 - Financement via le Fonds de réserve garage

<b>Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Porte de garage - Proposition de remplacement du système de contrôle d'accès dans la Copropriété</b>	Oui	206.50	34.76 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	387.50	65.24 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>594.00</b>	-	
	Abstention / Absents	406.00	-	
NON	ALBERS Zoé, BOSSY Damien, INSIST&T s.a., JIMAR sprl, LEGRAS Gilles , MERTES Jean-Yves , TAPERNOUX Guy , THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	-			

BB CA 05

## 21. Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Bâtiment A&B - Proposition de sécuriser la porte d'entrée du BLOC A&B & porte d'accès via le garage du bloc A

Les sociétés CLABOTS & SECUREASY ont remis offre. Proposition d'installer un système de badge à l'entrée du bâtiment. Après étude des offres avec les membres du Conseil de Copropriété, il est proposé de donner mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de commander les travaux auprès de la société SECUREASY - Montant : 2.348,06€ - Vote à la majorité des 2/3 - Financement via le Fonds de réserve AB - Devis SECUREASY annexe 7a

<b>Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Bâtiment A&amp;B - Proposition de sécuriser la porte d'entrée du BLOC A&amp;B &amp; porte d'accès via le garage du bloc A</b>	Oui	1 177.70	31.44 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	2 568.70	68.56 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>3 746.40</b>	-	
	Abstention / Absents	1 176.90	-	
NON	ALBERS Zoé, BIOT Laurent, JIMAR sprl, LEGRAS Gilles , POUILLARD - DEWITTE , SCHIEPERS Isabelle , SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa, TAPERNOUX Guy , THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	-			

## 22. Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Bâtiment C - Proposition de sécuriser la porte d'entrée du BLOC C

Les sociétés CLABOTS & SECUREASY ont remis offre. Proposition d'installer un système de badge à l'entrée du bâtiment. Après étude des offres avec les membres du Conseil de Copropriété, il est proposé de donner mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de commander les travaux auprès de la société SECUREASY - Montant : 1.174,03€ - Vote à la majorité des 2/3 - Financement via le Fonds de réserve C - Devis SECUREASY voir annexe 7a

<b>Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Bâtiment C - Proposition de sécuriser la porte d'entrée du BLOC C</b>	Oui	393.70	22.23 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	1 377.50	77.77 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>1 771.20</b>	-	
	Abstention / Absents	305.00	-	
NON	BOSSY Damien, INSIST&T s.a., THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	-			

## 23. Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Local vélo - Proposition de sécuriser la porte du local vélo

Les sociétés CLABOTS & SECUREASY ont remis offre. Proposition d'installer un système de badge à l'entrée du local. Après étude des offres avec les membres du Conseil de Copropriété, il est proposé de donner mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de commander les travaux auprès de la société SECUREASY - Montant : 1.174,03€ - Devis SECUREASY voir annexe 7b - Vote à la majorité des 2/3 - Financement via le Fonds de réserve général et si pas suffisant le solde sera à prendre en charge par les charges courantes.

<b>Travaux 2022-2023 - Travaux de sécurisation - Local vélo - Proposition de sécuriser la porte du local vélo</b>	Oui	3 266.30	42.32 %	<b>Majorité des 2/3</b>
	Non	4 451.50	57.68 %	<b>La résolution est rejetée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON	ALBERS Zoé, BOSSY Damien, INSIST&T s.a., JIMAR sprl, LEGRAS Gilles , MERTES Jean-Yves , SCHIEPERS Isabelle , TAPERNOUX Guy , THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	-			

## 24. ROI : Proposition relative à l'utilisation du local vélo

En cas de validation par l'Assemblée Générale du point "Travaux de sécurisation - Local vélo - Proposition de sécuriser la porte du local vélo", il est proposé de donner accès au local vélo uniquement aux occupants des habitations. Ceci afin de donner à l'ensemble des occupants la possibilité de stocker leur vélo en toute sécurité.

L'Assemblée Générale décide de ne pas soumettre ce point au vote car il aliène le droit de propriété des propriétaires de parking.

CA 05

## 25. Travaux 2022-2023 - Mesures conservatoires : Travaux de réparation de l'éclairage dans les jardins

Problème d'éclairage du jardin : voir rapport de la société DREAMELEC (voir annexe 8). Ces derniers énumèrent plusieurs points qui sont à l'origine des problèmes d'éclairage (ex : état des luminaires, câblage non conforme, ...) et propose une série de travaux afin de régulariser la situation. Estimation de DREAMELEC +/- 3.000 € HTVA. Proposition de commander ces travaux via la société DREAMELEC - Financement via les charges courantes.

<b>Travaux 2022-2023 - Mesures conservatoires : Travaux de réparation de l'éclairage dans les jardins</b>	Oui	7 688.80	99.62 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	29.00	0.38 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON	MERTES Jean-Yves			
ABSTENTIONS	-			

## 26. Travaux 2022-2023 - Proposition de remplacement du groupe hydrophore - Point demandé par votre CCP

Il est proposé d'investir dans un nouveau système de redistribution des eaux de pluie dans une enveloppe budgétaire évaluée à +/- 3.000€

Proposition de mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de commander cet équipement et de financer cette acquisition via le fonds de réserve générale. Si le fonds de réserve n'est pas suffisant, le solde des travaux sera imputé dans les charges courantes. Vote à la majorité des 2/3.

<b>Travaux 2022-2023 - Proposition de remplacement du groupe hydrophore - Point demandé par votre CCP</b>	Oui	3 503.80	45.57 %	<b>Majorité des 2/3</b> <b>La résolution est rejetée.</b>
	Non	4 185.00	54.43 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 688.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 311.20	-	
NON	BOSSY Damien, INSIST&T s.a., JIMAR sprl, LEGRAS Gilles , SCHIEPERS Isabelle , TAPERNOUX Guy , THORNELL Fredrik			
ABSTENTIONS	MERTES Jean-Yves			

## 27. 2022-2023 : Budget prévisionnel

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 de charges courantes, 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 projet annexe 6).

<b>2022-2023 : Budget prévisionnel</b>	Oui	7 717.80	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON				
ABSTENTIONS	-			

*(Handwritten signatures)*

## 28. Planification et financement travaux 2023-2028

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

- Etude sur la remise en peinture des menuiseries ;
- Remise en état de l'enduit au niveau du muret dans les jardins ;
- Etude sur l'installation de panneaux solaires via un tiers investisseur ;
- Scan énergétique de la copropriété via l'IBGE ;
- Etude sur les possibilités d'installation commune de bornes pour véhicules électriques dans les garages.

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier ces différents projets / améliorations

Planification et financement travaux 2023-2028	Oui	7 201.00	93.30 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	516.80	6.70 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 717.80</b>	-	
	Abstention / Absents	2 282.20	-	
NON	BIOT Laurent, POUILLARD - DEWITTE			
ABSTENTIONS	-			

## 29. Organisation du (des) Fonds de Réserve

Art 3.86 § 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 des appels de fonds de réserve à hauteur de :

- Fonds de réserve bloc A-B : 1.330€/an soit 332,5€ par trimestre;
- Fonds de réserve C : 830€/an soit 207,5€ par trimestre;
- Fonds de réserve Parkings : 580€/an soit 145€ par trimestre.

Organisation du (des) Fonds de Réserve	Oui	7 201.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>7 201.00</b>	-	
	Abstention / Absents	2 799.00	-	
NON				
ABSTENTIONS	BIOT Laurent, POUILLARD - DEWITTE			

## 30. Divers

- Date de la prochaine Assemblée Générale : <sup>Jeudi 26</sup> Mercredi 25 octobre 2023 (sous réserve de la disponibilité de la salle).

C. Andrieu  
N. Schneider

WILMARS DENIS  
WILMARS DENIS

\$ CA 15

## Relevé des présences

Copropriété : 2216 - ACP B-Forest (N°. Ent. : 0899 669 555)  
Exercice : 2021-2022

Lieu : BRUXELLES  
Date : 20/10/2022  
Heure : 18h30

Copropriétaires	Quotités	Présence
22160036 ALBERS Zoé	237.5000	Présent
22160002 ANDRY Carl	480.2000	Présent
22160042 AREND ou DE MOT Anthony ou Marion	562.5000	Procuration
22160032 BARTH - SCHMIED N. ou J.	422.7000	Présent
22160005 BERKANI ELHADI	276.7000	Absent
22160037 BIOT Laurent	264.5000	Procuration
22160048 BOSSY Damien	370.7000	Procuration
22160012 DESMUL Philippe	509.3000	Présent
22160034 GROSJEAN Michèle	334.0000	Absent
22160047 HOUBEN Renaud	121.7000	Absent
22160030 HUET Philippe	29.0000	Absent
22160045 IEZZI-BOUVY Nicola ou Marie-Paule	29.0000	Absent
22160016 JACOBS Samy	147.0000	Absent
22160018 LEGRAS Gilles	285.7000	Procuration
22160033 MERTES Jean-Yves	29.0000	Présent
22160020 MONTFORT - CABOARA JP. ou M.	423.3000	Absent
22160021 POUILLARD - DEWITTE	252.3000	Présent
22160022 ROSENORN - LANNG Christopher	304.2000	Procuration
22160023 SCHEYVAERTS Marjolaine	58.0000	Absent
22160024 SCHIEPERS Isabelle	121.7000	Procuration
22160046 SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa	470.6000	Présent
22160038 SMETS Dominique	29.0000	Absent
22160041 STAQUET Arnaud	29.0000	Absent
22160026 TAPERNOUX Guy	324.0000	Procuration
22160027 THORNELL Fredrik	2056.5000	Présent
22160043 TOUZANI ou CHKILI Fahd ou Sophia	307.2000	Absent
22160010 CORIMOC s.a. Immobilière	310.3000	Absent
22160015 INSIST&T s.a.	738.3000	Procuration
22160006 JIMAR sprl	288.1000	Procuration
22160017 JS CONSULTING sprl	159.0000	Absent
22160040 SOCAVI s.a.	29.0000	Absent
<b>Total Copropriété :</b>	<b>10 000.0000</b>	<b>31</b>
Présents :	4 458.1000	8
Procurations :	3 259.7000	9
Absents :	2 282.2000	14
<b>Total pour le quorum :</b>	<b>7 717.8000 (77.18 %)</b>	<b>17 (54.84 %)</b>

*[Signature]*      *[Signature]*      *[Signature]*

# Annexe 1

 CA. 05

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "B-FOREST"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2021-2022

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 21/10/2021, le conseil de Copropriété s'est réuni officiellement à 2 reprises : les 21/04/22 et 07/09/2022. Des échanges réguliers ont également eu lieu par courriel avec le syndic.

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 de réserve ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;
- Le suivi des emménagements et déménagements ;
- ...

De plus, différents points, travaux et activités ont été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété en 2021-2022 :

DMO : Entretien réseau égouttage et pompes de relevage – 07/2021

CLABOTS : Intervention sur la grille d'entrée – 07/2021

SAFE & SOUND : Réparation porte coupe-feu bloc B – 08/2021

FILTER & CO : Entretien extracteur Bloc A, B & C – 10/2021

FERREIRA : Evacuation des encombrants – 10/2021

SAFE & SOUND : Entretien dispositifs de secours et d'incendie – 10/2021

AVA TOITURE : Recherche de fuite et réparation au niveau du velux au B31 – 11/2021

KONE : Vidange de la cuvette de l'ascenseur du bloc B – 11/2021

FILTER & CO : Intervention sur extracteur défectueux – 12/2021

DMO : Entretien réseau égouttage et pompes de relevage & débouchage haute pression aquadrains cour intérieure – 01/2022

VIPER : Remplacement bloc moteur, brosses en charbon, porte-roulette et roulette – 01/2022

DREAMELEC : Adaptation du coffret électrique des communs (travaux de scindage) et 2<sup>ème</sup> partie du remplacement de TL LED dans le garage – 06/2022

SAUCA : Nettoyage du parking – 06/2022

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE de la Résidence B-Forest



# Annexe 2

\$ CA  
05

## 1. ACP B-FOREST/BELOFT

Pour rappel, la mission de conciliation a échoué l'année dernière, ce dont l'expert judiciaire a pris acte. Ce dernier avait également confirmé le 27 septembre 2021 que toutes les constatations utiles avaient été réalisées.

L'expert judiciaire a communiqué un rapport provisoire (12<sup>ème</sup> partie) le 26 janvier 2022 sur lequel les parties ont été invitées à formuler leurs observations.

L'ACP a déposé une première note de faits directoires le 11 mars 2022, ainsi qu'une seconde note de faits directoires le 31 mars 2022 (après avoir pu prendre connaissance des premières notes de faits directoires de toutes les parties).

L'expert judiciaire a remis son rapport définitif le 29 juin 2022. Il ne change pas fondamentalement des premiers avis provisoires exprimés par l'expert, si ce n'est que l'expert a tenu compte d'une hausse des prix (voir le rapport en annexe 1 et l'évaluation chiffrée en annexe 2).

Toute partie peut maintenant faire revenir le dossier devant le tribunal. Nous supposons que les demandeurs s'en chargeront ; nous avons tenté de contacter leur conseil à ce sujet et vous tiendrons étroitement informés.

## 2. ACP B-FOREST/SOCAVI

Nous avons obtenu une décision de condamnation que nous sommes occupés à faire exécuter - par voie d'huissier et de notaire - en procédant à la vente forcée du bien de SOCAVI.

Le notaire PLEITEN a été désigné par le tribunal pour procéder à cette vente. Il s'agit-là de la dernière étape de la vente forcée avant la mise en vente.

Nous suivons ce dossier de près et demandons systématiquement des nouvelles au notaire afin que la vente intervienne rapidement.

JD CA  
DS

# Annexe 3

ST CA  
ST

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « B-FOREST »  
Rue Pierre Decoster 96 - 1190 Bruxelles  
N° National : RPM 0899.669.555

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES A L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
DU 20 OCTOBRE 2022**

Mesdames, Messieurs,

J'ai le plaisir de vous rendre compte de l'exécution du mandat de commissaire que vous m'avez confié pour l'exercice du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022.

J'ai reçu la situation active et passive après répartition de l'Association au 30 juin 2022 ainsi que le compte de résultats détaillé pour l'exercice 2021-2022, le décompte de répartition de charges ainsi qu'une série de documents comptables établis par le syndic.

Ce rapport contient mon opinion sur les comptes de l'association dont le total du bilan s'établit à 46.005,18 EUR au 30 juin 2022 (vs. 46.543,24 EUR au 30 juin 2021) et des charges communes qui s'établissent à 58.286,74 EUR et 0 EUR de charges privatives à cette même date (vs. des charges communes de 57.682,44 EUR et frais privatifs de 582,64 EUR au 30 juin 2021).

Attestation des comptes

J'ai reçu du syndic toutes les informations nécessaires à l'exécution de mon analyse.

J'ai examiné par sondage la justification des charges communes et des montants figurant dans la situation active et passive de l'Association.

J'ai également vérifié par sondages l'exactitude des calculs de répartition des charges communes de l'Association et de leur conformité avec les quotités figurant dans le règlement de copropriété contenu dans l'acte de base.

J'estime, dès lors, que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de mon opinion.

Le bilan au 30 juin 2022 intègre à l'actif un montant négatif de 14.915,65 EUR qui représente une dette nette (sous déduction des avoirs) de la copropriété vis-à-vis de l'ensemble des copropriétaires. A mon sens, une présentation de ce poste au passif du bilan plutôt qu'en négatif à l'actif était plus appropriée.

En outre, ce montant comprend un montant de 4.338,02 EUR dû à la copropriété par le propriétaire de l'emplacement de parking P09, la société SICAVI, qui reste en défaut de règlement ; de plus, cette somme n'intègre pas des frais de recouvrement totalisant 1.556,67 EUR qui figurent en charges sous la rubrique frais d'avocat au 30 juin 2022.

Le syndic a mis en œuvre des actions de recouvrement et le Tribunal de 1<sup>ère</sup> instance a remis son jugement : un notaire a été nommé afin de procéder à l'adjudication du bien saisi.

Il existe, à mon avis, un risque réel quant à la récupération du montant en principal et des frais de recouvrement dans cette affaire dans la mesure où le dernier bilan de la société SICAVI publié au 31 décembre 2020 fait état de fonds propres négatifs à hauteur de 76.620 EUR.

DS CA  
AS

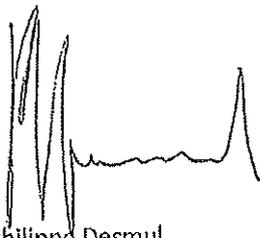
J'attire l'attention de la copropriété sur la faible charge de l'exercice relative à l'électricité des communs qui est liée à un montant d'acompte réduit et à une régularisation positive liée à la dernière année civile ; vu l'état du marché de l'énergie, on peut dès lors s'attendre à une charge nettement supérieure de ce poste lors de l'exercice prochain.

Au cours de mes travaux, j'ai obtenu tous les renseignements et communications nécessaires à l'accomplissement de ma mission et je n'ai pas eu connaissance d'opérations faites en violation des statuts.

A mon avis, tenant compte de la réserve exprimée quant au recouvrement de la créance SOCAVI, les comptes clôturés au 30 juin 2022 représentés par le bilan, le compte de résultats et le décompte annuel des charges communes à la même date donnent une image fidèle du patrimoine et des résultats de l'Association.

Sur cette base et en tenant compte de cette réserve, je recommande à l'Assemblée Générale Statutaire d'approuver les comptes de l'Association au 30 juin 2022.

Fait à Bruxelles, le 27 septembre 2022



Philippe Desmul  
Commissaire

DS CA  
DS

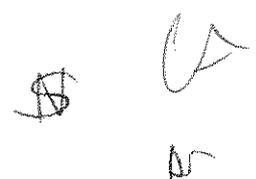
# Annexe 4

~~10~~ CA  
05

ACP B-Forest  
 rue Pierre Dacoster 96  
 1190 BRUXELLES  
 N° ent. : 0899 669 555  
 Exercice : du 01/07/2021 au 30/06/2022

**Bilan après répartition au 30/06/2022**

ACTIF		PASSIF	
4000000 - Propriétaires	-14 915.65	1000000 - Fonds de roulement	20 050.00
4991000 - Sinistres en attente	837.00	1500200 - Réserve produits divers	180.62
5300000 - Compte épargne	36 273.37	1600000 - Fonds de réserve	3 368.39
GKCCBEBB BE17 0882 8439 6921	36 273.37	1620000 - Fonds de réserve AB	8 715.00
5500000 - Compte vue	23 810.46	1620000 - Fonds de réserve C	4 690.00
GEBABEBB BE83 0016 7495 8715	23 810.46	1620000 - Fonds de réserve Parkings	2 394.97
		4400000 - Fournisseurs	6 606.20
	<b>46 005.18</b>		<b>46 005.18</b>



# Annexe 5

SA CA  
AS

Historique des frais majeurs

Porte de garage

Compte N° facture

6104030	17-18-070	06-12-17	Viper Engineering	502,15 €	fourniture set ressorts de réserve
6104030	17-18-069	09-12-17	Viper Engineering	696,02 €	remplacement ressorts de réserve
6104010	17-18-017	29-08-17	Viper Engineering	548,17 €	porte de garage - câbles défaits et ressort engagés
6104010	2016/0062	27-10-16	Viper Engineering	53,52 €	vérification nuisances sonores
6104030	2016/041	17-10-16	Viper Engineering	943,80 €	remise en état et fourniture ressorts de réserve
6104010	2015/011	09-07-15	Kone Belgium	98,57 €	vérification cellule réception
6104010	2015/018	01-09-15	Kone Belgium	494,47 €	dysfonctionnement cable de soulèvement
6104010	2015/029	29-09-15	Kone Belgium	346,62 €	dysfonctionnement porte de garage
6104010	2015/064	31-12-15	Kone Belgium	394,27 €	nuisances sonores
6104030	2015/052	25-11-15	Kone Belgium	2.283,16 €	placement nouveau moteur
6104030	114435	29-12-14	Kone Belgium	1.331,00 €	remplacement ressorts
6104030	114434	04-12-14	Kone Belgium	248,05 €	porte bloquée-ressorts cassés
6104010	114409	25-10-14	Kone Belgium	356,95 €	dysfonctionnement porte de garage
6104030	114410	30-10-14	Kone Belgium	1.157,37 €	remplacement chariot du moteur
6104015	112405	29-10-12	Kone Belgium	410,19 €	remplacement lampe flash
	175	26-06-12	Kone Belgium	266,62 €	dysfonctionnement lampe de signalisation
	2246877	11-06-12	Kone Belgium	1.461,68 €	remplacement ressorts
	171	23-05-12	Kone Belgium	266,62 €	porte bloquée en position ouverte
	168	10-05-12	Kone Belgium	312,59 €	problème de fermeture
		2011	fournisseur initial	gratuit	remplacement des ressorts
				<u>12.171,82 €</u>	

#

AS

CF

# Annexe 6

~~18~~

CA  
R5

Viper Engineering  
Tom De Moor

ACP B Forest c/o A4i  
Mr Auriel  
Av. Bourgm. E, Demunter 23 bte 00/1  
1090 Bruxelles

Offerte Réf: 12558\_20220922\_001.doc

Conc: Actualisation offre 2018.10618 (30.11.2018)  
. Rue Pierre De Coster 96 . 1190 Bruxelles

Mr

Suite de votre demande 20/9/2022 nous actualisons pour la 3-ième fois notre offre de remplacement de la porte actuelle et motorisation.

### Placement d'une porte collective Viper automatisée flottante

- Enlèvement de la porte actuelle en totalité.
- Installation d'une porte Viper à usage collectif sur encadrement suspendu
  - o La porte et motorisation à usage collectif sont montées sur un châssis rigide en acier dont les fixations vers la structure se font à travers silentblocs. Aucune fixation rigide n'existe entre porte automatisée et la structure du bâtiment.
    - Durée de vie des silentblocs (démontables): 10 ans
  - o Utilisation d'un linteau à courbe fluide
    - Hauteur libre 225 cm largeur : ± tel qu'actuellement
  - o Panneaux renforcés, version anti-pince doigts
    - tablier en finition stucco-stucco de couleur blanche RAL 9010 ou brun Ral 8015 Face avant ( autre couleur (face avant) en option)
  - o Imposte fixe de ± 75 cm avec 3 grilles de ventilation
  - o Ressorts à 100.000 cycles avec tube anti-bruit intérieur
  - o Quincaillerie industrielle, roulettes industrielles avec roulement
- Installation d'une motorisation Viper Metromatic
  - o durée de vie 1.500.000 cycles, ED100%) . Cette motorisation est apte à cette application et autorise un fonctionnement en continu.
  - o puissance 550 W triphasée
  - o Logique de commande Viper PM5000 à fermeture automatique.
    - Contacteur s-inverseur modulaire
    - Variateur de fréquence
    - Nouvelle cellule de sécurité + rideau infra-rouge extérieur
    - Lampe de signalisation LED In et Out (10000 heures)
    - Récupération des émetteurs Viper existants est possible, émetteurs d'autre marque imposent remplacement.
- réglage et mis en service

Prix = 12.930 Eur + TVA

*Handwritten initials and marks:*  
A  
CA  
M

## Options

- |                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| - Set ressorts de réserve         | 910 Eur + TVA   |
| - Couleur non-standard face avant | 410 Eur + TVA   |
| - lettrage pe Hauteur libre       | 145 Eur + TVA   |
| - radar directionelle de sortie   | 680 Eur + TVA   |
| - émetteur Viper 433 MHz          | 62.58 Eur + TVA |
| Ristourne 10% dès 10 oèces        |                 |

## Contrat de services - Contrat de maintenance:

Vu le service journalier un contrat de maintenance avec 2 passages par année est conseillé.

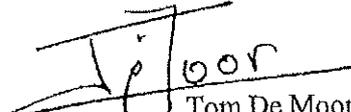
Redevance annuelle porte automatisée = 320 Eur + TVA  
2 Entretien par année

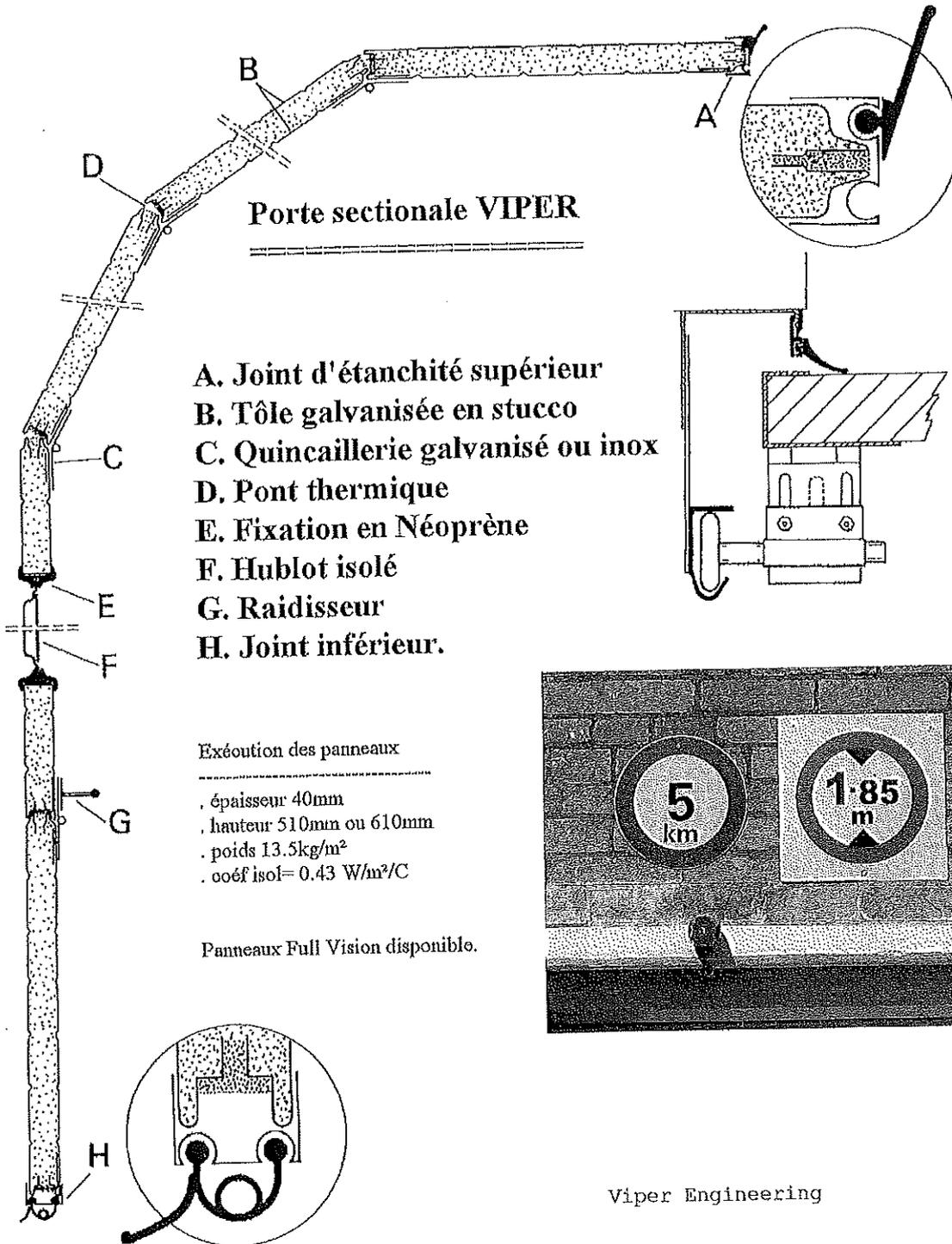
- ⇒ Le contrat de maintenance couvre la maintenance préventive de l'installation.
- ⇒ En cas de problème un suivi prioritaire de l'installation dès le jour de travail suivant et pendant les heures de bureaux suivant.
- ⇒ Service de garde / intervention en dehors les heures de bureaux et/ou en dehors jours de travail, permanences 24Hr/24Hr téléphoniques humaines : non-disponibles.

## Conditions administratives

- Acompte 30% / 70% fin des travaux
- Délai d'exécution : 16 semaines
- Organisation
  - Jour avant la pose (mardi) : enlèvement de l'installation actuelle en totalité.
  - Garage reste ouverte pour une nuit
  - Jour de pose : pas de passage durant 08Hr30 et 16Hr30, ni IN ni OUT
  - Jour suivant jour de pose : finitions : passage IN et OUT possible
- Garantie
  - 24 mois sur la totalité, hormis pièces à durée de vie déterminée (= ressorts)
  - 5 ans sur la motorisation si contrat de services. (2 ans sans contrat de services)
  - 10 ans sur la structure de la porte
- Validité de l'offre : jusqu'au 31- 12-2022.
- Offre selon nos conditions générales.

Acceptez, Mr, nos salutations distinguées.

  
Tom De Moor



Viper Engineering

Handwritten initials and a signature.

# Annexe 7a

OK  
5



# SecurEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.32.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

Info@secureasy.be  
www.secureasy.be

Votre sécurité à proximité

Gembloux, le 17/01/2022

ACP B FOREST ( devis entrées )  
Rue Pierre Decoster 96  
1190 FOREST

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, ci-joint, notre offre de prix pour la fourniture et pose d'un de contrôle d'accès pour votre copropriété suite à ma visite sur les lieux.

Cette offre comprend :

- le câblage, le raccordement et la programmation des composants.
- la mise en service complète du système,
- une garantie 10 ans sur tous les nouveaux composants (hors batterie)

La validité de cette offre de prix est de un mois à partir du jour de l'envoi de ce courrier.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre meilleure considération.

Pour SecurEasy,

Constantin Kinart  
Gérant

Pour accord sur le montant du devis et le  
contrat SecurEasy Assist

Le client,



Pour notre planète, nous communiquerons par courrier électronique.  
Informez-nous si vous désirez recevoir les documents par courrier.

[www.secureasy.be](http://www.secureasy.be)

**SecurEasy SRL**

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

*Handwritten initials and marks at the bottom right of the page.*

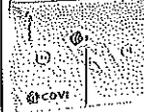


SecurEasy

Chaussée de Namur, 303  
B-5030 GEMBLoux

Tél : TEL : 081 22 32 20  
Fax :  
GSM Techn. Garde : 0473 70 19 09  
e-mail : Info@secureasy.be  
Site : www.secureasy.be

### Contrôle d'accès

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Contrôle d'accès	A22K		Centrale contrôleur Atrium Krypto 2 portes haute sécurité	Sous-sols	Local technique	1.00	819.00	819.00		1	
Contrôle d'accès	A22		Centrale contrôleur Atrium 2 portes	Sous-sols	Local technique	1.00	659.00	659.00		2	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand inox Wiegand	Extérieure	Entrée bâtiment A	1.00	251.00	251.00		3	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand inox Wiegand	Extérieure	Entrée bâtiment B	1.00	251.00	251.00		4	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand inox Wiegand		Entrée bâtiment C	1.00	251.00	251.00		5	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand inox Wiegand	Rez-de-chaussée	Porte bloc A accès garage	1.00	251.00	251.00		6	

### Vidéosurveillance

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Vidéosurveillance	CABLE UTP CAT6 ISOH		câble CAT6, UTP avec 4 paires CPRE			240.00	1.10	264.00		1	

AS  
CS  
BT

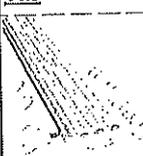


# SecurEasy

Chaussée de Namur, 303  
B-5030 GEMBLoux

Tél : TEL : 081 22 32 20  
Fax :  
GSM Techn. Garde : 0473 70 19 09  
e-mail : Info@secureasy.be  
Site : www.secureasy.be

## Divers

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Divers	PETIT MATERIEL		Vis, chevilles, tubes, goulottes, fiches, cable...			1.00	90.00	90.00		1	

## Batterie

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Batterie	NP7-12		Batterie 12v - 7Ah		Dans les contrôleurs	2.00	36.00	72.00		1	

## Main d'oeuvre

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Main d'oeuvre	MO INSTALLATION		Forfait de main d'oeuvre, déplacement, programmation			1.00	1660.00	1660.00		0	

AS CS  
05



# SecureEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.32.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

Info@secureeasy.be  
www.secureeasy.be

Votre sécurité à proximité

Résumé de l'offre :

4458.00 € Hors TVA

Remise commerciale :

400 € Hors TVA

Le montant total de cette offre s'élève à

4058.00 € Hors TVA

Parmi les diverses caractéristiques de cette installation que vous retrouverez dans le catalogue que je vous ai transmis, je souhaite mettre en évidence les points suivants :

- Fonctionnement avec un logiciel de gestion très accès facile d'utilisation
- Jusqu'à 10.000 badges/cartes et 16000 événements

## TARIFS DES INTERVENTIONS (hors clauses du contrat d'assistance)

Intervention de 8h30 à 19h00 du lundi au samedi :

65 €/heure

Dimanche et jours fériés légaux :

130 €/heure

Frais de déplacement kilométrique :

1,50 €/kilomètre

[www.secureeasy.be](http://www.secureeasy.be)

**SecureEasy SRL**

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

*(Handwritten initials)*



# SecurEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.92.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

info@secureasy.be  
www.secureasy.be

Votre sécurité à proximité

## CONTRAT D'ASSISTANCE SecurEasyASSIST

Dans le cadre de ce contrat, nous vous proposons le service **SecurEasyASSIST**, qui est composé de :

- Une vérification annuelle de votre installation avec, entre autres :
  - le contrôle de l'alimentation de chaque composant, non compris le remplacement des batteries et des piles de votre installation
  - l'ouverture et le nettoyage de tout les composants de votre système
  - la vérification de la communication entre chaque composant
  - la vérification du bon fonctionnement de chaque composant
  - le contrôle des accès à distance si il y a lieu
- le raccordement à notre centre de télémaintenance par ordinateur (pour les modifications de paramétrage de votre installation, pour :
  - modifications, activation, suppression des codes carte d'accès utilisateur
  - modifications des réglages de l'installation (droits d'accès, tranches horaires etc...)
- l'assistance téléphonique 24h/24 pour tout dépannage sur votre installation dans un délai de 24 heures ouvrables (pendant ou en dehors de la période de garantie)

Les entretiens se feront durant les heures d'ouverture légales, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00.

Ce contrat ne couvre pas les prestations consécutives à des destructions volontaires, dues à un incendie, à la foudre, aux dégâts des eaux, à toute alarme intempestive due à des modifications de l'installation ou de l'environnement de celle-ci quelle qu'en soit la cause.

Le matériel remplacé en dehors de la période de garantie du fabricant n'est pas compris dans la présente redevance.

Redevance annuelle du contrat SecurEasy assist :

125 € Hors TVA

www.secureasy.be

**SecurEasy SRL**

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

Handwritten initials and signature.



# SecurEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.32.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

info@secureasy.be  
www.secureasy.be

Votre sécurité à proximité

## CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1. Sauf stipulation expresse mentionnée par écrit dans le contrat de vente, nos ventes sont réglées par les présentes conditions générales, qui en outre annulent et remplacent les éventuelles conditions générales de nos acheteurs.
2. Au cas où, dans les conditions particulières du contrat, il serait dérogé aux présentes conditions générales de vente, les autres clauses restent d'application stricte.
3. Les clauses et conditions particulières reprises dans nos confirmations écrites, régissent irrévocablement la vente, à moins d'avoir été dénoncées par l'acheteur par la lettre recommandée dans les 48 heures de la réception de notre confirmation.
4. Toute commande qui nous est transmise soit directement, soit par l'intermédiaire de nos représentants ou agents, ne peut être considérée comme acceptée qu'après confirmation écrite ou signée par un des membres de notre société, mandaté à cet effet.
5. Les commandes sont exécutées dans l'ordre de leur réception, sauf si une autre date de livraison ou d'installation est désignée d'un commun accord entre les parties contractantes. Le paiement de la facture d'installation doit être effectué au plus tard huit jours après sa réception.
6. En cas de contrat avec un particulier non assujéti à la TVA, si un délai a été stipulé, le vendeur prendra toutes ses dispositions pour respecter ce délai. Cependant, si un retard intervenait dans la livraison ou l'installation des marchandises commandées, le vendeur en avisera l'acheteur. Dans les 48 heures de cet avertissement, l'acheteur aura la possibilité de résilier le contrat par lettre recommandée.
7. En cas de contrat avec un professionnel assujéti ou non à la TVA, si un délai de livraison ou d'installation a été stipulé, le vendeur prendra toutes les dispositions pour respecter ce délai. Le vendeur n'accepte cependant aucune pénalité de retard. Un retard de livraison ou d'installation ne peut en effet donner lieu à des pénalités ou dommages-intérêts et n'autorise jamais l'annulation de l'ordre qui nous a été confié. Si le client souhaite pouvoir bénéficier d'un taux de TVA réduit, il devra se conformer aux conditions légales applicables et fournir préalablement à l'établissement de la facture une attestation contenant les renseignements nécessaires à l'établissement de la facture et plus spécialement les renseignements quant à la destination finale du bâtiment et quant à sa première occupation ou tout autre renseignement utile. A défaut, le taux de TVA normal sera appliqué. Si la facture mentionne un taux de TVA réduit mais que le client ne se conforme pas aux dispositions légales et applicables et ne communique pas l'attestation précitée dans un délai de 8 jours à dater de la demande qui en est faite, nous serons en droit de réclamer la différence entre le montant avec TVA normale et le montant avec TVA réduite.
8. La force majeure, ainsi que le fait de nos fournisseurs, suspendent l'exécution de nos obligations et nous dérogent de toutes responsabilités, sans préjudice dans ce cas pour le vendeur d'opter pour la résiliation pure et simple du contrat, sans dommage et intérêts.
9. Toute marchandise livrée reste la propriété du vendeur jusqu'au règlement de son prix par l'acheteur. L'acheteur supportera toutefois seul, les risques de perte, de dégradation ou de destruction de la chose livrée.
10. Toute contestation de conformité de la marchandise livrée par rapport à la marchandise commandée devra être introduite par le titre recommandée à notre firme au plus tard dans les 5 jours ouvrables qui suivent la signature du bon de réception de la marchandise ou de l'installation. La preuve de la non-conformité incombe à l'acheteur.
11. Nous nous réservons cependant le droit de modifier la marque ou le modèle du matériel livré ou installé s'il s'avère que le matériel proposé pose un problème de livraison par notre fournisseur ou qu'un problème de fiabilité aurait été découvert entre la conception de votre système et son installation. Les technologies placées seront égales aux technologies proposées dans notre devis et l'agrément de ce matériel répondra aux mêmes normes que celui proposé.
12. Nos factures sont payables au comptant. Sauf autre convention, toutes les factures sont payables à notre siège de Gembloux. Les paiements sont effectués en espèces ou au grand comptant, sans escompte et au plus tard huit jours après la date de réception.
13. Tout défaut de paiement de facture dans les délais convenus fait courir de plein droit, à notre profit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard de 12% par an, à dater de l'échéance de ladite facture. En outre, il est de convention expresse, stipulée entre les parties contractantes, que le montant de la dite facture sera majorée de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un montant de 15% avec un minimum de 80 euros, à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible. L'acquit d'une facture ne justifie pas du non-paiement de la précédente.
14. Toutes les contestations quelconques sont de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Namur et de la Justice de paix du canton de Gembloux.
15. **Garanties**  
Sauf stipulation contraire, notre garantie s'étend sur 2 ans à dater de la réception. Notre obligation ne comporte que la réparation ou le remplacement dans les plus brefs délais possibles des pièces ou appareils qui seraient reconnus défectueux. La réparation, le remplacement, la modification des pièces pendant la période de garantie ne peuvent avoir pour effet de prolonger la durée de garantie. Le fait, pour l'acquéreur ou un tiers quelconque, d'exécuter un travail de modification ou de réparation, entraîne automatiquement déchéance de la garantie. Les dommages directs ou indirects, causés soit par un non-fonctionnement, soit par un fonctionnement irrégulier, ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de notre société qui se bornera au remplacement des pièces reconnues défectueuses. La garantie ne s'applique, ni aux réparations, ni aux remplacements, ni aux réparations qui résulteraient :
  - De l'usure normale des appareils, notamment piles, batteries, fusibles, voyants, etc..
  - De détérioration accidentelle due à l'acheteur ou un tiers quelconque, notamment suite à des travaux, des transformations susceptibles d'entraîner des modifications ou réparations à nos installations.
  - De détérioration volontaire suite à des actes de vandalisme, d'effraction ou de malveillance.
  - De détérioration suite à un incendie ou autre catastrophe naturelle.
  - De détérioration ou accident provenant de négligences, défaut d'entretien ou utilisation défectueuses des appareils.

www.secureasy.be

SecurEasy SRL

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

15

Handwritten signature or initials.

# Annexe 7b

\$ C  
or



# SecurEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.22.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

Votre sécurité à proximité

info@secureasy.be  
www.secureasy.be

Gembloux, le 17/01/2022

ACP B FOREST  
Rue Pierre Decoster 96  
1190 FOREST

Madame, Monsieur,

Je vous prie de trouver, ci-joint, notre offre de prix pour la fourniture et pose d'un de contrôle d'accès pour votre copropriété suite à ma visite sur les lieux.

Cette offre comprend :

- Le câblage, le raccordement et la programmation des composants proposés.
- la mise en service complète du système,
- une garantie 10 ans sur tous les nouveaux composants (hors batterie)

La validité de cette offre de prix est de un mois à partir du jour de l'envoi de ce courrier.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre meilleure considération.

Pour SecurEasy,

Constantin Kinart  
Gérant

Pour accord sur le montant du devis et le  
contrat SecurEasy Assist

Le client,



Pour notre planète, nous communiquerons par courrier électronique.  
Informez-nous si vous désirez recevoir les documents par courrier.

www.secureasy.be

**SecurEasy SRL**

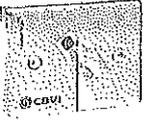
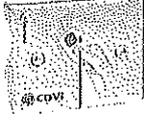
Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux  
Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09  
TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333



**SecureEasy**

Chaussée de Namur, 303  
B-5030 GEMBLoux

Tél : TEL : 081 22 32 20  
Fax :  
GSM Techn. Garde : 0473 70 19 09  
e-mail : info@secureeasy.be  
Site : www.secureeasy.be

Contrôle d'accès											
Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Contrôle d'accès	A22K		Centrale contrôleur Atrium Krypto 2 portes haute sécurité	Sous-sols	Local technique	1.00	819.00	819.00		1	
Contrôle d'accès	A22		Centrale contrôleur Atrium 2 portes	Sous-sols	Local technique	1.00	669.00	669.00		2	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand Inox Wiegand	Extérieure	Entrée local vélo	1.00	261.00	261.00		3	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand Inox Wiegand	Extérieure	Entrée garage	1.00	261.00	261.00		4	
Contrôle d'accès	DGLIFWLCG		Lecteur proximité grand Inox Wiegand	Extérieure	Grille entrée	1.00	261.00	261.00		5	
Contrôle d'accès	BADGE 125		Clé de proximité, Heavy Duty, 125kHz			10.00	5.00	50.00		6	

Vidéosurveillance											
Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Vidéosurveillance	CABLE UTP CAT6 LSOH		câble CAT6, UTP avec 4 paires CPRE			150.00	1.10	165.00		1	

*Handwritten marks: a dollar sign, a signature, and the number 15.*



Chaussée de Namur, 303  
B-5030 GEMBLoux

Tél : TEL : 081 22 32 20  
Fax :  
GSM Techn. Garde : 0473 70 19 09  
e-mail : info@secureeasy.be  
Site : www.secureeasy.be

# SecureEasy

## Divers

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Divers	PETIT MATERIEL		Vis, chevilles, tubes, goulottes, fiches, cable...			1,00	80,00	80,00		1	

## Batterie

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Batterie	NP7-12		Batterie 12v - 7Ah		Dans les contrôleurs	2,00	36,00	72,00		1	

## Main d'oeuvre

Composant	Référence	Vue	Description	Niveau	Pièce	Qté	PU	Total	Groupe	Zone	Prog
Main d'oeuvre	MO INSTALLATION		Forfait de main d'oeuvre, câblage, déplacement, programmation			1,00	1300,00	1300,00		0	

*Handwritten initials and marks:*  
\$ C  
D



# SecureEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.32.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

info@secureeasy.be  
www.secureeasy.be

Votre sécurité à proximité

Résumé de l'offre :

3898.00 € Hors TVA

Remise commerciale :

350 € Hors TVA

Le montant total de cette offre s'élève à

3548.00 € Hors TVA

Parmi les diverses caractéristiques de cette installation que vous retrouverez dans le catalogue que je vous ai transmis, je souhaite mettre en évidence les points suivants :

- Fonctionnement avec un logiciel de gestion très accès facile d'utilisation
- Jusqu'à 10.000 badges/cartes et 16000 événements

#### TARIFS DES INTERVENTIONS (hors clauses du contrat d'assistance)

Intervention de 8h30 à 19h00 du lundi au samedi :

65 €/heure

Dimanche et jours fériés légaux :

130 €/heure

Frais de déplacement kilométrique :

1,50 €/kilomètre

www.secureeasy.be

**SecureEasy SRL**

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

Ch

BT



# SecurEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 061/22.22.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

Votre sécurité à proximité

info@secureasy.be  
www.secureasy.be

## CONTRAT D'ASSISTANCE SecurEasyASSIST

Dans le cadre de ce contrat, nous vous proposons le service **SecurEasyASSIST**, qui est composé de :

- Une vérification annuelle de votre installation avec, entre autres :
  - le contrôle de l'alimentation de chaque composant, non compris le remplacement des batteries et des piles de votre installation
  - l'ouverture et le nettoyage de tout les composants de votre système
  - la vérification de la communication entre chaque composant
  - la vérification du bon fonctionnement de chaque composant
  - le contrôle des accès à distance si il y a lieu
- le raccordement à notre centre de télémaintenance par ordinateur (pour les modifications de paramétrage de votre installation, pour :
  - modifications, activation, suppression des codes carte d'accès utilisateur
  - modifications des réglages de l'installation (droits d'accès, tranches horaires etc...)
- l'assistance téléphonique 24h/24 pour tout dépannage sur votre installation dans un délai de 24 heures ouvrables (pendant ou en dehors de la période de garantie)

Les entretiens se feront durant les heures d'ouverture légales, soit du lundi au vendredi de 8h30 à 17h00.

Ce contrat ne couvre pas les prestations consécutives à des destructions volontaires, dues à un incendie, à la foudre, aux dégâts des eaux, à toute alarme intempestive due à des modifications de l'installation ou de l'environnement de celle-ci quelle qu'en soit la cause.

Le matériel remplacé en dehors de la période de garantie du fabricant n'est pas compris dans la présente redevance.

Redevance annuelle du contrat SecurEasy assist :

125 € Hors TVA

www.secureasy.be

**SecurEasy SRL**

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

*Handwritten initials: SP, CK, D*



# SecurEasy

Chaussée de Namur 303  
5030 Gembloux

Sur place : 081/22.32.20  
Garde 24/24 : 0473/70.19.09

info@secureeasy.be  
www.secureeasy.be

Votre sécurité à proximité

## CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1. Sauf stipulation expresse mentionnée par écrit dans le contrat de vente, nos ventes sont réglées par les présentes conditions générales, qui en outre annulent et remplacent les éventuelles conditions générales de nos acheteurs.
2. Au cas où, dans les conditions particulières du contrat, il serait dérogé aux présentes conditions générales de vente, les autres clauses restent d'application stricte.
3. Les clauses et conditions particulières reprises dans nos confirmations écrites, régissent irrévocablement la vente, à moins d'avoir été dénoncées par l'acheteur par la lettre recommandée dans les 48 heures de la réception de notre confirmation.
4. Toute commande qui nous est transmise soit directement, soit par l'intermédiaire de nos représentants ou agents, ne peut être considérée comme acceptée qu'après confirmation écrite ou signée par un des membres de notre société, mandaté à cet effet.
5. Les commandes sont exécutées dans l'ordre de leur réception, sauf si une autre date de livraison ou d'installation est désignée d'un commun accord entre les parties contractantes. Le paiement de la facture d'installation doit être effectué au plus tard huit jours après sa réception.
6. En cas de contrat avec un particulier non assujéti à la TVA, si un délai a été stipulé, le vendeur prendra toutes ses dispositions pour respecter ce délai. Cependant, si un retard intervenait dans la livraison ou l'installation des marchandises commandées, le vendeur en avisera l'acheteur. Dans les 48 heures de cet avertissement, l'acheteur aura la possibilité de résilier le contrat par lettre recommandée.
7. En cas de contrat avec un professionnel assujéti ou non à la TVA, si un délai de livraison ou d'installation a été stipulé, le vendeur prendra toutes les dispositions pour respecter ce délai. Le vendeur n'accepte cependant aucune pénalité de retard. Un retard de livraison ou d'installation ne peut en effet donner lieu à des pénalités ou dommages-intérêts et n'autorise jamais l'annulation de l'ordre qui nous a été confié. Si le client souhaite pouvoir bénéficier d'un taux de TVA réduit, il devra se conformer aux conditions légales applicables et fournir préalablement à l'établissement de la facture une attestation contenant les renseignements nécessaires à l'établissement de la facture et plus spécialement les renseignements quant à la destination finale du bâtiment et quant à sa première occupation ou tout autre renseignement utile. A défaut, le taux de TVA normal sera appliqué. Si la facture mentionne un taux de TVA réduit mais que le client ne se conforme pas aux dispositions légales et applicables et ne communique pas l'attestation précitée dans un délai de 8 jours à dater de la demande qui en est faite, nous serons en droit de réclamer la différence entre le montant avec TVA normale et le montant avec TVA réduite.
8. La force majeure, ainsi que le fait de nos fournisseurs, suspendent l'exécution de nos obligations et nous dégageant de toutes responsabilités, sans préjudice dans ce cas pour le vendeur d'opter pour la résiliation pure et simple du contrat, sans dommage et intérêts.
9. Toute marchandise livrée reste la propriété du vendeur jusqu'au règlement de son prix par l'acheteur. L'acheteur supportera toutefois seul, les risques de perte, de dégradation ou de destruction de la chose livrée.
10. Toute contestation de conformité de la marchandise livrée par rapport à la marchandise commandée devra être introduite par le client recommandée à notre firme au plus tard dans les 5 jours ouvrables qui suivent la signature du bon de réception de la marchandise ou de l'installation. La preuve de la non-conformité incombe à l'acheteur.
11. Nous nous réservons cependant le droit de modifier la marque ou le modèle du matériel livré ou installé s'il s'avère que le matériel proposé pose un problème de livraison par notre fournisseur ou qu'un problème de fiabilité aurait été découvert entre la conception de votre système et son installation. Les technologies placées seront égales aux technologies proposées dans notre devis et l'agrément de ce matériel répondra aux mêmes normes que celui proposé.
12. Nos factures sont payables au comptant. Sauf autre convention, toutes les factures sont payables à notre siège de Gembloux. Les paiements sont effectués en espèces ou au grand comptant, sans escompte et au plus tard huit jours après la date de réception.
13. Tout défaut de paiement de facture dans les délais convenus fait courir de plein droit, à notre profit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard de 12% par an, à dater de l'échéance de ladite facture. En outre, il est de convention expresse, stipulée entre les parties contractantes, que le montant de la dite facture sera majorée de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un montant de 15% avec un minimum de 80 euros, à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible. L'acquit d'une facture ne justifie pas du non-paiement de la précédente.
14. Toutes les contestations quelconques sont de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Namur et de la Justice de paix du canton de Gembloux.
15. Garanties  
Sauf stipulation contraire, notre garantie s'étend sur 2 ans à dater de la réception. Notre obligation ne comporte que la réparation ou le remplacement dans les plus brefs délais possibles des pièces ou appareils qui seraient reconnus défectueux. La réparation, le remplacement, la modification des pièces pendant la période de garantie ne peuvent avoir pour effet de prolonger la durée de garantie. Le fait, pour l'acquéreur ou un tiers quelconque, d'exécuter un travail de modification ou de réparation, entraîne automatiquement déchéance de la garantie. Les dommages directs ou indirects, causés soit par un non-fonctionnement, soit par un fonctionnement irrégulier, ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité de notre société qui se bornera au remplacement des pièces reconnues défectueuses. La garantie ne s'applique, ni aux remplacements, ni aux réparations qui résulteraient :

- De l'usure normale des appareils, notamment piles, batteries, fusibles, voyants, etc...
- De détérioration accidentelle due à l'acheteur ou un tiers quelconque, notamment suite à des travaux, des transformations susceptibles d'entraîner des modifications ou réparations à nos installations.
- De détérioration volontaire suite à des actes de vandalisme, d'effraction ou de malveillance.
- De détérioration suite à un incendie ou autre catastrophe naturelle.
- De détérioration ou accident provenant de négligences, défaut d'entretien ou utilisation défectueuses des appareils.

www.secureeasy.be

**SecurEasy SRL**

Chaussée de Namur 303 - 5030 Gembloux

Tél. : 081 22 32 20 - GSM de garde 24/24 : 0473 70 19 09

TVA : BE0732.687.520 - BNP : BE79 0018 6919 3333

\$  
Ch  
D

# Annexe 8

\$ C  
D

a4i

De: Dream Elec <dream.elec@outlook.be>  
Envoyé: jeudi 30 décembre 2021 18:08  
À: a4i  
Objet: RE: ACP B FOREST (Rue Pierre Decoster n°96 - 1190 Forest – RPM 0899.669.555)  
Travaux électricité commun  
Pièces jointes: Photo n°1.jpg; Photo n°2.jpg; Photo n°3.jpg; Photo n°4.jpg; Photo n°5.jpg; Photo n°6.jpg; Photo n°7.jpg; Photo n°8.jpg; Photo n°9.jpg; Photo n°10.jpg

Bonjour M. Aurlel,

Comme convenu, le 23/12 nous avons effectués les adaptations au niveau du coffret afin d'éviter que tout le tableau soit hors service en cas de problème sur un circuit.  
Je dois encore refaire le schéma unifilaire avec les modifications qui ont été réalisées.

Nous avons mesuré la résistance d'isolation et elle est critique sur 2 circuits :

- circuit pompe 1 à vérifier par la société faisant la maintenance.
- circuit jardin.

Nous avons constaté qu'elle était correcte jusqu'à la grande boîte de dérivation se trouvant dans la seconde partie du garage (photo n°1).

Au niveau de cette boîte, un électricien a dû intervenir car une partie des câbles de terre ont été déconnectés.

A partir de là elle est très mauvaise, cela est dû à l'état des luminaires et un câblage non conforme : utilisation de flex avec VOB à l'extérieur (non autorisé dans le RGIE) au lieu de XVB dans protection.

Les câbles d'alimentation pour les luminaires se trouvant dans la pelouse sont abîmés et l'entrée dans ces luminaires est isolé avec du silicone, de plus toutes les vis sont oxydées rendant le démontage impossible sans couper les vis (photo n°2,3,4).

La boîte de dérivation servant à raccorder le détecteur est humide, ce qui provoque par moment un court-circuit (photo n°5).

Au niveau des luminaires se trouvant autour de l'escalier vers le parking, ils sont également dans un triste état, armature cassée, joint se décomposant, vis oxydée rendant le démontage difficile (Photo n°6,7,8).

Pour moi, afin de solutionner ces problèmes, il faudrait :

- remplacer tous les câbles alimentant les luminaires (3x pelouses) en partant de la boîte de dérivation se trouvant dans la seconde partie du garage, pour cela il faudra faire des tranchées dans la pelouse et déplacer un luminaire afin qu'il soit de l'autre côté du trottoir, dans la même parcelle de pelouse (Photo n°9) + mettre 3x nouveaux luminaires.
- essayer de récupérer le câble allant au détecteur vu qu'il est de l'autre côté du trottoir (difficile de remplacer le câble seul), remplacer le détecteur + mettre une nouvelle boîte de dérivation étanche.
- via une tranchée, placer des nouveaux câbles pour alimenter les luminaires se trouvant autour de l'escalier vers les garages, il seront en apparent sur les murs (Photo n°10), remplacer les 3 luminaires, un avec détecteur intégré vers le garage, les 2 autres seraient commandés par le détecteur existant.

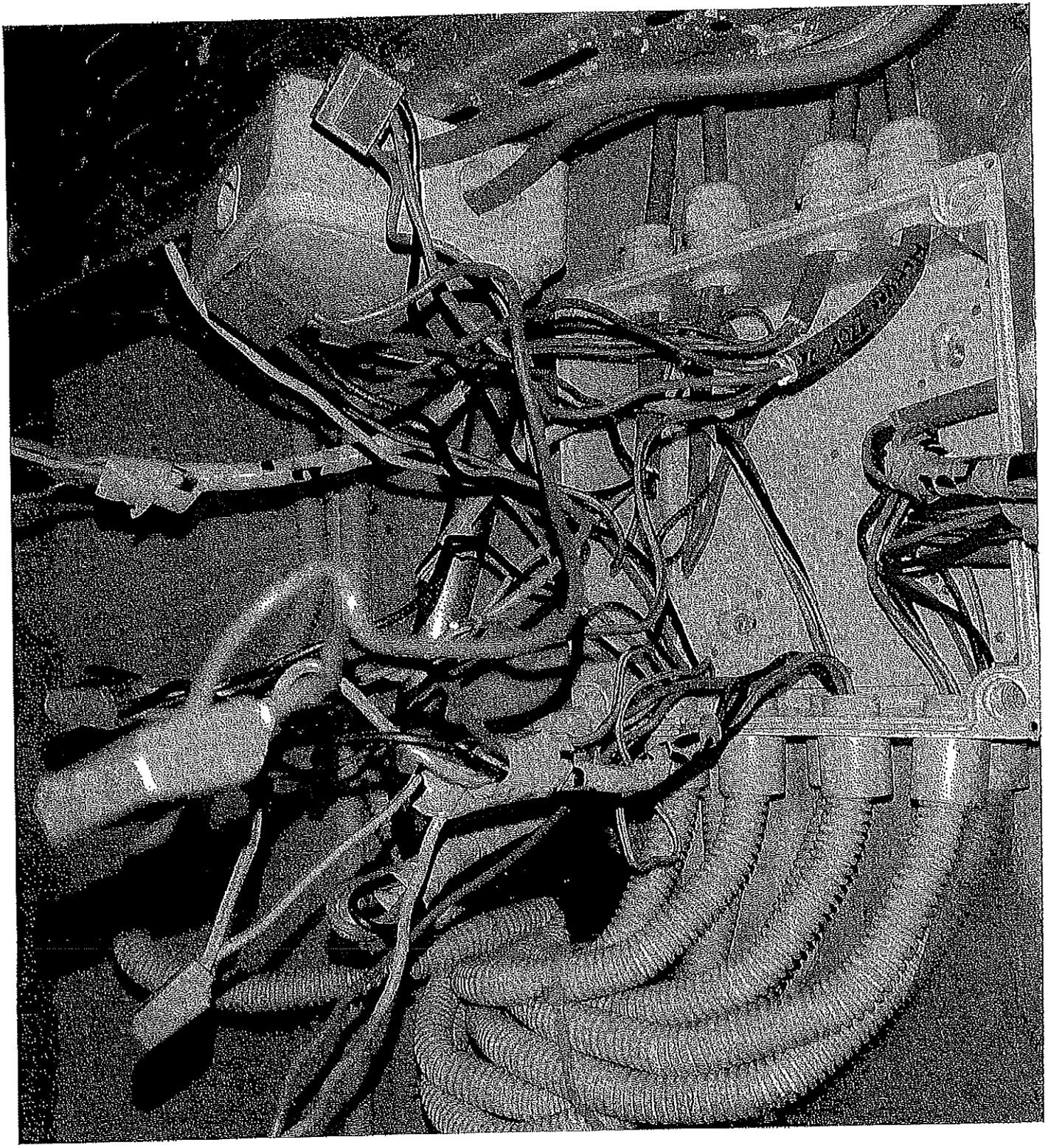
Pour cela, je crois qu'il faudrait l'avis/l'accord de la copropriété et il faudra choisir les nouveaux luminaires.  
Si vous avez des questions, n'hésitez pas à me contacter.

Je vous présente également mes meilleurs vœux pour 2022.

Bien à vous,

Dream Elec  
Vriens Jean-noël  
Av. des Acaclas, 23  
1330 Rixensart  
0475/739622

Photo 1



4 or CA



Photo 2

\$ 6x 15



Photo 3

15



SMOK

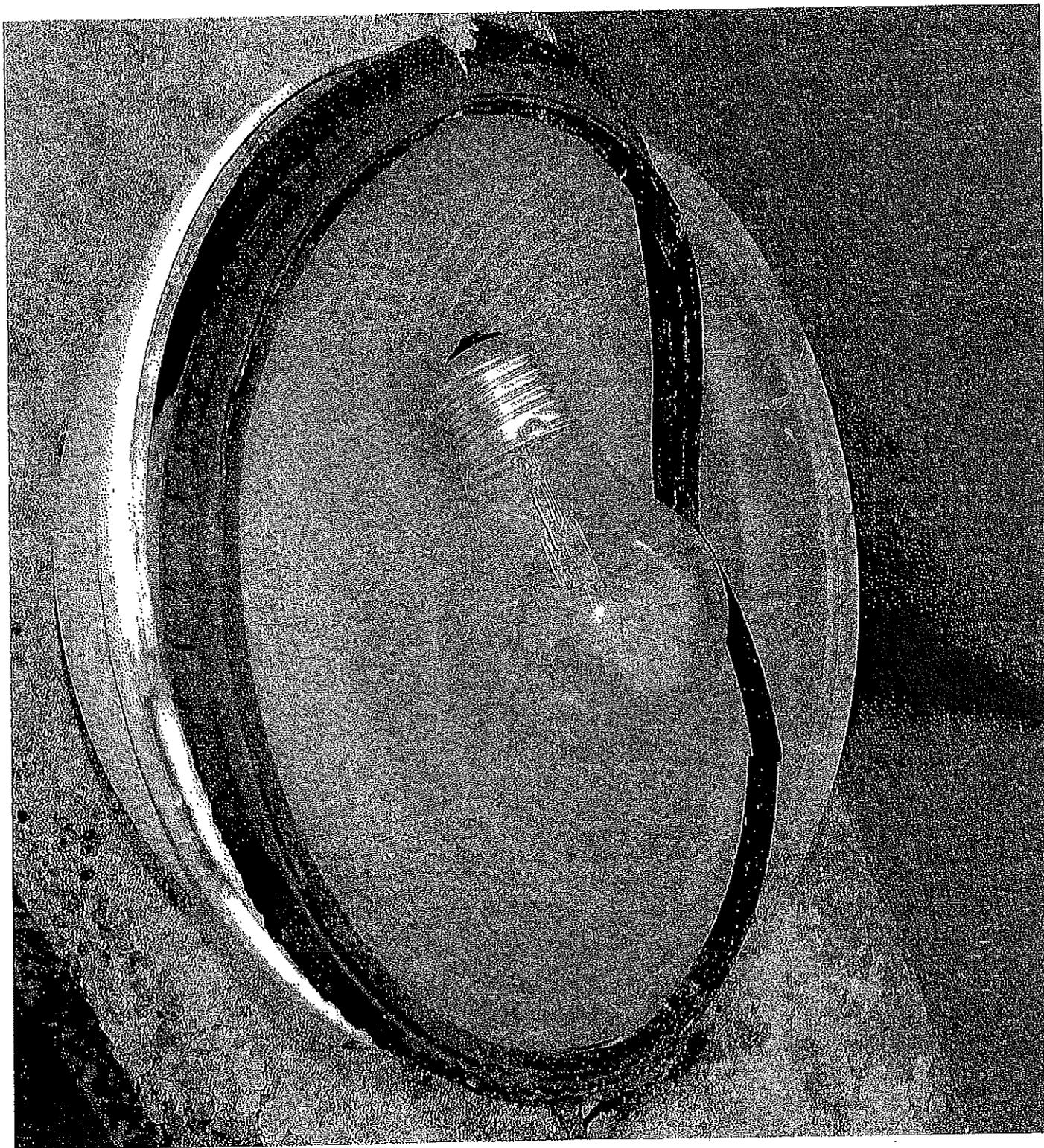
B C 5

Photo 5



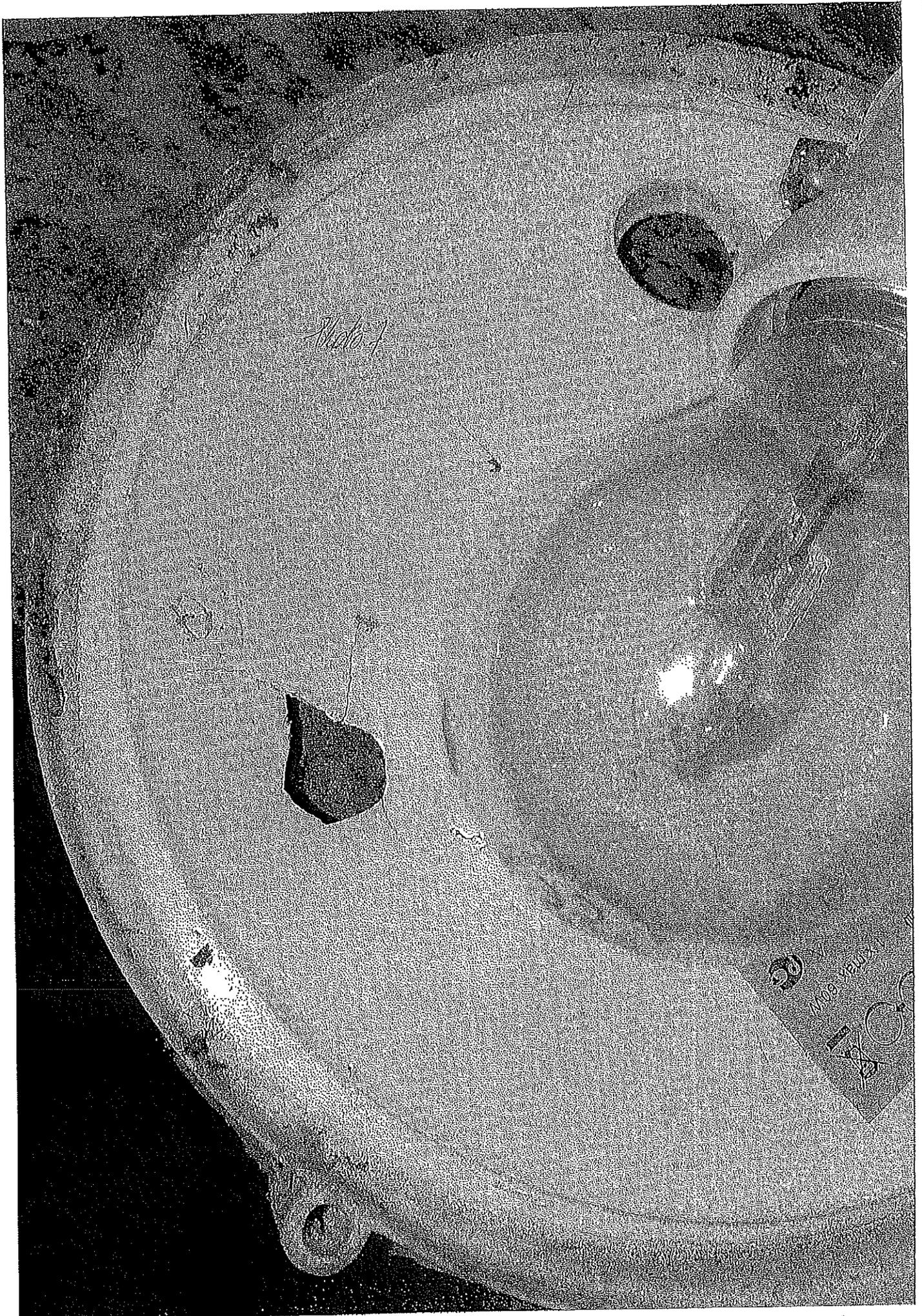
AS CR 15

Photo 6.



4

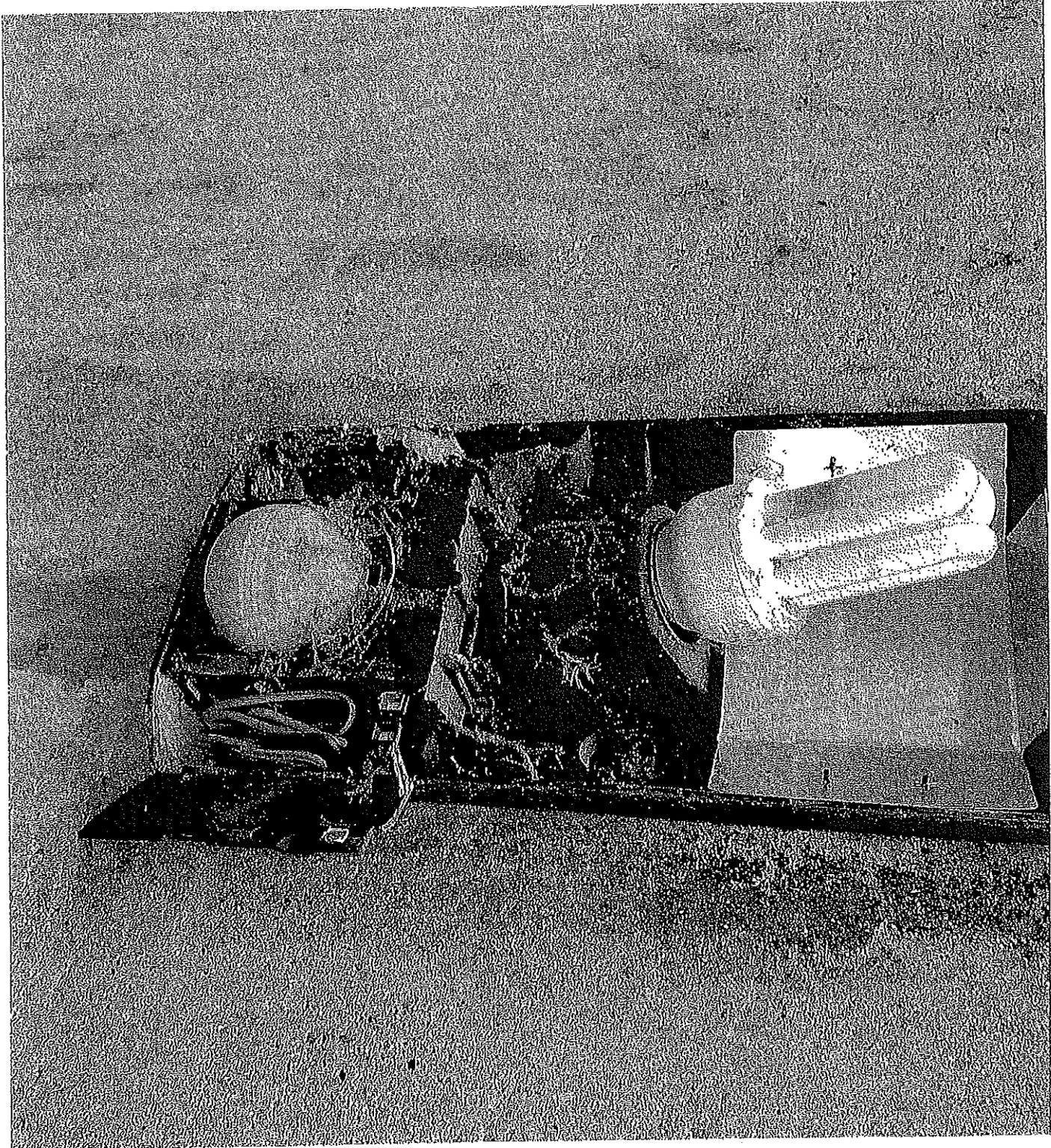
CE  
B



*Handwritten mark or signature*

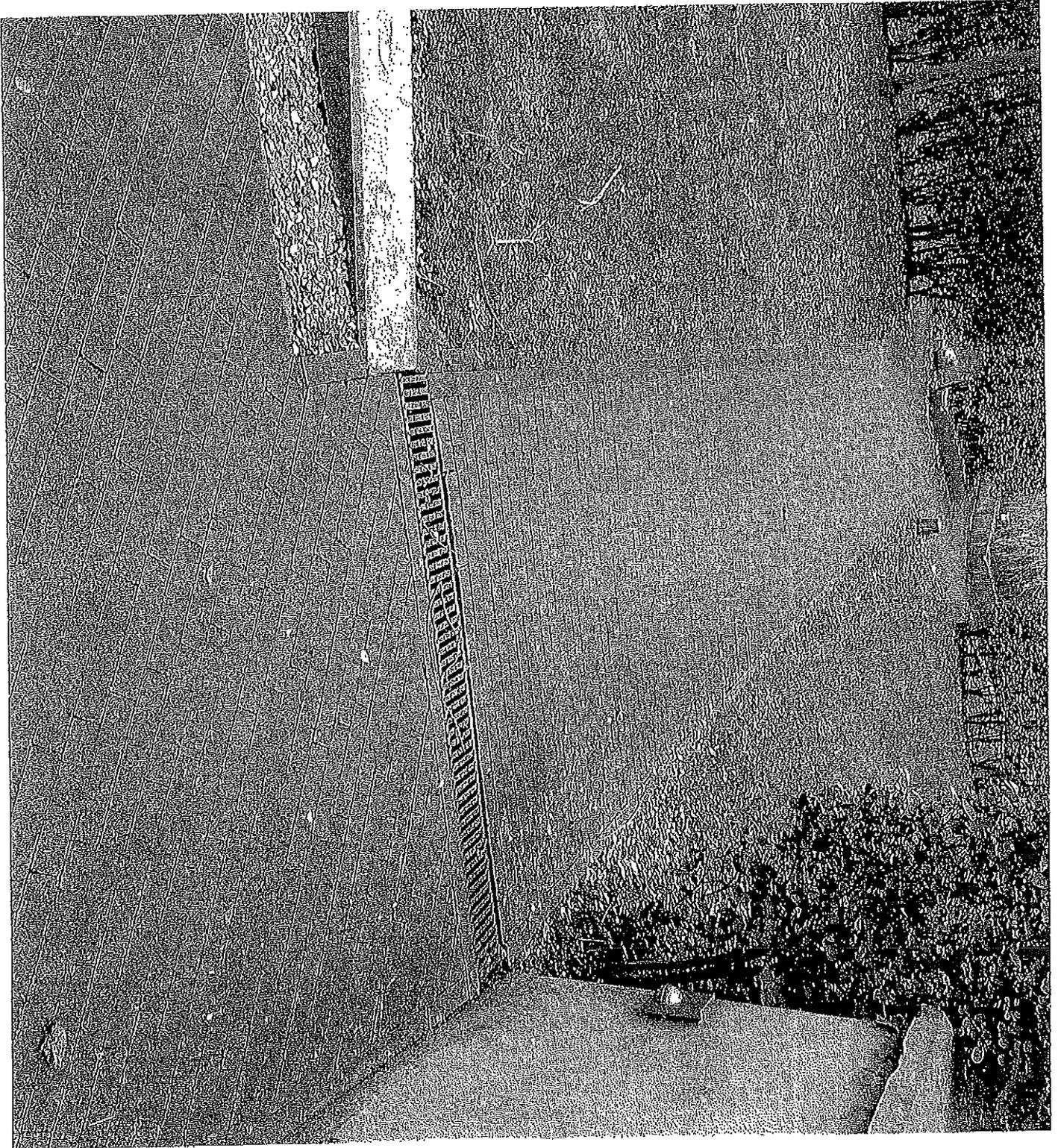
*\$ C. n*

Photo 8



SP      CA  
            BT

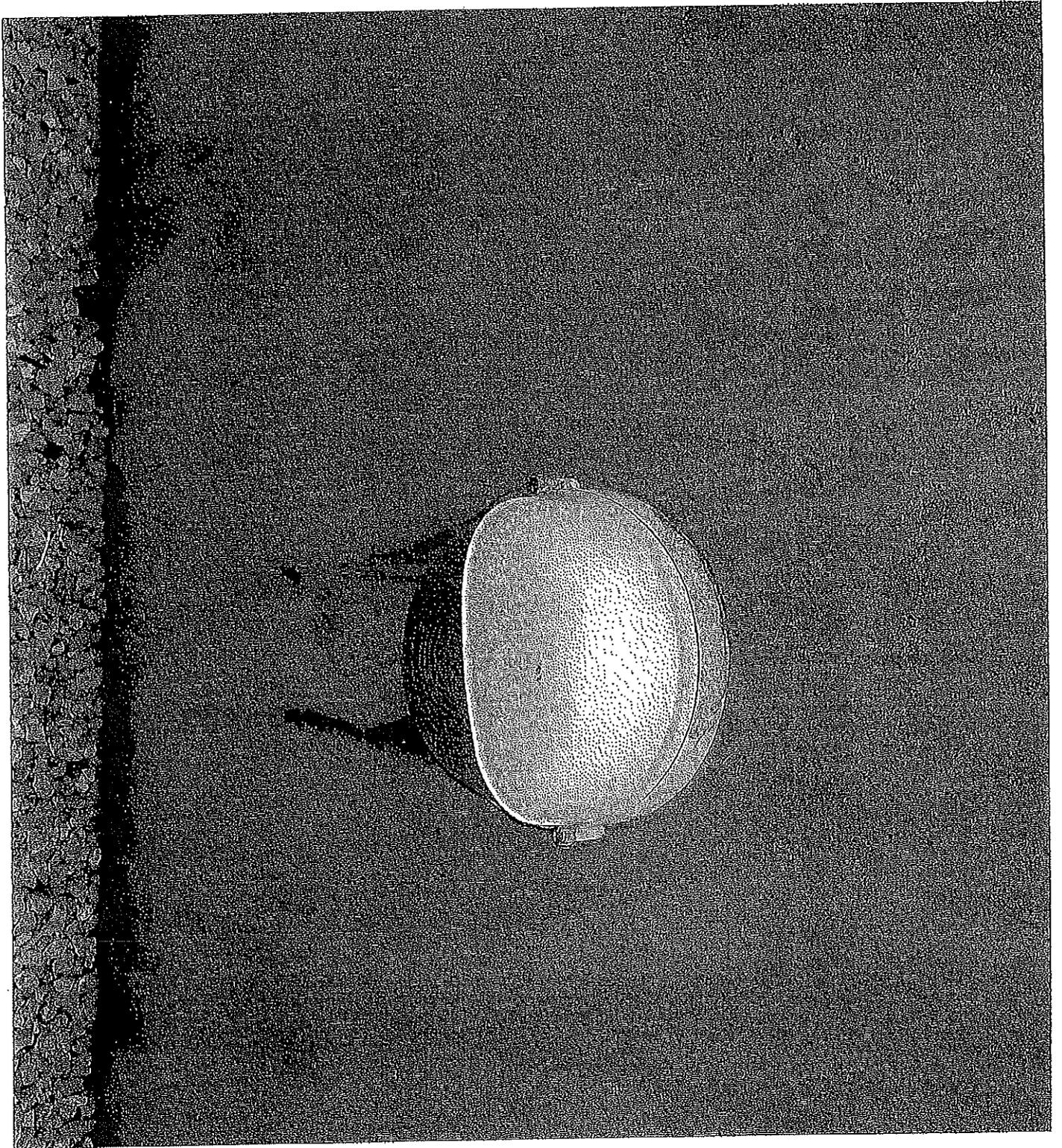
Photo 9



\$

CA  
05

Photo 10.



10

Ca  
or

# Annexe 9

CF

ST

ST

N°	BUDGET ORDINAIRE	Budget 21-22		Réal 21-22		Budget 22-23		DIF.	Commentaires :
		€	€	€	€	€	€		
610100	Entretien, élec., téléphone & contrôle ascenseur	€ 4.000,00	€	5.033,11	€	4.500,00	€ 4.500,00	€ 928,11	ENGIE, KONE, KONHEF, PROXIMUS
6101130	Réparation ascenseur	€ 1.500,00	€	-	€	1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
610300	Entretien CLV - AP-C	€ 460,00	€	-	€	460,00	€ 460,00	€ 460,00	VIPER contrat + 1 intervention, SAFE&SOUND contrat
6104010	Entretien garages	€ 1.000,00	€	916,39	€	1.000,00	€ 1.000,00	€ 83,61	VIPER remplace bloc moteurs, roulettes et câble cassé
6104030	Réparation garages	€ 500,00	€	1.197,59	€	500,00	€ 500,00	€ 697,59	SAUCA + FERREIRA, 1 évacuation encombrants
6105000	Entretien des communs	€ 5.700,00	€	5.856,60	€	5.700,00	€ 5.700,00	€ 156,60	BXL Propriétés, SAUCA fourniture ampoules
6105300	Matériel et frais occupants	€ 520,00	€	556,54	€	500,00	€ 500,00	€ 56,54	BRUXELLES FISCAUTE taxe exploitation PE parking
6105330	Frais divers propriétaires	€ 900,00	€	397,20	€	500,00	€ 500,00	€ 397,20	PRO-ARBO
6106000	Entretien jardin	€ 2.850,00	€	2.877,98	€	2.900,00	€ 2.900,00	€ 27,98	DMO : 2 curages égouts + 1 débouchage aquadains cour intérieure, CLABOTS 1 intervention grille du porche, SAFE&SOUND; entretien, 1 dépannage, CLABOTS remplacement cylindre porte entrée A, AVA TOITURE recherche fuite et réparation au B31, FERREIRA joints en toiture et sâme, FILTER & CO entretien extracteurs AB + 1 intervention extracteur bloc A
6109000	Entretien installations techniques	€ 2.500,00	€	735,49	€	2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.760,51	PRO-ARBO : nettoyage toiture végétale & avaloins, SAFE&SOUND : entretien, FILTER&CO entretien extracteur, CLABOTS intervention porte accès caves
6109001	Entretien installations techniques AB	€ 2.500,00	€	3.625,90	€	3.500,00	€ 3.500,00	€ 1.125,90	
6109002	Entretien installations techniques C	€ 1.300,00	€	1.062,50	€	1.300,00	€ 1.300,00	€ 237,50	
6109030	Réparation installations techniques	€ 1.500,00	€	-	€	1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	
6109031	Réparation installations techniques AB	€ 1.400,00	€	2.265,10	€	1.400,00	€ 1.400,00	€ 865,10	FILTER&CO remplacement extracteur
6109031	Réparation installations techniques C	€ 500,00	€	595,72	€	500,00	€ 500,00	€ 95,72	FILTER&CO remplacement extracteur
6120000	Consommation & redevance eau	€ 550,00	€	61,20	€	550,00	€ 550,00	€ 488,80	VNAQUA
6121000	Electricité communs (EAN 810)	€ 3.500,00	€	1.525,80	€	2.500,00	€ 2.500,00	€ 1.873,20	ENGIE
6130000	Honoraires syndic	€ 10.500,00	€	10.605,55	€	10.700,00	€ 10.700,00	€ 105,55	A4I
6130100	Frais d'avocat d'expert et de justice	€ 4.000,00	€	4.042,92	€	4.000,00	€ 4.000,00	€ 42,92	KOAN suivi litiges judiciaires
6140000	Assurances propriétaires	€ 240,00	€	200,00	€	240,00	€ 240,00	€ 10,00	AXA
6140001	Assurances propriétaires bloc AB	€ 3.300,00	€	3.246,98	€	3.400,00	€ 3.400,00	€ 50,02	AXA
6140002	Assurances propriétaires bloc C	€ 1.200,00	€	1.048,46	€	1.200,00	€ 1.200,00	€ 151,54	AXA
6140003	Assurances propriétaires bloc D	€ 1.400,00	€	1.092,60	€	1.130,00	€ 1.130,00	€ 307,40	AXA
6140004	Assurances propriétaires bloc garages	€ 1.000,00	€	987,41	€	1.000,00	€ 1.000,00	€ 12,59	AXA
6160300	Frais de gestion occupants	€ 1.500,00	€	170,20	€	1.500,00	€ 1.500,00	€ 1.329,80	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. Compl. A4I
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 3.500,00	€	2.942,40	€	3.500,00	€ 3.500,00	€ 557,60	Frais de banque, frais de location de salle, frais de copies, enveloppes et timbres & prest. Compl. A4I
643	Frais privés	€	€	-	€	-	€	€	
	Total	€ 57.490,00	€	51.041,15	€	58.000,00	€ 58.000,00	€ 6.448,85	
	BUDGET EXTRAORDINAIRE								
	Travaux électricité garages - LED	€	€	3.797,98	€		€	€ 3.797,98	
	Travaux électricité commun - schindage	€	€	3.447,61	€		€	€ 3.447,61	
	Travaux de réparation de l'éclairage dans les jardins				€	3.000,00	€ 3.000,00		
	Remplacement de la porte de garage				€	13.705,80	€ 13.705,80		
	Remplacement du groupe hydrophore				€	3.000,00	€ 3.000,00		
	Total	€	€		€		€		
	TOTAL GENERAL	€	€	58.235,00	€	58.286,74	€ 77.705,80	€ 7.948,26	

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*