

# 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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



### 3 - 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.

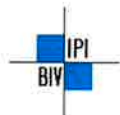
Ci-dessous, les contrats en cours :

#### 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



- o Bloc A → EAN : 541448965000963912 / Compteur : 20093401
  - o 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).

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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
 Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
 - Administration de biens immobiliers -



(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)

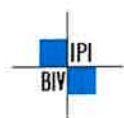
**A l'unanimité, la résolution est approuvée.**

#### **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.**



*[Handwritten 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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

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

- Administration de biens immobiliers -



## **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%)**

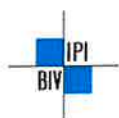
**Non: 670 voix (5,30%)**

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 - FOSSELDAR \*\* (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), SCHAUSS 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.**



*[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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



*[Signature]*

(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 \* - BORN Y Filip \* - BRITTAIN - BELAÏDI Simon et Nassima - STOCKX Luc \*\* - HANOT - DECKER \*\* - HARPIGNY - GOIES \*\* - HUGO - DELCOURT \* - JANSON Bernard \*\* - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE \* - GOETZ - STEVENS Michel - GEROME - KUPPER - DUFOUR - FOSSELDARD \*\* - EGGEN - POLOME Michel et Dominique \*\* - FOSSELDARD 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 \* - SCHAUSSE 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 \* - 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 \* - BORNY 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 tiers investisseur.**

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété afin de prospecter avec différentes sociétés 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 tiers investisseur ;
- Prix des bornes bien au-dessus du coût du marché ;
- Modèle de borne unique, même pour les véhicules de société ;

14



**A4i srl**

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

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

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

- Administration de biens immobiliers -



- 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 identique 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'ores 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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)

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

- Administration de biens immobiliers -



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),SEGRS - 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),BRITAIN - 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),SPINOWINE - 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 - HUGÉ - DELCOURT \* - K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE \* - HALLEMANS Patricia - GEROME - KUPPER - EL FILALI - EL YASSINI - EL OUDAOUI 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 \* - QAHOUÏ - 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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



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 - OCHOGAVIA 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), QAHOU - 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 \*\* - QAHOU - 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 - BORN Y 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 - OCHOGAVIA Anouck et Clueitan



*[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](http://www.A4i.be) - Email [A4i@A4i.be](mailto:A4i@A4i.be)  
Ass. professionnelle : AXA Belgium s.a. n°730.390.160  
- Administration de biens immobiliers -



*[Signature]*

**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), MUNZERO - 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), BRITTAIN - 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), BORN Y 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), TRENTSLS 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), MUNZERO - 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](mailto: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 défailante...)

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 « privés » 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
<b>Total actif</b>	<b>111 484,05</b>	<b>Total passif</b>	<b>111 484,05</b>

## 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 divers...		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 11/2023	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	001808	Pénalités de retard	0,00	759,73	18 786,68
03/06/2024	001834	Intérêts de retard (décompte avocat au 26/04/24)	0,00	37,94	18 824,62
17/06/2024	001910	Pénalités de retard	0,00	40,12	18 864,74
Total :			0,00	18 864,74	18 864,74

## 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 réserve 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 réserve 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 :			889,00	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)	0,00	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)	0,00	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)	0,00	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	1.000,00	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	000039	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 :

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

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

**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		
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 €
		<b>34.020,28 €</b>

**4. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes**a) 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
HELP FIRE	NC2024-0276	€ -1.084,88	Note de crédit à récupérer
	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
		<b>€ -16.272,12</b>	

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 €
	<b>95.322,00 €</b>

## 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 :

439904 - Travaux financés sur l'exercice suiv...			Solde reporté au 01/07/2022...	0,00	6 582,47	6 582,47
08/08/2023	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

489118 - Sinistre débordement dégâts crèche à commons 0521...			Solde reporté au 01/07/2022...	4 286,11	0,00	-4 286,11
10/07/2023	000105	A20222117 NAPUTBUS 3/7/22		0,00	1 967,54	-258,61
17/07/2023	000129	A202221178 TVA 21 + P5 + P6		2,20	1 429,11	-1 401,90
23/07/2023	000171	Prelevé indirectes et frais de syndic sinistre débordement 07/2022		469,51	0,00	540,57
25/07/2023	200321	Verser débordement A202221178		1 997,59	0,00	1 456,63
Total :				8 693,54	5 436,61	-2 456,62

→ 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
<b>Total actif</b>	<b>109 050,21</b>	<b>Total passif</b>	<b>109 050,21</b>

# **ANNEXE 4**



BUDGET ORDINAIRE		BUDGET 22-23				BUDGET 23-24				BUDGET 24-25				Commentaires
Entité Principale		Réal 22-23		Budget 23-24		Réal 23-24		Budget 24-25						
610530 - Matériel et frais divers occupants		€	1.500 €	1.965 €	2.000 €	2.426 €	2.500	Stock de néons, PROXIMUS (connexion internet), Déneigement , Traitement poissons d'argent, Remplacement poignée de porte, ...						
610533 - Matériel et frais divers propriétaires		€	3.500 €	1.737 €	3.000 €	1.983 €	2.500	Fournitures cylindres, clés et badges, test de pression VIVAQUA						
610600 - Entretien des jardins		€	8.500 €	8.470 €	9.400 €	9.655 €	11.000	LES JEUNES JARDINIERS (contrat d'entretien annuel)						
610601 - Aménagement des jardins		€	-	-	-	-	-							
610800 - Entretien des toitures		€	-	-	-	-	-							
108003 - Réparation des toitures		€	-	-	-	-	-							
610900 - Entretien installation technique divers générale		€	12.500 €	22.562 €	29.953 €	30.036 €	32.000	EQUANS (entretien annuel système ventilation & électrique commun), NADIN (entretien groupe électrogène), NGIS (entretien réseau d'urgence), HELP FIRE & THE BELGIAN (entretien matériel de lutte contre l'incendie), EXTERMINA (traitement des poissons d'argents) , Vidange fosses, Placement d une pompe de relevage, Télésurveillance incendie, Débouchage avaloir, Interventions multiples sur les serrures et systèmes d'accès, ...						
610901 - Réparation installation technique divers générale		€	5.000 €	7.012 €	8.000 €	15.179 €	15.000	Remplacement transformateurs sur éclairages extérieurs, Placement de poteaux anti-stationnement, Remplacement de l'UPS , Placement de blocs en béton, Remplacement pompe de relevage, ...						
612100 - Electricité des communs - EAN541448965000983354		€	25.000 €	30.551 €	22.500 €	6.786 €	12.500	TOTAL ENERGIE, Cogénération						
612101 - Electricité de la conciergerie - EAN541448965000963936		€	800 €	647 €	300 €	-7 €	750	ENGIE + TOTAL ENERGIE						
613000 - Honoraires syndic		€	50.500 €	53.032 €	58.000 €	56.019 €	59.000	A4I						
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice		€	15.000 €	12.206 €	14.000 €	8.212 €	16.000	Contrôle comptes, frais recouvrement, huissiers, ...						
614000 - Assurances		€	32.500 €	35.228 €	56.378 €	54.072 €	58.000	Assurance incendie, protection juridique et RC CCP						
614100 - Franchise sinistre		€	-	2.310 €	2.500 €	650 €	2.500	Prest. Société de nettoyage						
615600 - Frais de conciergerie		€	39.000 €	40.548 €	35.000 €	30.500 €	40.000	Prest. Compl. frais administratifs...						
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants		€	4.000 €	6.654 €	7.000 €	3.748 €	7.500	Prest. Compl., frais administratifs, local salle, traduction...						
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires		€	8.500 €	9.080 €	10.000 €	3.059 €	7.500	EQUANS (contrat d'entretien annuel installation de chauffage et techniques)						
610310 - Entretien installation de chauffage		€	12.500 €	11.899 €	14.500 €	10.682 €	14.500	Remplacement sonde et bonnet mousse chaudière, pompe boucle sanitaire et moteur gauche, ventilateur chaudière, ...						
610313 - Réparation installation de chauffage		€	2.500 €	8.585 €	6.500 €	8.196 €	9.000							
612001 - Gaz, H2O, sel & frais ISTA à réparer		€	250.000 €	210.035 €	220.000 €	107.363 €	160.000	ALL ACCES contrat entretien, 6 interventions sur portes de garage, ...						
610320 - Entretien de la verdisation des toitures plates		€	1.000 €	-	-	-	-	ALL ACCES remplacements des câbles des joints latéraux, ...						
610910 - Entretien porte de garage et air de manœuvre		€	1.000 €	2.384 €	2.600 €	3.129 €	3.500	BXL Propriété (location conteneurs) + 1 intervention porte de garage						
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 €	-	Budget annuel charges courantes à définir lors de l'AG du bloc						
Frais bloc B		€	13.500 €	13.008 €	13.500 €	12.704 €	-	Budget annuel charges courantes à définir lors de l'AG du bloc						
Frais bloc C		€	12.500 €	11.360 €	13.200 €	10.367 €	-	Budget annuel charges courantes à définir lors de l'AG du bloc						
Frais bloc D		€	45.000 €	48.192 €	50.000 €	48.070 €	-	Budget annuel charges courantes à définir lors de l'AG du bloc						
Frais privés		€	1.500	-	-	-	-							
TOTAL BLOCS INCLUS		€	567.025 €	562.722 €	605.131 €	449.520 €	-	Total budget annuel charges courantes à définir lors de l'AG des blocs						
TOTAL HORS BLOCS		€	478.800 €	474.976 €	510.431 €	357.265 €	485.750							

# **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
<b>Travaux pour permis d'environnement</b>
Installation bouton d'arrêt d'urgence
Couplage de la détection incendie à l'alimentation des bornes
<b>Travaux d'installation électrique</b>
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
<b>Système de gestion des bornes</b>
Installation d'un load-balancing (hors entreprise)
Installation d'un système de comptage MID Modbus
<b>Divers</b>
Percements et resserage RF
Dossier As-Built et réception par un organisme agréé
<b>Travaux Sibelga</b>
Renforcement du compteur commun à 250A
Installation d'un coffret VMS

*[Signature]*

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 POCHEtte 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 <sup>2</sup>	Cable	30	
VOBs H07V-K fil PVC souple 750V Eca 70°C bleu 10mm <sup>2</sup>	cable	10	
VOBs H07V-K fil PVC souple 750V Eca 70°C vert/jaune 6mm <sup>2</sup>	Equipotentiel	50	
XGB vert 5G25mm <sup>2</sup>	Cable TD borne	340	
VOB H07V-R fil PVC câblé 750V Eca 70°C vert/jaune 70mm <sup>2</sup>	Terre 70	5	
VOB H07V-R fil PVC câblé 750V Eca 70°C noir 70mm <sup>2</sup>	70 <sup>2</sup>	5	
XGB câble d'installation vert 4X95mm <sup>2</sup>	4x95 <sup>2</sup>	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	
		<b>Total HTVA</b>	<b>64.371,61 €</b>

9

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 <sup>2</sup>	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	
		<b>Total HTVA</b>	<b>2.011,31 €</b>

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

*[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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2023 et le 31 août 2024
- De 100% entre le 1<sup>er</sup> septembre 2024 et 31 décembre 2029
- De 75% à partir du 1<sup>er</sup> 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**



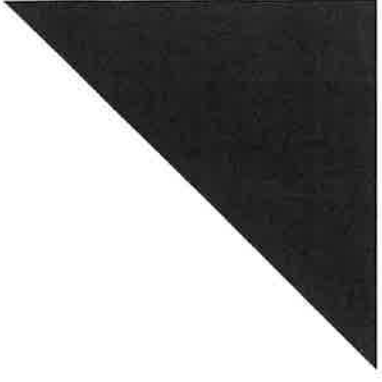
# **ANNEXE 6**



# Infrastructure commune pour bornes de recharge

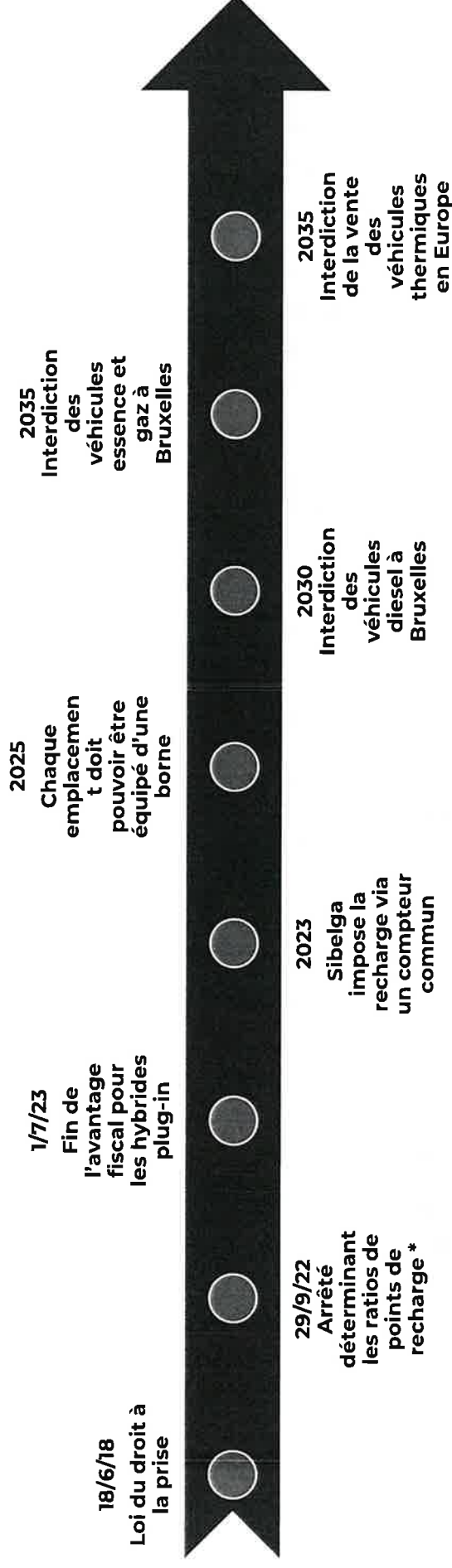
ACP Nautilus

Le 26 août 2024



*Handwritten 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

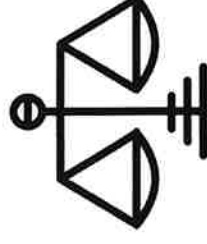


3 niveaux contraignants

◀ 01

## Région de Bruxelles-Capitale

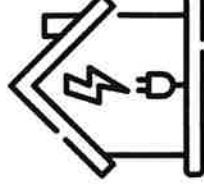
Au 1<sup>er</sup> janvier 2025 : un point de recharge par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking, dans un délai raisonnable après que l'habitant a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique. Ce point de recharge sera situé à un endroit où cet habitant stationne son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



◀ 02

## Sibelga – gestionnaire réseau

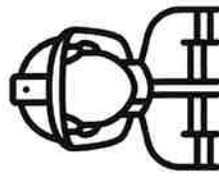
La recharge de véhicule électrique derrière les compteurs individuels des installations privées ou domestiques n'est pas autorisée dans les bâtiments résidentiels collectifs de plus de 3 logements ou 3 places de parking ou 3 garages,



◀ 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 m<sup>2</sup> ou >1 niveau), une détection incendie doit également être prévue.

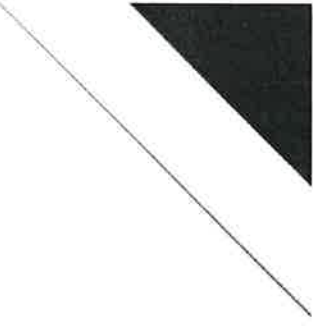


# Contexte – bornes de recharge pour VE dans les copropriétés



- 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  $1.250\text{m}^2$  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.

2

# Contexte – 4 modes de chargement



<b>MODE 1</b>  Prise standard 230V : interdit pour la recharge de véhicule électrique	<b>MODE 2</b>  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
<b>MODE 3</b>  Borne de recharge monophasée ou triphasée (AC) : solution recommandée pour la recharge d'un VE en copropriété	<b>MODE 4</b>  Bornes en courant continu (DC) : grande vitesse de recharge, mais <u>interdit</u> dans les parkings couverts

eo

# 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

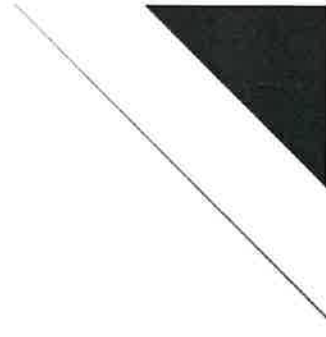
**Remarque** : le marché automobile est fortement influencé par les véhicules de société. Pour des raisons de déduction fiscale, toutes les entreprises optent pour des véhicules électriques lors du renouvellement de leurs flottes de véhicules.

# 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

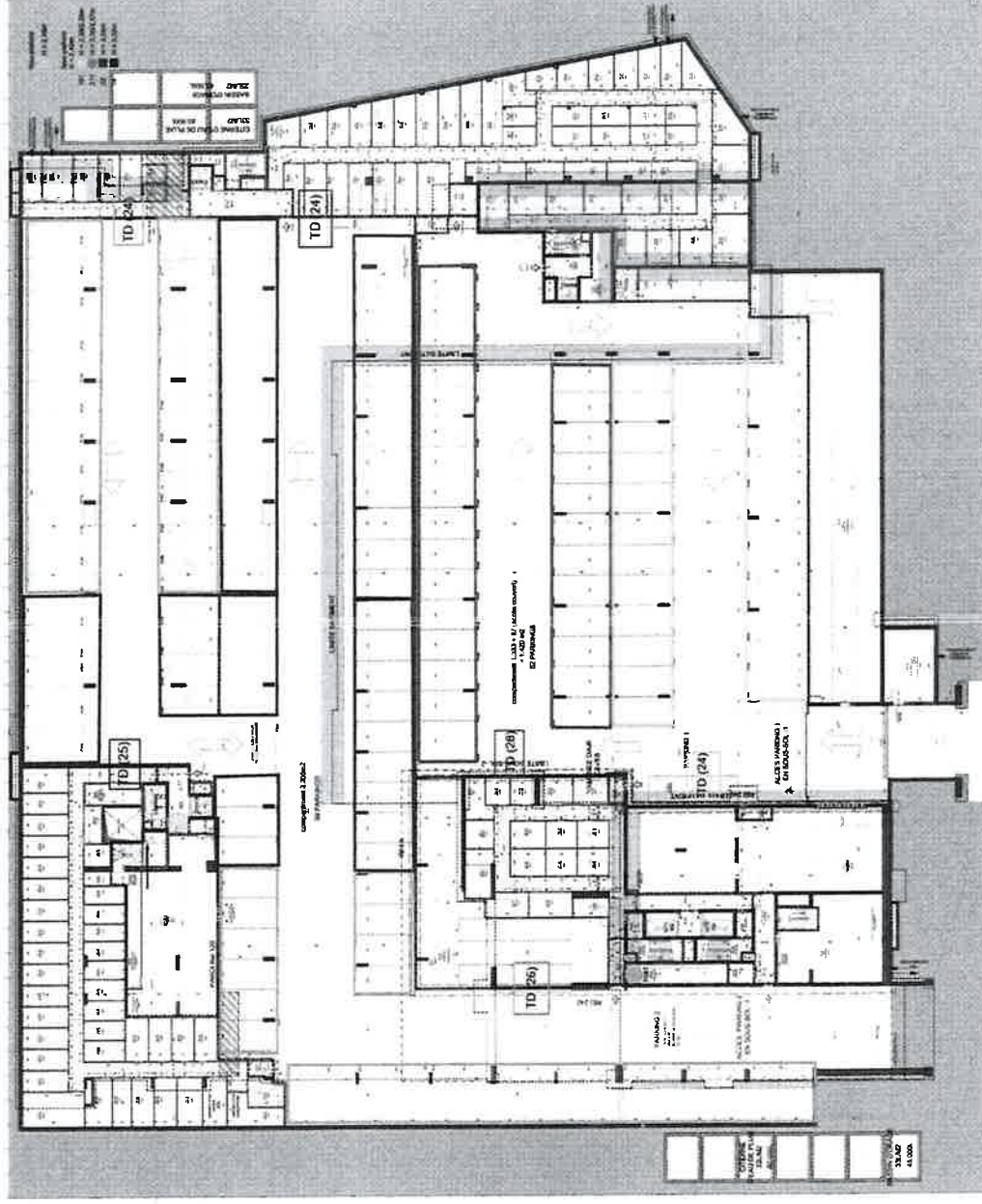
# Les travaux à entreprendre



- 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.

# La configuration du parking



sp

# Tableau récapitulatif



Infrastructure commune pour bornes de recharge		Estimation PFX	WeGreen
<b>Travaux pour permis d'environnement</b>		<b>1.300,00 €</b>	<b>1.376,46 €</b>
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 €
<b>Travaux d'installation électrique</b>		<b>61.155,00 €</b>	<b>59.550,65 €</b>
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 €
		<b>5.510,00 €</b>	<b>5.244,50 €</b>
<b>Système de gestion des bornes</b>		<b>4.000,00 €</b>	<b>4.000,00 €</b>
Installation d'un load-balancing (hors entreprise)		1.510,00 €	1.244,50 €
	Installation d'un système de comptage MID Modbus	<b>1.500,00 €</b>	<b>2.200,00 €</b>
Percements et resserage RF		500,00 €	1.200,00 €
	Dossier As-Built et réception par un organisme agréé	1.000,00 €	1.000,00 €
<b>Coût Total HTVA</b>		<b>69.465,00 €</b>	<b>68.371,61 €</b>
<b>Coût Total TVAC par emplacement</b>		<b>556,64 €</b>	<b>547,88 €</b>
<b>Prix basé sur l'estimation Power FX</b>			

*Signature*

# Installation individuelle des bornes de recharge



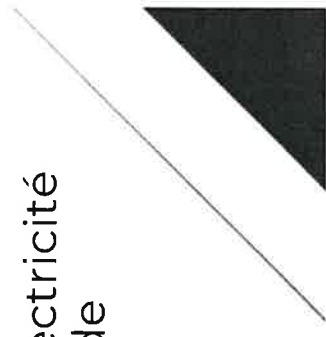
- Borne individuelle
  - 16A en 1x230V ou en 3x400V (cf. réglementation Sibelga)
  - Compatible OCPP 1,6 (minimum)
- Câblage pour alimentation de la borne et réseau pour le load balancing
  - En tube PVC de la borne jusqu'au chemin de câble
  - Via le chemin de câbles jusqu'au tableau bornes
- Installation 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'ACG 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

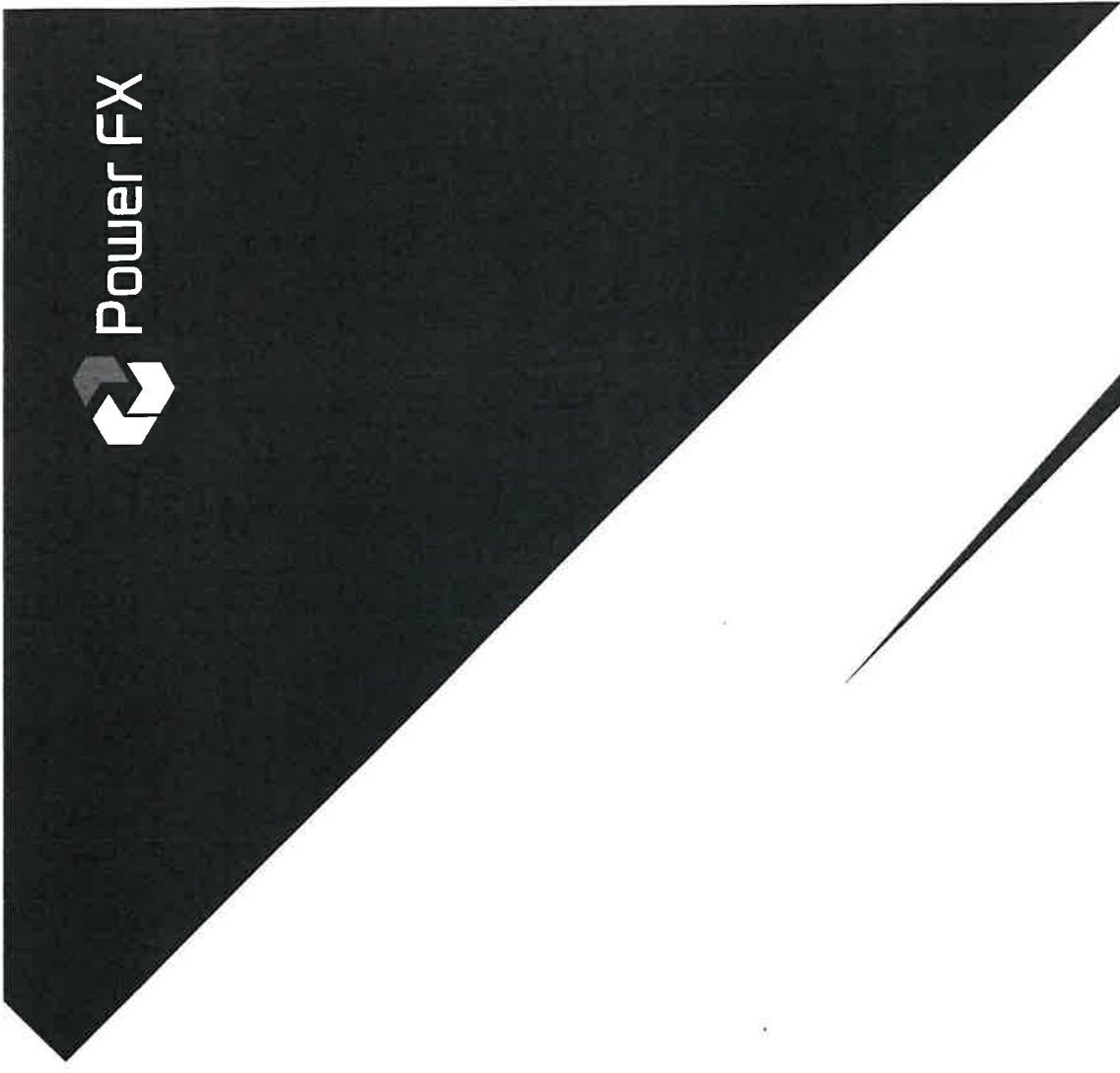




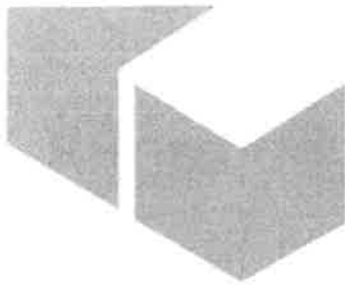
# Q&R

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

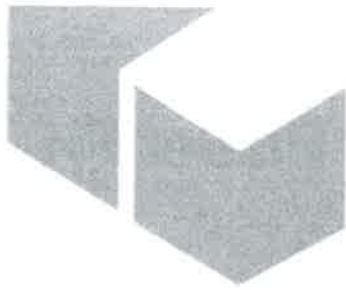
Vous avez sollicité **Power FX** pour une offre de prix portant sur l'étude de faisabilité technique d'une infrastructure commune de recharge pour véhicules électriques.

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](mailto:contact@powerfx.be) – [www.powerfx.be](http://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

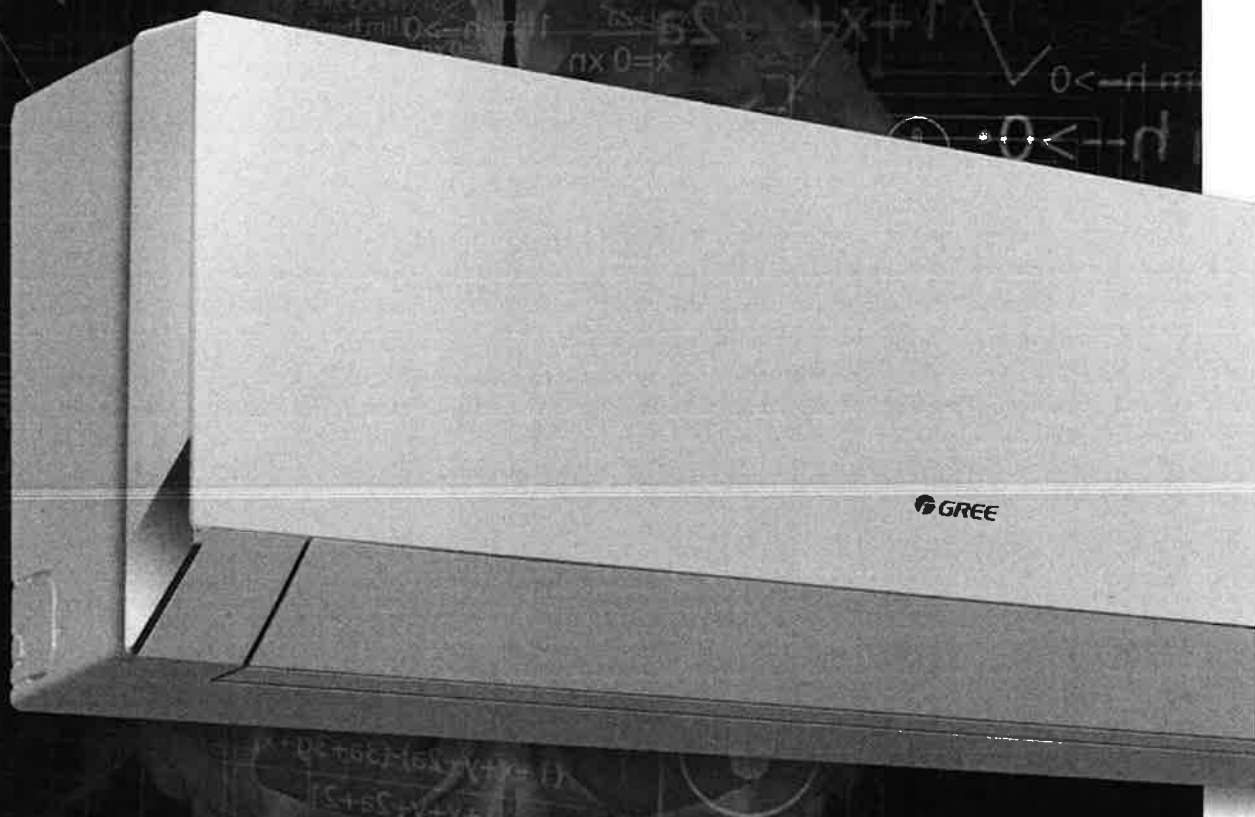
**Power FX**

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](mailto:contact@powerfx.be) – [www.powerfx.be](http://www.powerfx.be)

# **ANNEXE 8**



AIR CONDITIONERS



CLIVIA

LE BON MÉLANGE D'EXCELLENCE  
TECHNOLOGIE ET VOCATION VERTE

4

 **GREE**



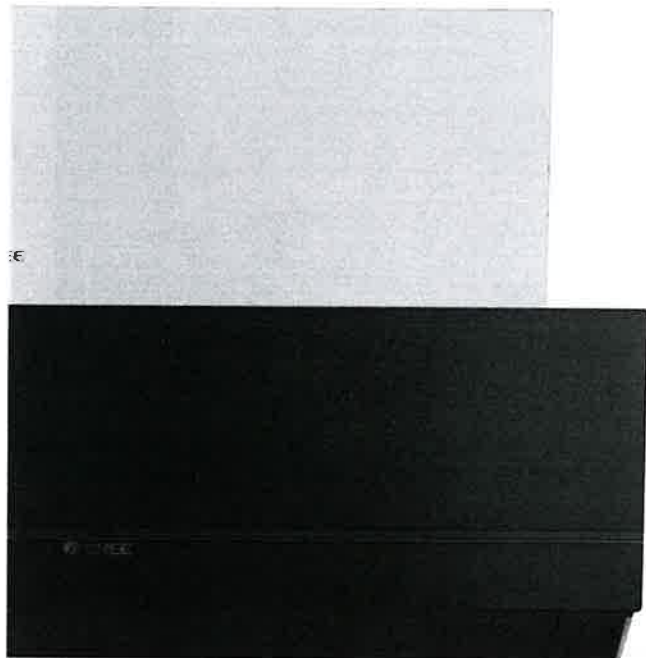
*gf*



- ✓ 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.

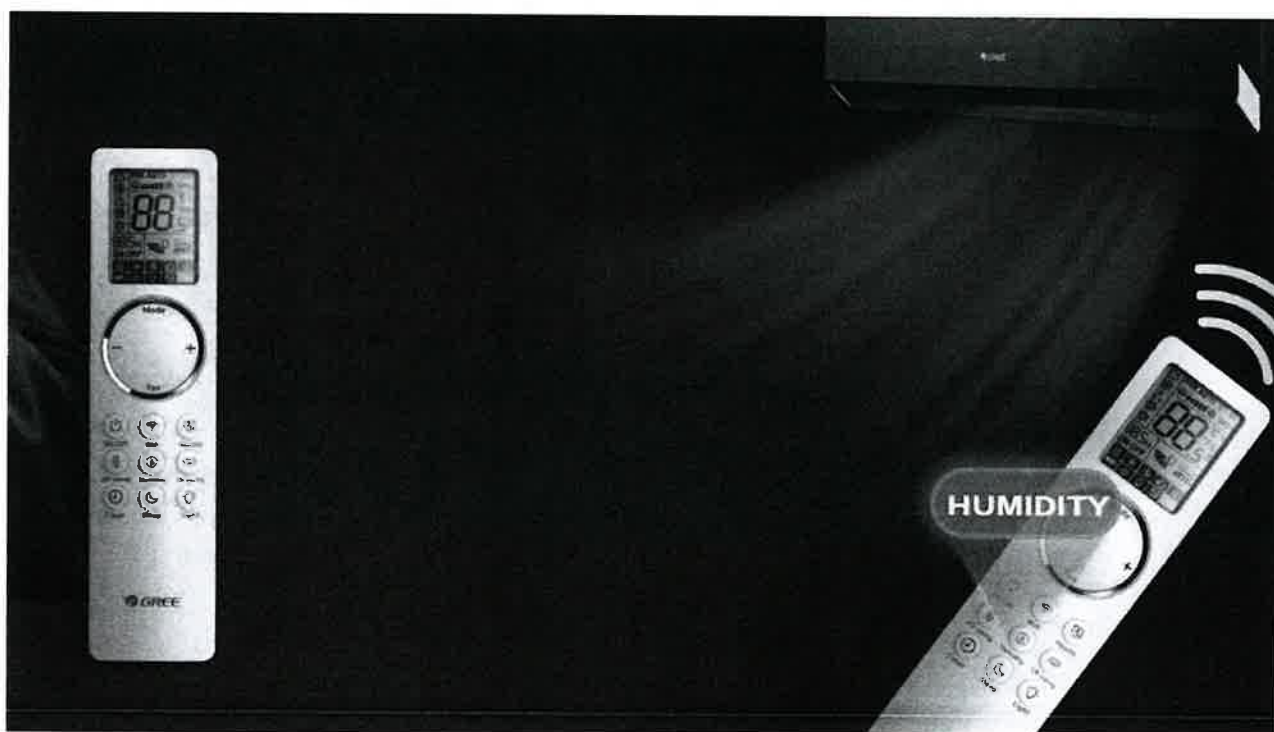
Tout le monde l'aime, ceux qui veulent camoufler l'ensemble en l'intégrant au mobilier et ceux qui veulent le mettre en valeur, pour son design et sa finition unique, composée de nombreuses lignes très fines à effet mat.

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

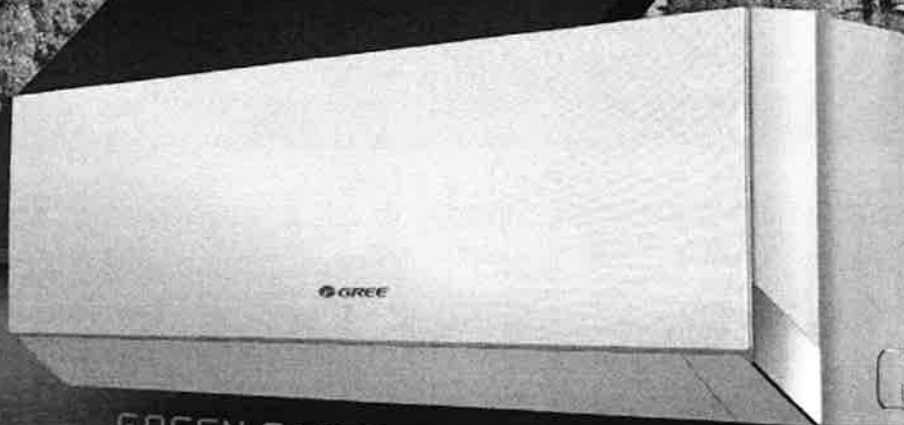
Même la télécommande a un design de mode de haut niveau, une grande attention aux détails, des touches tactiles dédiées aux fonctions individuelles pour une facilité d'utilisation maximale.

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**.



*Handwritten signature or mark.*



GREEN EARTH, GREAT LIFE  
**CLIVIA**

## 2. INTELLIGENCE ARTIFICIELLE POUR UNE EFFICACITÉ MAXIMALE

**GRE**

### Annnonce 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

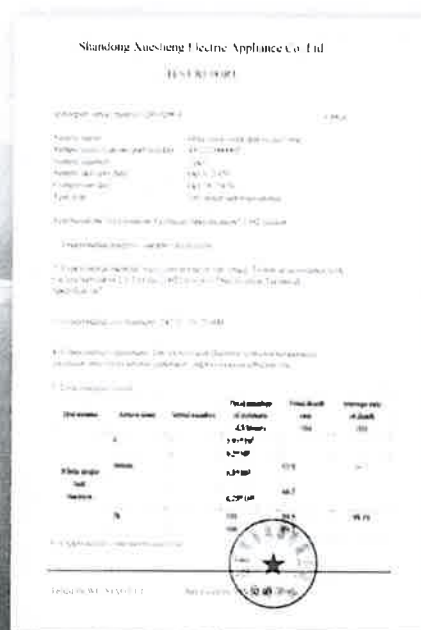


98% 98% 99%

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%



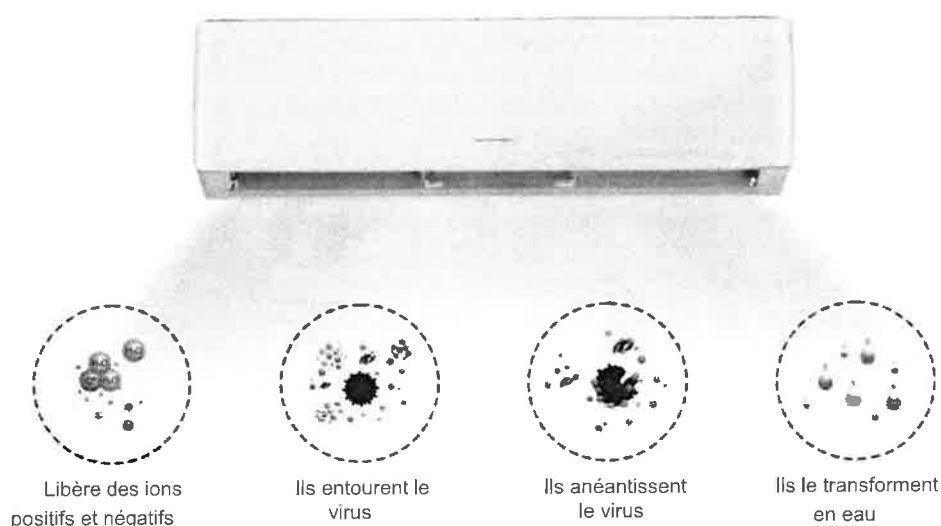
# ... DOUBLEZ LA PURIFICATION DE L'AIR

## 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.

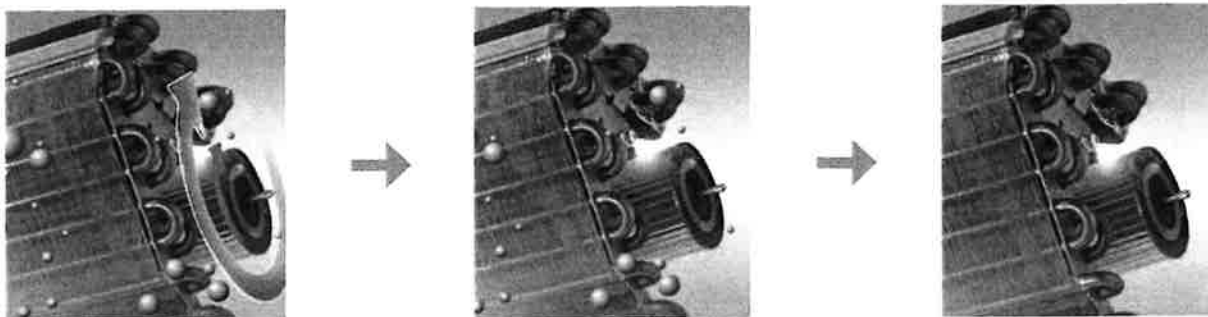
Son efficacité à détruire les bactéries est la meilleure qui soit : elle atteint 93 %, contre une valeur moyenne de 80 % pour des systèmes similaires.

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.

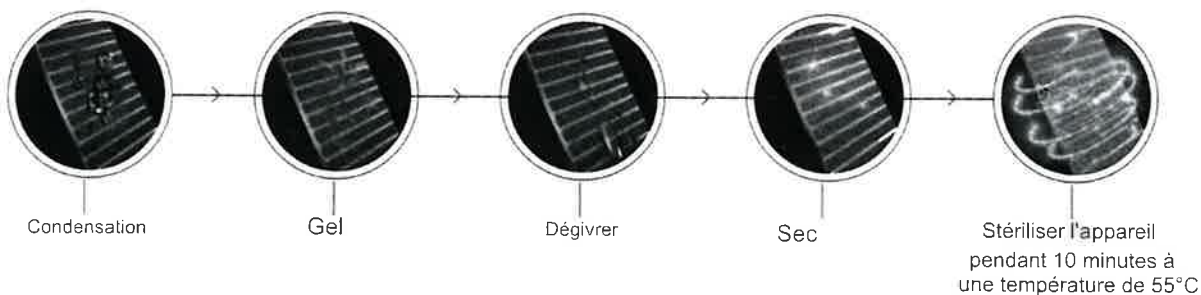
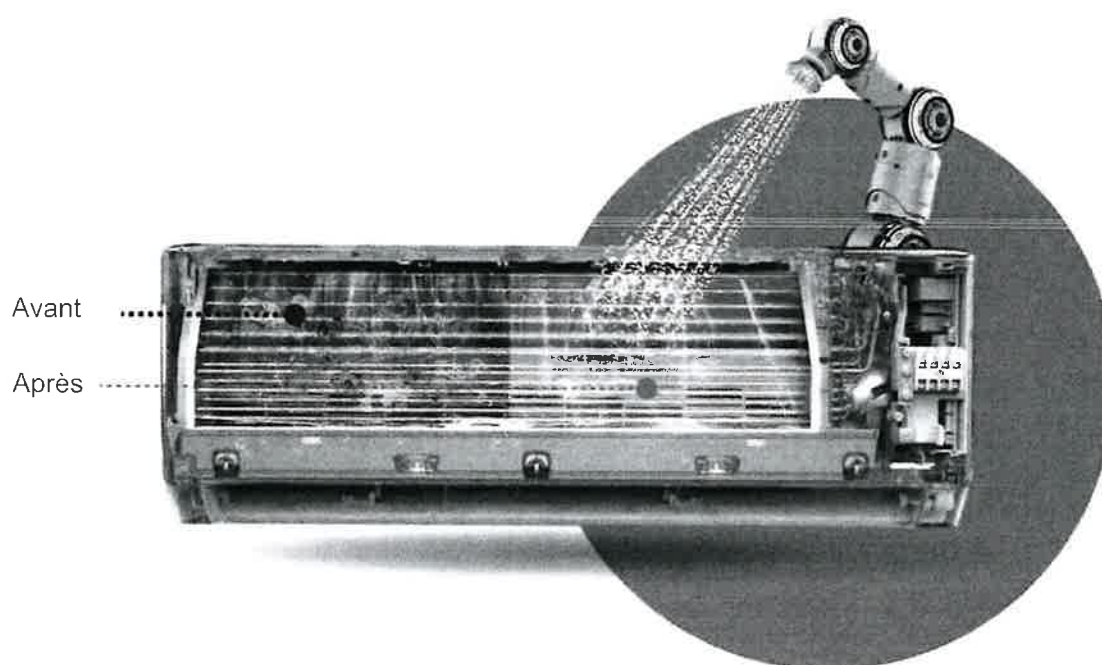


## NETTOYAGE AUTOMATIQUE

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.

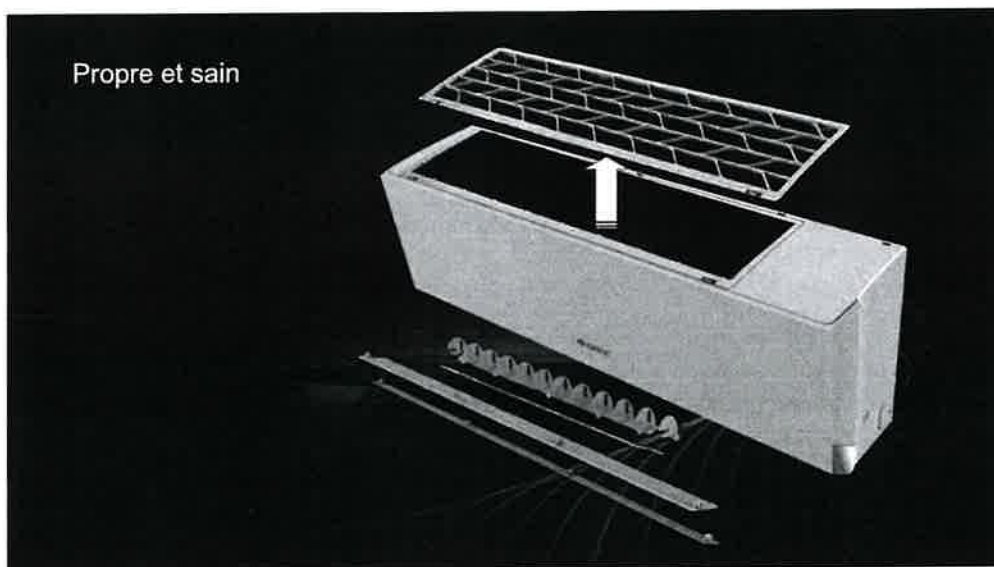
Le nettoyage de l'évaporateur peut être activé à volonté : avec l'unité éteinte, il suffit d'appuyer sur deux boutons de la télécommande. La fonction verra se succéder des phases de condensation, de formation de glace, de dégivrage et de séchage visant à éliminer tous les résidus de poussière et de polluants 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

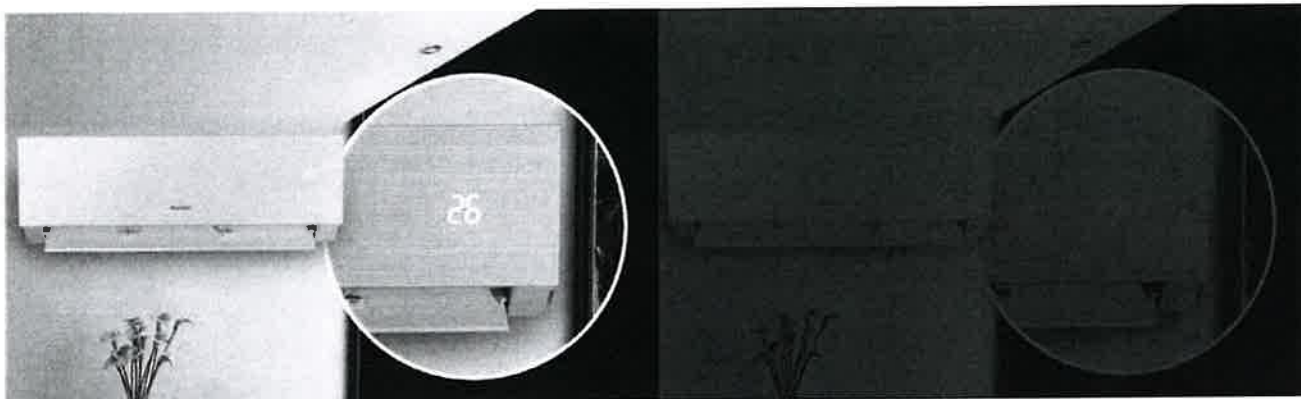
Clivia est équipée, en plus de la fonction de séchage classique, également de la fonction de déshumidification continue, capable de satisfaire les besoins quotidiens de séchage du linge, jouant également le rôle d'un véritable déshumidificateur.



## 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.

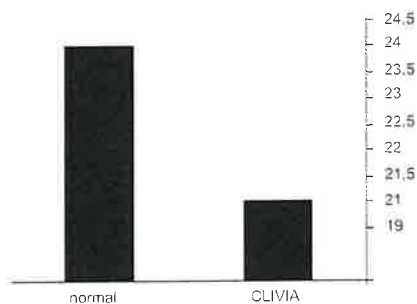


Affichage pleine luminosité de jour

Luminosité de l'écran atténuée la nuit

### SILENCE MAXIMAL

#### SILENCIEUX - SEULEMENT 21 dB(A)



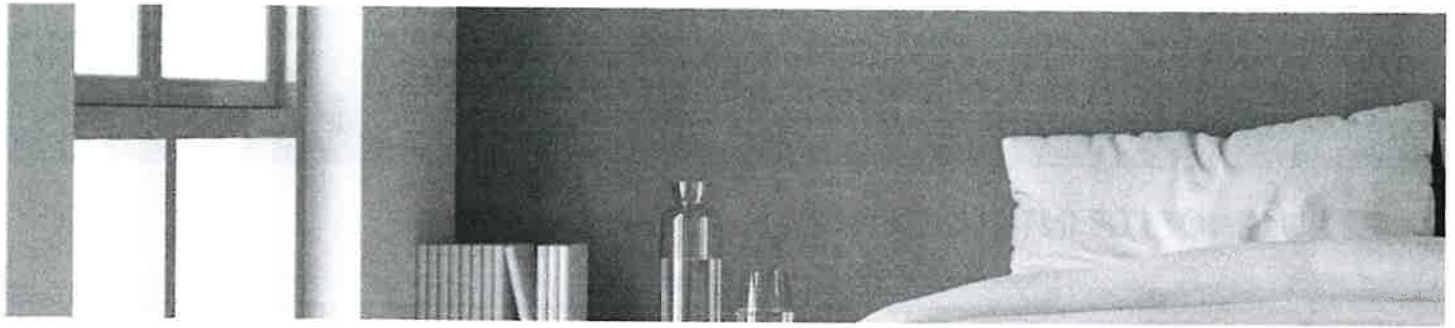
Avec Clivia vous pouvez dormir paisiblement

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

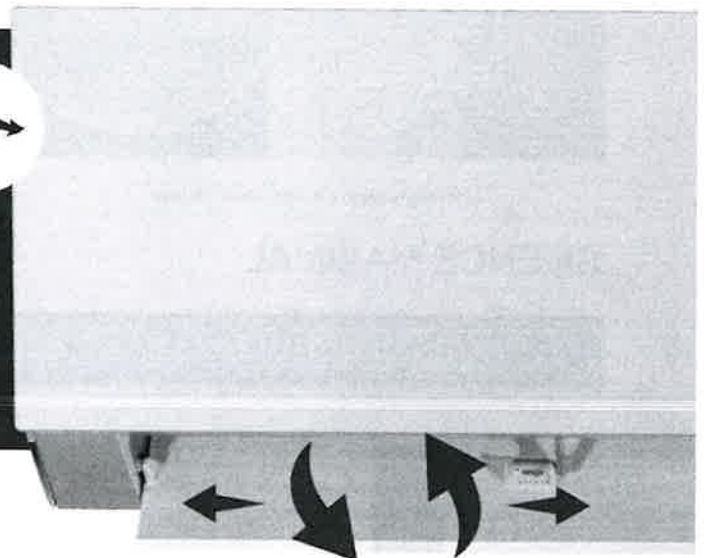
Avec Clivia, vous pouvez avoir un confort personnalisé, grâce à :

### 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.

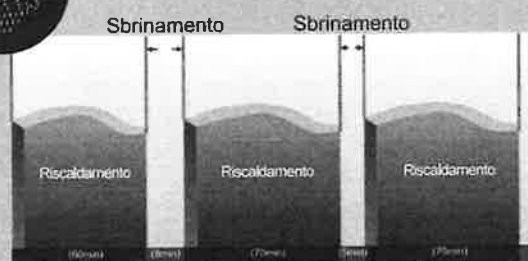


### BASSE TENSION START-UP

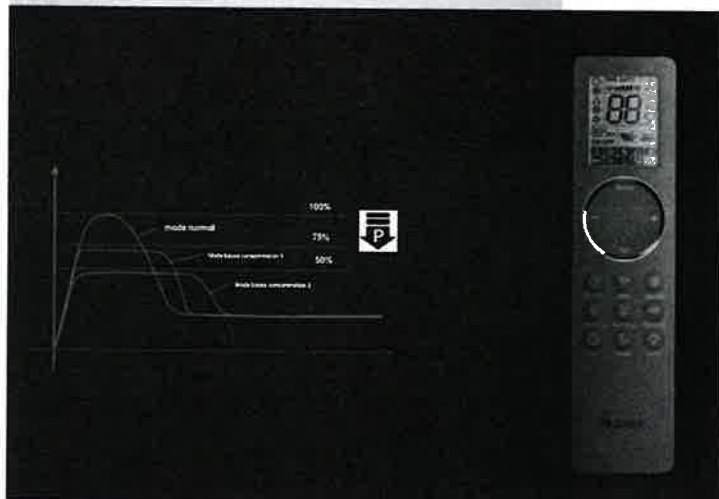
De manière intelligente, l'appareil démarre avec un signal minimal, afin de ne pas interférer avec l'utilisation d'autres appareils.

## 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

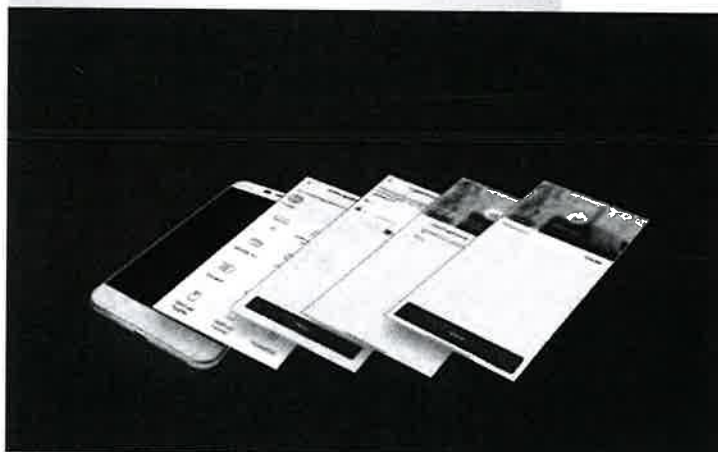


### RÉDUCTION AUTOMATIQUE DE CONSOMMATION POUR LE RÉGLAGE VERS L'ALIMENTATION DISPONIBLE

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.

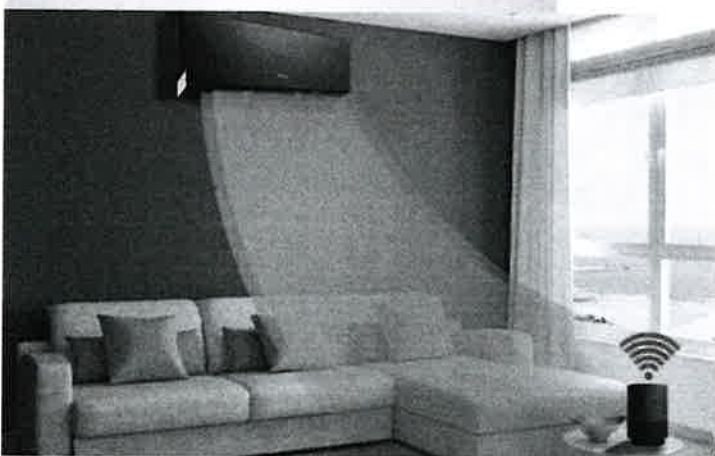
Bien que la puissance soit réduite, le confort n'est pas affecté, répondant parfaitement à la demande de consommation d'énergie minimale dans certaines zones particulières:



### 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

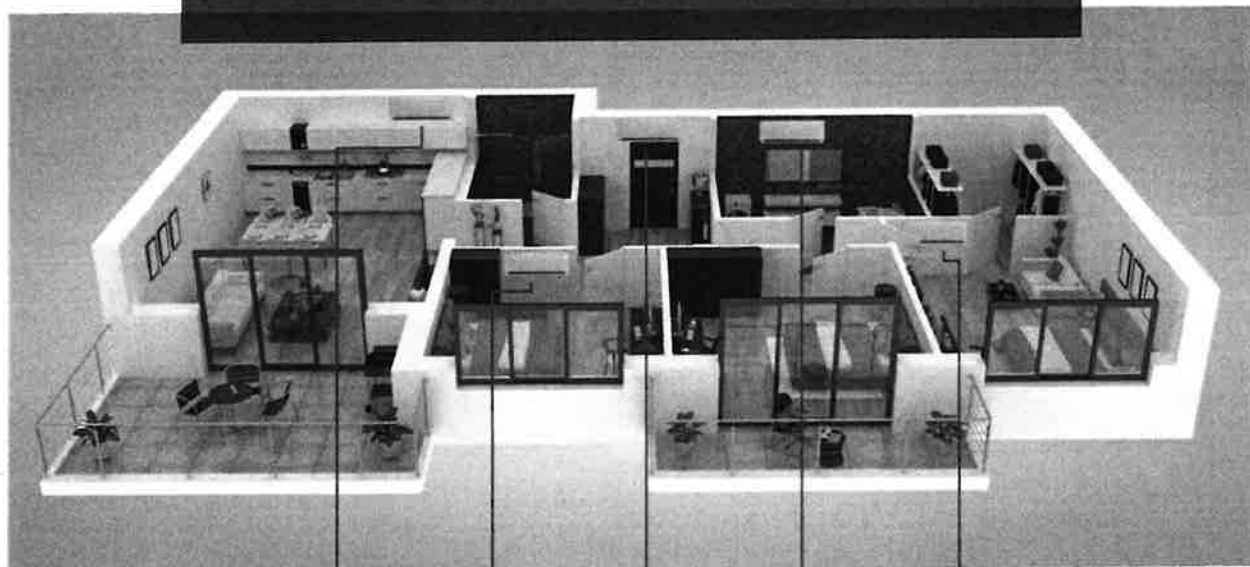
Aujourd'hui, vous pouvez contrôler toutes les fonctions de Clivia de manière intelligente à l'aide des assistants virtuels les plus populaires\* : utilisez l'application Google Home pour contrôler votre appareil intelligent.

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.



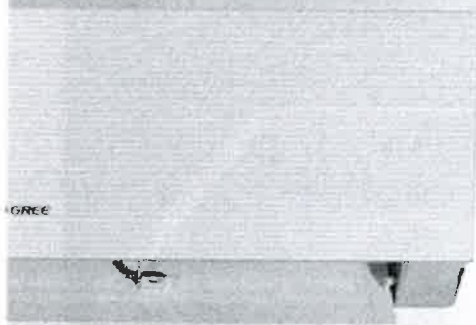
## CONTRÔLE D'ACCÈS LE CLIMATISEUR DÉMARRE QUAND LA PORTE S'OUVRE

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.

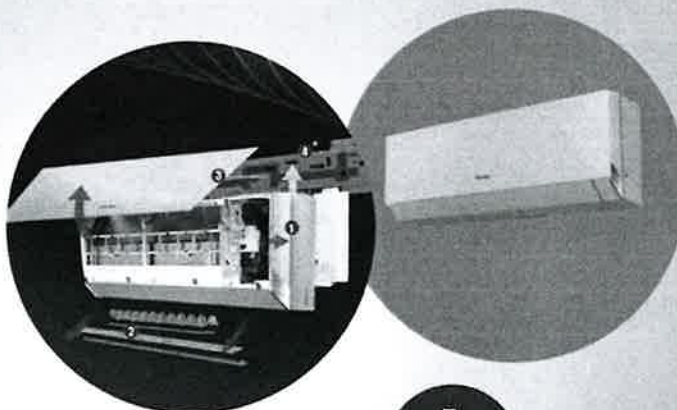
9

## 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

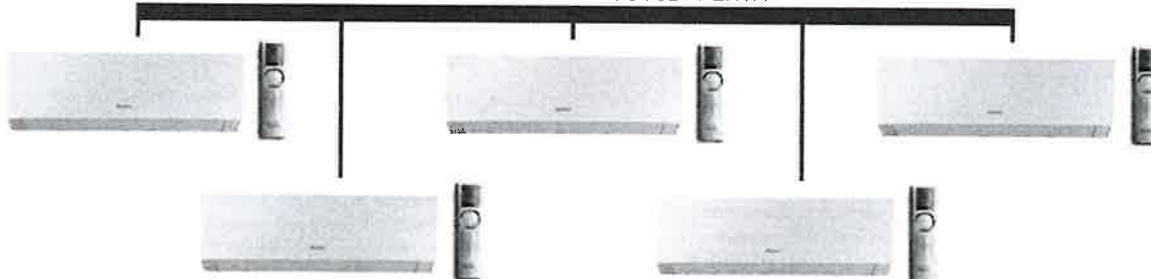


14K, 18K, 21K, 24K, 28K



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.

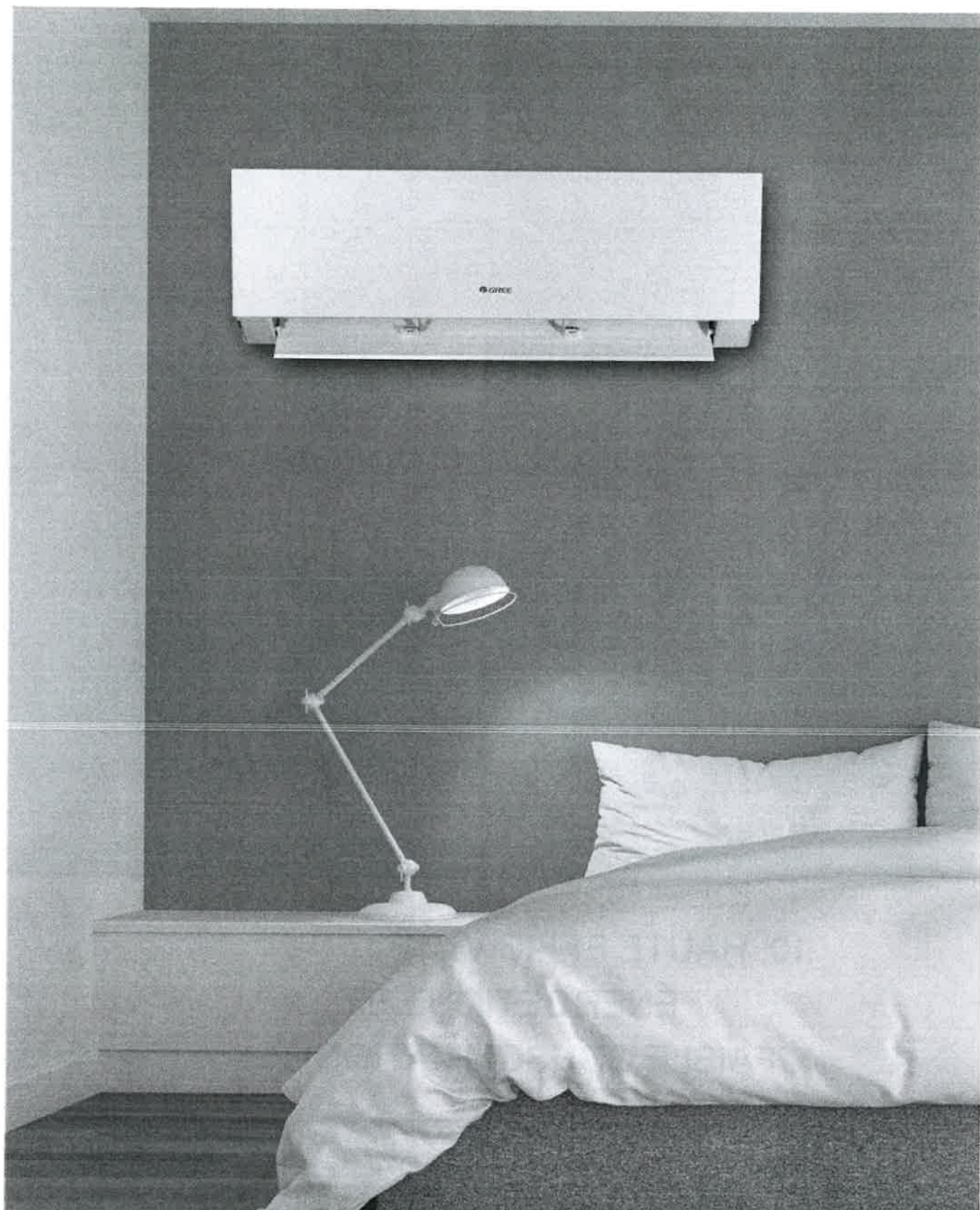
## 10. HAUTE EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE ET FAIBLE CONSOMMATION



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<sup>++</sup> (9K) (12-18K-24K)  
A<sup>++</sup> (9K) A<sup>+</sup> (12K-18K-24K) A<sup>++</sup> (12-18K-24K)  
A<sup>++</sup> (9K) A<sup>+</sup> (12K-18K-24K) A<sup>++</sup> (12-18K-24K)  
A<sup>++</sup> (9K) A<sup>+</sup> (12K-18K-24K) A<sup>++</sup> (12-18K-24K)

### Incitations fiscales

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

## NOUVEAU DESIGN DE L'UNITÉ EXTÉRIEURE



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

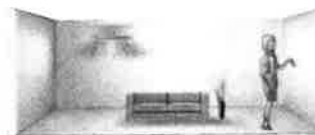
## DISTRIBUTION D'AIR À 3 VOIES (BALANÇOIRE 3D)

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



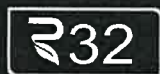
## CONTACT DE COMMANDE DE PORTE

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)		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		6,35(1/4")		6,35(1/4")	
Diamètre du tuyau de gaz		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)		311/993/222		311/993/222	
Dimensions nettes UE (H/L/P)		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