

ACP NAUTILUS Entité Principale

Digue du Canal 112-113 - 1070 BRUXELLES

BCE 0656 794 324

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES TENUE LE JEUDI 02 OCTOBRE 2025

Le 02 octobre 2025 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en Assemblée Générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Cette Assemblée Générale est tenue de manière digitale et une liste reprenant tous les copropriétaires présents et les mandataires de ceux qui se sont fait représenter est dressée via la plateforme Digital Meeting. Le quorum étant atteint, les copropriétaires peuvent débattre de l'ordre du jour.

1 - Organisation

Les présences ont été prises à partir de 18h00. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire s'est vu ouvrir un accès à un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; cette formulation a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Association des Copropriétaires. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

2 - Désignation du bureau et du secrétaire

Art 3.87 § 5 du code civil : "L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire" ;

Art 3.87 §10 du code civil : "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires".

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

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

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

1



A4i srl

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

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

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

- Administration de biens immobiliers -



3 - Rapport annuel d'activités du Conseil de Copropriété

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

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

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

Après analyse des contrats existants, avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'un suivi stricte des prestations de la société KONE est nécessaire dans l'ensemble des ACP.

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

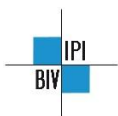
Ci-dessous, les contrats en cours :

Ascenseurs :

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

Assurances :

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



A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- Courtier : **MEUWESE & GULBIS** sa, Av. Winston Churchill 118A - 1180 Bruxelles ; +32 2 344.96.92 - info@meuwese-gulbis.be
- Concierge : **Mr GILSON Laurent**
 - Secrétariat Social : **SD WORKS** – n° d'affiliation 1BA4716
- Relevé des consommations individuelles : **ISTA** (durée : 3 ans – date anniversaire : 05/18 - renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 6 mois).
- Services de nettoyage : **TRE CLEANING SERVICE** (durée : indéterminée - renon : préavis 3 mois).
- Réseau mobile d'urgence : **NGIS** - (durée : 36 mois – date anniversaire : 09/19).
- Entretien équipements HVAC : *Chaudières-Ventilation-Tableaux électriques* : **ISB** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/22 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Central incendie : **THE BELGIAN** (durée : 1 an – date anniversaire : 13/09/2019 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien des dispositifs de sécurité incendie : **HELP FIRE** – contrat n° CLI/201811/0520 – client n° 1736. Répartition par bloc :
 - Bloc A : 10 extincteurs 6 kg et 10 dévidoirs 30 m
 - Bloc B : 8 extincteurs 6 kg et 8 dévidoirs 30 m
 - Bloc C : 6 extincteurs 6 kg et 6 dévidoirs 20 m
 - Bloc D : 33 extincteurs 6 kg, 1 VF 5 kg et 33 dévidoirs 20 m
 - Parkings : 22 VF 6 kg & 4 dévidoirs 30 m.
- Entretien des éclairages de secours : **HELP FIRE** Client : 2826 (durée : 1 an – date anniversaire : 22/02 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
 - Bloc A : Contrat n° CLI/202201/033 - 40 lampes
 - Bloc B : Contrat n° CLI/202201/034 - 37 lampes
 - Bloc C : Contrat n° CLI/202201/035 - 32 lampes
 - Bloc D : Contrat n° CLI/202201/036 - 199 lampes
 - Parkings : Contrat n° CLI/202201/32 – 72 lampes
- Contrôle d'accès et parlophones : **ALL ACCES**.
- Ramassage des conteneurs poubelle : **BRUXELLES - PROPRETE** - contrat n° 54266
- Entretien porte de garages : **ALL ACCES** – client n°.... 2&3 passages par an (durée : 1 an – date anniversaire : 12/07 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois).
- Entretien des jardins : **LES JEUNES JARDINIERS** – client : NAUT001 (Contrat annuel - non tacitement renouvelable).
- Entretien de l'adoucisseur : **EURODYNAMICS** - (durée : 1 an – date anniversaire : 22/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Curage des égouts : **CURABEL** - (durée : 1 an – date anniversaire : 07/19 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Entretien du générateur : **NADIN-MATHONET** - (durée : 1 an – date anniversaire : 01/03 – renouvellement par tacite reconduction – renon : préavis 3 mois par recommandé).
- Gaz : **TOTAL ENERGY** - EAN : 541448965000950189 / compteur : 1011050 – Principale
- Electricité : **TOTAL ENERGY**.
 - Principale abords → EAN : 541448965000983354 / Compteur : 43737752
 - Principale communs → EAN : 541448965000963936 / Compteur : 40019530
 - Bloc A → EAN : 541448965000963912 / Compteur : 20093401
 - Bloc B → EAN : 541448965000963134 / Compteur : 20093557

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

5 - Point sur les contrats des différents prestataires de services : contrat de maintenance des toitures

Afin d'assurer le bon entretien des toitures végétales, et vérifier la situation de l'étanchéité de ces dernières, il est conseillé de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une société spécialisée.

Cette mesure permettra d'une part de se prévaloir de potentiels dégâts des eaux en anticipant les travaux de réparations de l'étanchéité, mais permettra également de se prévaloir du bon entretien de ces éléments vis à vis de la compagnie d'assurance en cas de sinistre, mais également vis à vis du constructeur dans le cadre de la garantie décennale.

Budget maximum estimé : 3.500 € TTC par an.

Vote sur le mandat au syndic, assister du Conseil de copropriété, pour organiser un appel d'offres, choisir le prestataire et souscrire ce contrat au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires, dans une enveloppe de maximum 3.500 € par an.

Majorité absolue

Oui: 11 492 voix (95,92%)

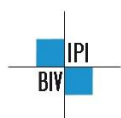
Non: 388 voix (3,24%)

Ont voté non : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),ESSIANE EZO O. Stéphane (74),FADOUL Ameen (100)

Abstention : 101 voix (0,84%)

Se sont abstenus : JIMENEZ Claudia (101)

A la majorité de 96,73% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



6 - Etat des procédures judiciaires en cours

Mauvais payeurs : dossiers à l'avocat

- - A3.6 & C1.015 : 666,86 € - Plan d'apurement accordé et suivi par l'avocat.

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

Majorité absolue

Oui: 11 601 voix (96,86%)

Non: 174 voix (1,45%)

Ont voté non : FADOUL Ameen (100),ESSIANE EZO O. Stéphane (74)

Abstention : 202 voix (1,69%)

Se sont abstenus : MARASIGAN - CARURUCAN (90),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A la majorité de 98,52% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

7 - Approbation des comptes et de leurs répartitions individuelles pour la période du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025

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

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

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

Majorité absolue

Oui: 11 841 voix (98,22%)

Abstention : 214 voix (1,78%)

Se sont abstenus : ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8 - Approbation du bilan au 30/06/2025

Le bilan avant répartitions est repris dans le rapport du Commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 11 861 voix (98,39%)

Abstention : 194 voix (1,61%)

Se sont abstenus : MEBENGA BOLO Jules (82),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Proposition d'affecter au fonds de réserve le solde du compte réserve produits divers, tel qu'il apparaît au bilan.

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

.... le rez-de-chaussée commercial ne participera pas au fond de réserve de l'immeuble. Si des travaux de toiture et/ou de gros œuvre sont décidés par l'assemblée générale de la copropriété, le propriétaire du rez-de-chaussée commercial devra verser leur quote-part dans les travaux avant le début de ceux-ci, après que le syndic y ait fait appel suite au vote de l'assemblée générale. »

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

- Fonds de réserve (Hors commerce 1) : 2.432,69 €
- Compte copropriétaire "Commerce 1" : 377,80 €

Majorité absolue

Oui: 9 022 voix (96,23%)

Non: 159 voix (1,70%)

Ont voté non : HAPPI - MINEIRO (85),ESSIANE EZO O. Stéphane (74)

Abstention : 194 voix (2,07%)

Se sont abstenus : MEBENGA BOLO Jules (82),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A la majorité de 98,27% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour la période du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité absolue

Oui: 11 630 voix (96,47%)

Non: 142 voix (1,18%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 283 voix (2,35%)

Se sont abstenus : GALANT Frederic (81),MARASIGAN - CARURUCAN (90),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

A la majorité de 98,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.



11 - Quitus au syndic pour la période du du 01/07/2024 au 30/06/2025

Majorité absolue

Oui: 11 659 voix (96,72%)

Non: 142 voix (1,18%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 254 voix (2,11%)

Se sont abstenus : ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112), GOSSIAUX Alain (60), MEBENGA BOLO Jules (82)

A la majorité de 98,80% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

12 - Nomination des membres du Conseil de Copropriété (annuel) - Mme CORDONNIER - Bloc D

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

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

Majorité absolue

Oui: 11 917 voix (99,42%)

Abstention : 70 voix (0,58%)

Se sont abstenus : SAÏD Raphaël Karim (70)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 474 voix (98,53%)

Abstention : 171 voix (1,47%)

Se sont abstenus : SAÏD Raphaël Karim (70), JIMENEZ Claudia (101)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 581 voix (99,24%)

Abstention : 89 voix (0,76%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 364 voix (96,76%)

Non: 310 voix (2,64%)

Ont voté non : NOTTE Dina (88), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 70 voix (0,60%)

Se sont abstenus : SAÏD Raphaël Karim (70)

A la majorité de 97,34% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 470 voix (98,03%)

Non: 142 voix (1,21%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 89 voix (0,76%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 98,78% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 398 voix (97,45%)

Non: 142 voix (1,21%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142)

Abstention : 156 voix (1,33%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), MEYER Robert ** (67)

A la majorité de 98,77% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 435 voix (96,89%)

Non: 199 voix (1,69%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57)

Abstention : 168 voix (1,42%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), NZONGO Antoinette (79)

A la majorité de 98,29% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 11 455 voix (97,37%)

Non: 74 voix (0,63%)

Ont voté non : ESSIANE EZO O. Stéphane (74)

Abstention : 235 voix (2,00%)

Se sont abstenus : MEYER Robert ** (67), NOTTE Dina (88), Cab. Med. Dr Absil (US) (80)

A la majorité de 99,36% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée

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

Majorité absolue

Oui: 11 598 voix (99,43%)

Abstention : 67 voix (0,57%)

Se sont abstenus : MEYER Robert ** (67)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

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

Majorité absolue

Oui: 10 618 voix (89,20%)

Non: 483 voix (4,06%)

Ont voté non : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), FADOUL Amed (100), ROISIN - PIRSON (112), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129)

Abstention : 802 voix (6,74%)

Se sont abstenus : KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), BEDAR Samia (85), GALANT Frederic (81), JIMENEZ Claudia (101), BONTE - LANGENHAECK (186), BOULANGE - KRICK (79), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), NZONGO Antoinette (79)

A la majorité de 95,65% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

Aucune candidature reçue.

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

Aucune candidature reçue.

24 - Désignation du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2025 - 2026 et fixation de ses (leurs) compétences et obligations (cf. Art 3.91)

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

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

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

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes. Proposition de renouveler le mandat de la société ACP CONSEIL.

Majorité absolue

Oui: 11 813 voix (98,56%)

Non: 82 voix (0,68%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82)

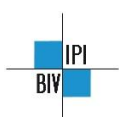
Abstention : 90 voix (0,75%)

Se sont abstenus : MARASIGAN - CARURUCAN (90)

A la majorité de 99,31% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

25 - Réception définitive des parties communes - Point d'information

Le bureau d'expertise DELFORGE, mandaté pour le suivi de la réception des bâtiments, intervient en séance afin de faire un point sur l'état d'avancement depuis sa reprise du dossier.



A4i srl

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

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

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

- Administration de biens immobiliers -



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. D.', is located in the bottom right corner of the page.

26 - Budget prévisionnel des charges courantes pour l'exercice 2025 – 2026

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

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

Majorité absolue

Oui: 11 885 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

27 - Projets et travaux d'amélioration : proposition n°1 - Remise en peinture des marquages au sol sur les aires de manœuvre extérieures (Point demandé par ASCENCIO)

Proposition de procéder à la remise en peinture des différents marquages au sol (passage piétons, flèches directionnelles, ..), y compris la zone devant l'Intermarché, hors emplacements de parking.

Budget estimé : 3.500 € TTC

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 3.500 € maximum.

Financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via un ou plusieurs appel(s) de fonds spécifique.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne voit pas d'opposition à ce que le propriétaire du commerce 1 remettre en peinture ce marquage dans les règles de l'art, à l'identique, sous le contrôle du syndic et à ses frais.

Majorité des deux tiers

Oui: 6 994 voix (59,29%)

Non: 4 076 voix (34,55%)

Ont voté non : BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), BOULANGE - KRICK (79), GALANT Frederic (81), FADOUL Amed (100), BEDAR Samia (85), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORN Y Filip * (67), VANDEN BROECK Jana (75), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), VAN GEERTUYDEN - HANSEN * (142), TRENTS Véronique * (52), AL-WANNI - MANSOUR (92), BEKE-TENREIRA (114), BERNAERTS Charlotte (48), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), GOETZ - STEVENS Michel (68), LEBRUN - AMINATOU (92), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis

(64),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),VAN STEEN Frédéric (73),JACQUET Jacques (42),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),DE BRUYN Jacqueline * (116),DE LA CROIX Colette * (65),DE ROOSE Vincent * (102),DOYEN Anne * (79),HUGE - DELCOURT * (96),MOENS Michel * (90),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),PARISEL - HOORNAERT * (93),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),VAN BREE - NAESSENS * (64),SCHAUSS Freddy * (89),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65)

Abstention : 726 voix (6,15%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (186),DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58),EL FILALI - EL YASSINI (127),ROISIN - PIRSON (112),SPINEWINE - MULLIE (112),THIERY Philippe (131)

Avec 63,18% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

28 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°2 - Remplacement de la porte de garage du parking DAB

Suite aux pannes récurrentes de la porte de garage du parking DAB, et de la charge financière importante exposée par la copropriété depuis sa mise en service, le Conseil de Copropriété et le syndic proposent à l'Assemblée Générale de faire procéder au remplacement de la grande porte de garage par un équipement destiné à un usage correspondant au nombre d'emplacements et à la fréquence des ouvertures (portes basculantes, portes coulissantes, ..).

Dans cet esprit, la Copropriété sollicitera préalablement, par l'intermédiaire de son Expert, l'établissement d'un rapport technique visant à acter les carences de la porte actuelle afin de l'opposer à la société CORDEEL en vue d'une éventuelle expertise contradictoire, et ce afin de tenter d'intégrer ce poste comme vice de conception dans le cadre de la réception définitive.

Offre de la société ALL ACCES : 24.632 € TTC (voir annexe 4).

Vote par la clé "Parking", sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir le type de portes, l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 30.000 € maximum.

Financement via deux appels de fonds spécifique de 15.000 € via la clé de répartition parkings, au 01/01/2026 et 01/04/2026, soit en moyenne un peu moins de 100 € par emplacement de parking, par appel.

Vote sur la clé Parking

Majorité des 2/3

Oui: 480 voix (55,81%)

Non: 130 voix (15,12%)

Ont voté non : DIENG - LIOU SHAN (10),BEDAR Samia (10),SAIFI - EL MOUSSAOUI (10),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (10),BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (10),HALLEMANS Patricia (10),NOTTE Dina (10),LEBRUN - AMINATOU (10),POULIOVALIS Yannis (10),THIERY Philippe (10),FADOUL Ameer (10),TOLEJA BVBA (10),WIAGRI BVBA (10)

Abstention : 250 voix (29,07%)

Se sont abstenus : ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (10), AWOUTERS Patrick * (10), VANHOUTE - SANTENS * (10), BORNY Filip * (10), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (10), DE BRUYN Jacqueline * (10), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (10), PONCELET - RIGO * (10), THIRY Fabienne * (10), TRENTÉLS Véronique * (10), DE LA CROIX Colette * (10), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (20), DE ROOSE Vincent * (10), DOYEN Anne * (10), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (20), HUGÉ - DELCOURT * (10), MOENS Michel * (10), PARISEL - HOORNAERT * (10), ROELANDT - RIJCKAERT * (10), SCHAUSS Freddy * (10), VAN BREE - NAESSENS * (10), VAN HOYLANDT - TORUN * (10), ROISIN - PIRSON (10)

A la majorité de 78,69% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

29 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°3 - Installation d'un surpresseur

Depuis maintenant plus de deux ans, à plusieurs moments de l'année la pression de l'eau de ville tend à baisser de sorte que cette dernière n'est plus suffisante pour alimenter correctement les derniers étages du bâtiment D.

Des tests de pression ont été réalisés par la société VIVAQUA, qui confirme ne pas pouvoir augmenter la pression sur le réseau.

Cette situation porte non seulement atteinte au confort des occupants des derniers étages, mais peut également impacter la sécurité de la copropriété, les hydrants étant alimentés sur le même réseau.

Suite à une analyse scrupuleuse des documents de réception et autres rapports techniques, il ressort que l'installation d'un surpresseur était initialement prévu dans le projet NAUTILUS, mais n'aurait pas été mise en place. Ce point a donc été intégré au dossier de suivi de réception et a fait l'objet de nombreuses relances auprès de la société CORDEEL, qui conteste à ce stade son obligation d'installation de ces équipements.

Afin d'assurer aux occupants de la copropriété une pression d'eau de ville suffisante, il est proposé à l'Assemblée Générale, d'adresser une ultime mise en demeure à l'attention de la société CORDEEL afin d'obtenir dans un délai de 15 jours, la confirmation de l'exécution de ces travaux à leur frais, dans un délai de trois mois au plus tard, faute de quoi la copropriété fera procéder aux travaux d'installation d'un surpresseur et en réclamera le remboursement intégrale auprès de ces derniers.

Dans l'hypothèse où la copropriété ne parviendrait pas à obtenir le remboursement de ce montant, ces frais seront portés en charges des ACP NAUTILUS D et NAUTILUS C, qui sont toutes deux reliées au réseau d'eau sur lequel sera installé le surpresseur.

Budget estimatif : 32.000 € TTC

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de réaliser un appel d'offres de prix auprès de minimum 2 sociétés, de choisir l'entrepreneur final et de commander ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 32.000 € maximum, mais également pour entamer toute procédure judiciaire visant à récupérer le montant de ces travaux auprès de la société CORDEEL.



Financement via le fonds de réserve et, si celui-ci n'est pas suffisant, via un ou plusieurs appel(s) de fonds spécifique(s).

Majorité des deux tiers

Oui: 8 086 voix (68,55%)

Non: 748 voix (6,34%)

Ont voté non : MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), Cab. Med. Dr Absil (US) (80), AL-WANNI - MANSOUR (92), NOTTE Dina (88), MEBENGA BOLO Jules (82), FADOUL Amed (100), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

Abstention : 2 962 voix (25,11%)

Se sont abstenus : LEBRUN - AMINATOU (92), THIERY Philippe (131), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), CRUCIFIX Patrice (73), HALLEMANS Patricia (82), JIMENEZ Claudia (101), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis (64), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), DE LEENER - TIMMERMANS (50), ABDESSELEM Ryan (55), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), PARISEL - HOORNAERT * (93), DOYEN Anne * (79), HUGE - DELCOURT * (96), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VAN BREE - NAESSENS * (64), DE ROOSE Vincent * (102), SCHAUSS Freddy * (89), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), MOENS Michel * (90), THIRY Fabienne * (90), TRENTLS Véronique * (52), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORN Y Filip * (67)

A la majorité de 91,53% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

30 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°4 - Installation d'un boîtier à clés encastré

Afin d'assurer une plus grande efficacité en cas d'intervention, les services du SIAMU ont recommandé dans un rapport, l'installation d'un boîtier à clés encastré dans un des murs de façade de la copropriété afin d'y stocker les différents accès aux bâtiments ainsi qu'aux locaux techniques.

Budget estimé : 600 € TTC

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, en vue de faire réaliser ces travaux, dans une enveloppe budgétaire de 600 € maximum.

Financement via le fonds de réserve.

Majorité des deux tiers

Oui: 9 638 voix (81,71%)

Non: 2 158 voix (18,29%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82), DE ROOSE Vincent * (102), DOYEN Anne * (79), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), HUGE - DELCOURT * (96), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), TRENTLS Véronique * (52), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), AWOUTERS Patrick *

(93),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),BORNYP Filip * (67),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93)

A la majorité de 81,71% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

31 - Projet et travaux d'amélioration : proposition n°5 - Accord de principe sur l'installation d'une antenne GSM en toiture du bloc D

La Copropriété a été approchée par la société DIGI, qui souhaite installer une antenne GSM sur la toiture du bâtiment D, moyennant un loyer annuel de 8.000 €, sur une période de 9 ans (cf. annexe 5).

Soucieux de l'impact que pourrait avoir cette installation sur les occupants, tant en matière d'esthétisme que de santé, le Conseil de Copropriété a sollicité des informations complémentaires quant à ce type d'installation. A cette fin une brochure éditée par le service de santé publique est téléchargeable directement via votre espace personnel sur le site d'A4i, ou peut vous être envoyée sur simple demande.

Vote sur l'accord de principe quant à l'installation de cette antenne, et sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour poursuivre les négociations avec la société DIGI et la signature de la convention d'occupation pour une durée de 9 ans, au nom et pour compte de l'ACP.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 2 741 voix (23,09%)

Non: 5 370 voix (45,24%)

Ont voté non : : STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142),BERNAERTS Charlotte (48),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),AWOUTERS Patrick * (93),BORNYP Filip * (67),MEBENGA BOLO Jules (82),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),DE BRUYN Jacqueline * (116),PONCELET - RIGO * (68),THIRY Fabienne * (90),DE LA CROIX Colette * (65),TRENTELS Véronique * (52),DE ROOSE Vincent * (102),VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142),DOYEN Anne * (79),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),HUGE - DELCOURT * (96),BEDAR Samia (85),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),SAIFI - EL MOUSSAOUI (129),MOENS Michel * (90),PARISEL - HOORNAERT * (93),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),BONTE - LANGENHAECK (186),BOULANGE - KRICK (79),BRITTAÏN - BELAÏDI Simon et Nassima (116),COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102),CRUCIFIX Patrice (73),DIENG - LIQU SHAN (106),EL FILALI - EL YASSINI (127),GEROME - KUPPER (112),GOSSIAUX Alain (60),ESSIANE EZO O. Stéphane (74),HAPPI - MINEIRO (85),LEBRUN - AMINATOU (92),MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),NOTTE Dina (88),NZONGO Antoinette (79),POULIOVALIS Yannis (64),ROISIN - PIRSON (112),THIERY Philippe (131),TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151),UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113),VAN DER HEYDEN Geoffrey (69),VANDEN BROECK Jana (75),FADOUL Amedd (100),ROPPER AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112),ABDESSELEM Ryan (55),DE LEENER - TIMMERMANS (50),SCHAUSSE Freddy * (89),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),VAN BREE - NAESSENS * (64),VANHOUTE - SANTENS * (65),WIAGRI BVBA (96),TOLEJA BVBA (91)

Abstention : 3 759 voix (31,67%)

Se sont abstenus : MEYER Robert ** (67),ASCENCIO SIRP (2 680),WASHINGTON GARDEN (612),VANDEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),Cab. Med. Dr Absil (US) (80),AL-WANNI - MANSOUR (92),HALLEMANS Patricia (82),KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)



Avec 33,79% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

32 - Planification et financement travaux 2027-2032

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

- Etude sur l'installation d'un système de détection magnétique pour l'ouverture de la porte de parking DAB.

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

Majorité absolue

Oui: 10 110 voix (86,88%)

Non: 766 voix (6,58%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112), BEKE-TENREIRA (114), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GALANT Frederic (81), NOTTE Dina (88), THIERY Philippe (131), FADOUL Amed (100)

Abstention : 761 voix (6,54%)

Se sont abstenus : LEBRUN - AMINATOU (92), BONTE - LANGENHAECK (186), ROISIN - PIRSON (112), SPINWINE - MULLIE (112), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 92,96% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

33 - Affectation des loyers de la cogénération.

Proposition d'affecter le loyer de la cogénération pour l'exercice 2024-2025, soit 17.000 €, au fonds de réserve (hors commerce 1).

En cas de vote négatif, ce montant sera porté en déduction des charges de l'exercice 2025-2026, via la clé "hors commerce 1".

Majorité absolue

Oui: 7 673 voix (84,92%)

Non: 1 261 voix (13,96%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), AL-WANNI - MANSOUR (92), BEKE-TENREIRA (114), BONTE - LANGENHAECK (186), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GEROME - KUPPER (112), HAPPI - MINEIRO (85), JIMENEZ Claudia (101), NOTTE Dina (88), MEBENGA BOLO Jules (82), ROISIN - PIRSON (112), FADOUL Amed (100)

Abstention : 102 voix (1,13%)

Se sont abstenus : COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102)

A la majorité de 85,89% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

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

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

Le Conseil de Copropriété propose d'appeler le minimum légal, soit 5.162 € par trimestre.

Majorité absolue

Oui: 8 677 voix (95,25%)

Non: 433 voix (4,75%)

Ont voté non : HAPPI - MINEIRO (85), AL-WANNI - MANSOUR (92), ESSIANE EZO O. Stéphane (74), MEBENGA BOLO Jules (82), FADOUL Amed (100)

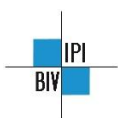
A la majorité de 95,25% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

35 - Règlement de Copropriété : conditions de paiement au sein de la copropriété, pénalités, frais et procédure de recouvrement

Le bureau d'avocats VanCutsem, en charge des procédures de recouvrement, suggère d'adapter le règlement de copropriété avec les motions suivantes, ceci afin de faciliter les calculs des pénalités de retard et donc les discussions avec les juges de paix et d'harmoniser les procédures et conditions entre copropriétés :

- "Toute somme due à la copropriété est payable à l'échéance indiquée sur la demande de paiement ou, à défaut d'y être mentionnée, dans les 30 jours suivant son envoi par le syndic.
- En cas de défaut de paiement à l'échéance définie, le copropriétaire défaillant sera redevable envers la copropriété, de plein droit et sans mise en demeure, d'intérêts de retard calculés au taux de 12% par an sur la somme due, ainsi que d'une indemnité forfaitaire équivalente à 15 % du montant dû avec un minimum de 50 €"
- A défaut de paiement à l'échéance visée au point 1.1., un premier rappel sera envoyé par le syndic, ce qui entraînera des frais de syndic de 35 € mis à charge du copropriétaire défaillant.
- A défaut de paiement dans un délai de 15 jours suivant l'envoi de ce premier rappel, un second rappel sera envoyé par la voie recommandée par le syndic, ce qui entraînera également des frais de syndic de 65 € mis à charge du copropriétaire défaillant.

17



- Si ce dernier demeure en défaut de régler sa dette dans un nouveau délai de 15 jours suivant l'envoi du second rappel, le recouvrement de la dette du copropriétaire sera confié à un avocat dont les frais seront mis à charge du copropriétaire défaillant dans le respect des prescrits légaux. Dans ce cas, les frais de gestion du syndic de 140 € seront également mis à charge du copropriétaire défaillant.
- Les montants précités seront indexés le 1er janvier de chaque année.
- L'indice de départ étant l'indice des prix à la consommation du mois de décembre 2018, soit 108,22. L'indexation ne pourra jamais avoir lieu à la baisse et s'établit comme suit : Contribution de base multiplié par l'index nouveau divisé Index de départ".

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 11 256 voix (96,07%)

Non: 163 voix (1,39%)

Ont voté non : MEBENGA BOLO Jules (82), GALANT Frederic (81)

Abstention : 297 voix (2,53%) Se sont abstenus : DIENG - LIOU SHAN (106), GOSSIAUX Alain (60), THIERY Philippe (131)

A la majorité de 98,57% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

36 - Mise en conformité du ROI : point d'information

A4i indique que le ROI de la copropriété a été mise en conformité à la loi. Celui-ci est consultable sur le site www.A4i.be, dans votre espace personnel.

Il est précisé que les propriétaires bailleurs ont l'obligation de donner une copie de ce ROI à leur locataire.

37 - ROI 1 - Renouvellement de l'Enveloppe budgétaire à disposition du syndic en vue de faire face à des petites dépenses non-conservatoires

Proposition de renouveler l'enveloppe budgétaire de 5.000 €, mise à la disposition du syndic pour faire face aux petites dépenses non conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

Cette enveloppe pourra être utilisée uniquement avec l'accord explicite du Conseil de Copropriété, statuant à la majorité absolue.

Majorité des deux tiers

Oui: 11 314 voix (97,25%)

Non: 100 voix (0,86%)

Ont voté non : FADOUL Ameen (100)

Abstention : 220 voix (1,89%)

Se sont abstenus : THIERY Philippe (131), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 99,12% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

38 - ROI 2 : Proposition d'intégrer au ROI un point règlementant l'installation de brise vues sur les terrasses

Les occupants sont autorisés à installer des brises vues sur les garde-corps de leur terrasse, uniquement aux conditions que ces derniers soient de couleur noir uni, de matière synthétique de type Polyéthylène, couvrant l'entièreté du garde-corps et fixés dans les règles de l'art.

Majorité absolue

Oui: 3 405 voix (29,27%)

Non: 4 452 voix (38,27%)

Ont voté non : EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117),STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142),HEBRANT Françoise ** (116),NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116),MEYER Robert ** (67),TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103),BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112),CARLIER - BOURG ** (89),DE RYCKE - DELVIN ** (69),DELFORGE Marie-Luce ** (56),DUFOUR - FOSSELARD ** (100),EGA Regis ** (100),ENGLEBIENNE Nathalie ** (100),FOSSELARD Genevieve ** (49),HANOT - DECKER ** (112),HARPIGNY - GOIES ** (98),JUMP SRL (115),LE PRINCE Mireille ** (49),LEFEBVRE Veronique ** (80),ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116),MAES Pierre ** (100),BORNYP Filip * (67),PETRE Isabelle ** (47),AWOUTERS Patrick * (93),BOULANGE - KRICK (79),NOTTE Dina (88),PUTTEMANS - MOREL ** (96),STEP (42),WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65),SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69),VAN BREE - NAESSENS * (64),VAN HOYLANDT - TORUN * (130),ROELANDT - RIJCKAERT * (100),SCHAUSSE Freddy * (89),PARISEL - HOORNAERT * (93),MOENS Michel * (90),HUGE - DELCOURT * (96),DE ROOSE Vincent * (102),DOYEN Anne * (79),DE BRUYN Jacqueline * (116),DE LA CROIX Colette * (65),DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118),K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93),PONCELET - RIGO * (68),VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142),VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148),VANHOUTE - SANTENS * (65),TRENTELS Véronique * (52),THIRY Fabienne * (90)

Abstention : 3 777 voix (32,47%)

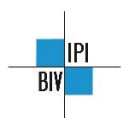
Se sont abstenus : ASCENCIO SIRP (2 680),WASHINGTON GARDEN (612),CORDONNIER Monique (92),AL-WANNI - MANSOUR (92),NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91),POULIOVALIS Yannis (64),VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57),KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

Avec 43,34% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

39 - ROI 3 : Proposition d'intégrer au ROI l'interdiction des locations de type AIRbnb, Abritel, Booking, ou logement touristique (point demandé par Mme EL MOUSSAOUI et Mme Hallemans)

Proposition d'inclure au règlement d'ordre intérieur le texte suivant :

"L'activité d'exploitation d'hébergement touristique tel que AIRBNB, ABRITEL, BOOKING, et autres formules de locations de courtes durée, est interdite au sein de la copropriété".



A4i srl

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

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

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

- Administration de biens immobiliers -



Majorité absolue**Oui: 7 677 voix (65,99%)****Non: 293 voix (2,52%)**

Ont voté non : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), BOULANGE - KRICK (79), JIMENEZ Claudia (101)

Abstention : 3 664 voix (31,49%)

Se sont abstenus : ASCENCIO SIRP (2 680), WASHINGTON GARDEN (612), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GOSSIAUX Alain (60), LEBRUN - AMINATOU (92), VAN STEEN Frédéric (73), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89)

A la majorité de 96,32% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.**40 - Proposition d'intenter une procédure à l'encontre du promoteur ou de tout autre intervenant dans le cadre de la jouissance exclusive de terrasses accordée par l'acte modificatif du 17 décembre 2018 (Point demandé par Mme EL MOUSSAOUI)**

Proposition de mandater le syndic pour introduire, au nom de l'Association des Copropriétaires, une action en justice visant à faire constater l'inopposabilité ou l'irrégularité de l'acte modificatif du 17 décembre 2018, en ce qu'il attribue à certains lots privatifs, notamment au lot "COMMERCE 2", la jouissance exclusive de terrasses constituant des parties communes, sans notification préalable aux copropriétaires concernés dans les délais légaux et sans approbation de l'Assemblée Générale.

Proposition de financement des honoraires du syndic et de justice via les charges courantes.

Majorité absolue**Oui: 681 voix (5,85%)****Non: 6 325 voix (54,37%)**

Ont voté non : BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), CARLIER - BOURG ** (89), DE RYCKE - DELVIN ** (69), DELFORGE Marie-Luce ** (56), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), EGA Regis ** (100), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), FOSSELARD Genevieve ** (49), HANOT - DECKER ** (112), HARPIGNY - GOIES ** (98), JUMP SRL (115), LE PRINCE Mireille ** (49), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAES Pierre ** (100), PETRE Isabelle ** (47), PUTTEMANS - MOREL ** (96), SODERWI - Messieurs WILLOCK / VANHEULE ** (69), STEP (42), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), HEBRANT Françoise ** (116), TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), VAN STEEN Frédéric (73), BEKE-TENREIRA (114), BERNAERTS Charlotte (48), BONTE - LANGENHAECK (186), BOULANGE - KRICK (79), CRUCIFIX Patrice (73), GALANT Frederic (81), GEROME - KUPPER (112), GOETZ - STEVENS Michel (68), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), NOTTE Dina (88), LEBRUN - AMINATOU (92), MEYER Robert ** (67), POULIOVALIS Yannis (64), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), ROISIN - PIRSON (112), UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), VANDEN BROECK Jana (75), FADOUL Amed (100), JACQUET Jacques (42), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VAN BREE - NAESSENS * (64), SCHAUSSE Freddy * (89), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), DOYEN Anne * (79), HUGE - DELCOURT * (96), DE ROOSE Vincent * (102), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), BORN Y Filip * (67), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), TRENTELS

Véronique * (52), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96), TOLEJA BVBA (91)

Abstention : 4 628 voix (39,78%)

Se sont abstenus : CORDONNIER Monique (92), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), ASCENCIO SIRP (2 680), EL FILALI - EL YASSINI (127), GOSSIAUX Alain (60), HALLEMANS Patricia (82), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), JIMENEZ Claudia (101), MUNEZERO - MIZERO Gilbert (119), SPINEWINE - MULLIE (112), THIERY Philippe (131), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151), KORIKO - KATUZEYIKO Issifou - Sarah (89), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112), WASHINGTON GARDEN (612)

Avec 9,72% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

41 - Demande d'autorisation pour l'installation d'un climatiseur avec unité extérieure - Penthouse 16.01 - Bloc D (Point demandé par Mr STROOBANTS et Mr VOLESINI)

Demande d'autorisation à l'ACP pour l'installation d'un climatiseur sur la terrasse du penthouse 16.01, et sur le percement de la façade afin de réaliser cette installation. Dans cette idée, l'ensemble des frais relatifs à ces travaux seront exclusivement à charge du copropriétaire installant ce matériel, qui en gardera la seule responsabilité ainsi que la charge d'entretien. Les copropriétaires s'engagent également à faire installer cet équipement dans les règles de l'art par un installateur agréé. Demande identique à celle acceptée par l'ACP lors de l'AG de 2024, et ce pour l'autre penthouse du dernier étage.

En cas de vote favorable, la copropriété demande que cet installation soit placée sur des équipements anti-bruit et anti vibrations et que ce ne soit pas être visible.

Majorité des deux tiers

Oui: 9 173 voix (78,85%)

Non: 2 207 voix (18,97%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), AWOUTERS Patrick * (93), BORNY Filip * (67), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), THIRY Fabienne * (90), DE BRUYN Jacqueline * (116), TRENTLS Véronique * (52), DE LA CROIX Colette * (65), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), DE ROOSE Vincent * (102), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), DOYEN Anne * (79), HUGÉ - DELCOURT * (96), VANHOUTE - SANTENS * (65), MOENS Michel * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), VAN BREE - NAESSENS * (64), VAN HOYLANDT - TORUN * (130)

Abstention : 254 voix (2,18%)

Se sont abstenus : COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), NOTTE Dina (88), POULIOVALIS Yannis (64)

A la majorité de 80,61% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

42 - Demande d'autorisation pour l'installation d'un climatiseur avec unité extérieure - Lot C02.03 - Bloc C (Point demandé par Mme HALLEMANS)

Mme Hallemans présente son point en séance.

En cas de vote favorable, la copropriété demande que cette installation soit posée sur un équipement anti-bruit et anti-vibration et qu'elle ne soit pas visible de l'extérieur.

Majorité des deux tiers

Oui: 6 720 voix (58,35%)

Non: 4 485 voix (38,95%)

Ont voté non : MEYER Robert ** (67), DE BRUYN Jacqueline * (116), AWOUTERS Patrick * (93), THIERY Philippe (131), DE LA CROIX Colette * (65), ARTSEN PRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), DE ROOSE Vincent * (102), BORNY Filip * (67), DOYEN Anne * (79), HUGUE - DELCOURT * (96), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), MOENS Michel * (90), THIRY Fabienne * (90), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), PONCELET - RIGO * (68), TRENTÉLS Véronique * (52), SCHAUSSE Freddy * (89), VAN GEERTUYDEN - HANSEN * (142), EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), HEBRANT Françoise ** (116), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VAN BREE - NAESSENS * (64), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), FADOUL Amed (100), JACQUET Jacques (42), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), CARLIER - BOURG ** (89), DE RYCKE - DELVIN ** (69), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), EGA Regis ** (100), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), FOSSELARD Genevieve ** (49), PETRE Isabelle ** (47), JUMP SRL (115), LE PRINCE Mireille ** (49), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAES Pierre ** (100), HARPIGNY - GOIES ** (98), DELFORGE Marie-Luce ** (56), HANOT - DECKER ** (112), STEP (42), SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69), PUTTEMANS - MOREL ** (96), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), TOULOU MTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), VANHOUTE - SANTENS * (65), WIAGRI BVBA (96), TOLEJA BVBA (91)

Abstention : 311 voix (2,70%)

Se sont abstenus : NOTTE Dina (88), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), POULIOVALIS Yannis (64), VAN DEN BERGE - HOSTYN Bernard (57)

Avec 59,97% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

43 - Renouvellement du mandat du syndic

Proposition de renouvellement du contrat selon les mêmes conditions et pour une même période et mandat au Conseil de Copropriété afin de signer le nouveau contrat A4i. (voir annexe 6).

Majorité absolue

Oui: 11 358 voix (98,35%)

Abstention : 191 voix (1,65%)

Ont voté non : THIERY Philippe (131), GOSSIAUX Alain (60)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.



44 - Validation de l'affectation du Commerce 2 en HORECA

Le propriétaire du lot « Commerce 2 » a introduit une demande d'affectation en Horeca auprès des services d'urbanisme. Une enquête publique a été lancée et relayée par A4i aux copropriétaires, dans le respect du devoir de neutralité du syndic. À la demande du Conseil, une analyse des statuts a été rédigée par A4i, puis confirmée par Maître Vranckx, concluant que tout changement d'affectation devait recevoir l'accord préalable de l'Assemblée Générale. Suite au refus d'octroi du permis par l'Urbanisme d'Anderlecht, le Commerce 2 a interjeté appel auprès de la Région qui a d'abord validé l'affectation Horeca, mais une irrégularité urbanistique a conduit à la suspension de l'autorisation. Le propriétaire, via son conseil, a contesté la position de l'ACP, néanmoins l'avocate de la copropriété a confirmé l'analyse initiale.

Entre-temps, RED PULSAR (propriétaire du commerce) a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme le 25 novembre 2024, demande refusé par l'administration.

Finalement, le Bourgmestre a autorisé provisoirement l'exploitation Horeca, dans l'attente de la régularisation urbanistique.

L'Assemblée Générale est invitée à se positionner sur l'affectation HORECA du Commerce 2.

Vote sur l'accord quant à l'affectation du Commerce 2 en HORECA.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 2 831 voix (24,45%)

Non: 7 800 voix (67,37%)

Ont voté non : EGGEN - POLOME Michel et Dominique ** (117), MEYER Robert ** (67), HEBRANT Françoise ** (116), SAIFI - EL MOUSSAOUI (129), NEVE DE MEVERGNIES - ROLIN ** (116), BEDAR Samia (85), THIERY Philippe (131), GALANT Frederic (81), CORDONNIER Monique (92), HAPPI - MINEIRO (85), BERNAERTS Charlotte (48), BOULANGE - KRICK (79), AL-WANNI - MANSOUR (92), ASCENCIO SIRP (2 680), EL FILALI - EL YASSINI (127), GOETZ - STEVENS Michel (68), HALLEMANS Patricia (82), JIMENEZ Claudia (101), MUNZERO - MIZERO Gilbert (119), NDAYISHIMIYE-ISIMBI Savio & Alexandra (91), NOTTE Dina (88), NZONGO Antoinette (79), POULIOVALIS Yannis (64), SPINEWINE - MULLIE (112), STROOBANTS - VOLESINI Alexandre - Matej (142), VAN DER HEYDEN Geoffrey (69), VAN STEEN Frédéric (73), VANDEN BROECK Jana (75), FADOUL Amed (100), JACQUET Jacques (42), WASHINGTON GARDEN (612), DE RYCKE - DELVIN ** (69), CARLIER - BOURG ** (89), ENGLEBIENNE Nathalie ** (100), FOSSELARD Genevieve ** (49), DUFOUR - FOSSELARD ** (100), EGA Regis ** (100), DELFORGE Marie-Luce ** (56), BACKAERT Simonne Louise Julienne ** (112), SODERWI - Messieurs WILLOCX / VANHEULE ** (69), PUTTEMANS - MOREL ** (96), PETRE Isabelle ** (47), LEFEBVRE Veronique ** (80), MAES Pierre ** (100), JUMP SRL (115), LE PRINCE Mireille ** (49), HANOT - DECKER ** (112), HARPIGNY - GOIES ** (98), STEP (42), WULLAERT DOMINIQUE - PRIEZ BRUNO Dominique et Bruno ** (65), TOULOUMTZOGLOU - VERSCHUERE ** (103), TOLEJA BVBA (91), WIAGRI BVBA (96)

Abstention : 946 voix (8,17%)

Se sont abstenus : BONTE - LANGENHAECK (186), COUTINHO - MONTEIRO Diogo & Helena (102), CRUCIFIX Patrice (73), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GEROME - KUPPER (112), GOSSIAUX Alain (60), LEBRUN - AMINATOU (92), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151), ROPPERO AVILA - ROSAS ORTIZ Luis - Claudia (112)

Avec 26,63% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

45 - Affectation du Commerce 2 : Suite à réserver en cas de vote défavorable

En cas d'opposition de l'Assemblée Générale quant à l'affectation du Commerce 2 en HORECA, l'Assemblée est invitée à se positionner sur les suites à donner dans ce dossier dans l'hypothèse où l'exploitant du Commerce continuerait l'exploitation HORECA contre la décision de l'AG.

Vote sur le mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété et de l'avocat de la copropriété, pour entamer toute procédure judiciaire visant à faire appliquer la décision de l'Assemblée Générale, soit l'interdiction d'exploitation du Commerce 2 en HORECA ou toute autre affectation qui n'aurait pas fait l'objet d'un accord préalable de l'ACP.

Majorité absolue

Oui: 7 718 voix (67,26%)

Non: 2 637 voix (22,98%)

Ont voté non : BRITAIN - BELAÏDI Simon et Nassima (116), ARTSENPRAKTIJK GRAULS (US) (R) Grauls * (116), DE BRUYN Jacqueline * (116), DE LA CROIX Colette * (65), DE ROOSE Vincent * (102), AWOUTERS Patrick * (93), DOYEN Anne * (79), BORN Y Filip * (67), HUGÉ - DELCOURT * (96), MOENS Michel * (90), DE POTTER DE TEN BROECK Axel * (118), PARISEL - HOORNAERT * (93), ROELANDT - RIJCKAERT * (100), SCHAUSS Freddy * (89), VAN BREE - NAESSENS * (64), K. V. CABINET DE PRÉDIATRIE * (93), PONCELET - RIGO * (68), VAN HOYLANDT - TORUN * (130), THIRY Fabienne * (90), VAN GEERTRUYDEN - HANSEN * (142), BEKE-TENREIRA (114), MUNÉZERO - MIZERO Gilbert (119), ROISIN - PIRSON (112), FADOUL Amed (100), TRENTÉLS Véronique * (52), VANDERBRUGGHEN - VERMOERE * (148), VANHOUTE - SANTENS * (65)

Abstention : 1 120 voix (9,76%)

Se sont abstenus : UDYAVAR RACHNA RATNAKAR (113), ABDESSELEM Ryan (55), DE LEENER - TIMMERMANS (50), DIENG - LIU SHAN (106), LEBRUN - AMINATOU (92), BONTE - LANGENHAECK (186), CRUCIFIX Patrice (73), DECHEVRE - ALBERT Marc et Laurence (58), GEROME - KUPPER (112), GOSSIAUX Alain (60), POULIOVALIS Yannis (64), TUMIA - PARLAPIANO Jean-Jacques et Christina (151)

A la majorité de 74,53% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée

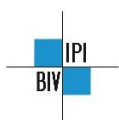
46 - Divers

- Date de la prochaine Assemblée Générale : Le 01/10/2026
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour
- Rappel procédure de consultation des annexes et d'envoi du PV
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété

A4i syndic



MAYNE D.

**A4i srl**

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

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

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

- **Administration de biens immobiliers** -



ANNEXE 1

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

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2024 - 2025

Depuis la dernière Assemblée Générale du 03/10/2024, le Conseil de Copropriété s'est réuni à 3 reprises, hormis les réunions extraordinaires.

Lors des réunions du Conseil, le Conseil de Copropriété a systématiquement passé en revue :

- Les contrats et prestations des différents prestataires de services récurrents de la copropriété,
- L'état des comptes en banque de la copropriété et l'évolution des fonds ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Suivi des actions en cours et à programmer ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;

De plus, différents points et activités ont été réalisés par le syndic avec la collaboration et sous le contrôle du Conseil de Copropriété :

Remplacement ascensoriste

Conformément à la décision des différentes ACP, la copropriété a mis fin au contrat avec la société ATM. Le contrat OMNIUM a pris effet à la fin du préavis, soit le 1er avril 2025. Pour le bâtiment D, ce contrat était déjà signé. Pour le bloc A, des négociations ont été nécessaires avec la société KONE afin d'y inclure également l'option OMNIUM. Le suivi de la gestion des ascenseurs par la société KONE, n'est pas à la hauteur des attentes des ACP, et ce plus particulièrement dans le bâtiment D. Plusieurs correspondances sont adressées par mail et par recommandé au prestataire afin de dénoncer ces situations et exiger un service à la hauteur de leur tarification. Ce dossier est suivi de prêt par le syndic et le Conseil.

Grille d'accès à l'esplanade

Les statuts de la copropriété prévoient la présence d'une grille coulissante pour limiter l'accès à l'esplanade, mais celle-ci n'a jamais été installée. A4i a interpellé à plusieurs reprises la société Eaglestone, qui parle d'une erreur administrative, l'équipement n'étant ni repris dans le cahier des charges, ni sur les plans. Toutefois, Eaglestone ne s'oppose pas à participer financièrement à son installation, considérant ce point comme un frein à la réception définitive. Le point est inscrit dans la liste des travaux restant à charge de Cordeel. Par écrit, Eaglestone a confirmé sa disposition à financer tout ou partie de cette installation dans le cadre de la réception définitive.

Nettoyage du week-end

Les abords de la copropriété sont régulièrement souillés par des déchets laissés par les passants et clients des commerces le week-end. A4i a demandé une offre complémentaire à la société de nettoyage pour que l'agent déjà présent le samedi après-midi dans le bâtiment D assure également l'évacuation de ces détrit. Le coût supplémentaire est de 90 € par mois. Le Conseil a marqué son accord et ces prestations ont débuté le 8 février 2025



Prestations HVAC

Les prestations de la société TEM ne donnant pas entière satisfaction, A4i a proposé de consulter la société ISB, qui donne de bons résultats dans une copropriété voisine. Le Conseil a validé cette démarche et des offres ont été reçues et présentent de meilleures conditions. En séance, il a été décidé de soumettre à l'ensemble du Conseil la proposition de résilier le contrat TEM et de passer chez ISB. Le CCP valide cette proposition à l'unanimité, A4i adresse le renon et signe le nouveau contrat qui prend cours au 1er juillet 2025.

Miroirs d'angle

Afin d'améliorer la visibilité dans le parking DAB et le local poubelles, le Conseil a décidé l'installation de miroirs d'angle. Vu le prix élevé proposé par All Acces, A4i a commandé directement les miroirs en ligne et confié la pose à la société de nettoyage. Une réunion sur site a été organisée avec le CCP pour déterminer leur emplacement. Les travaux sont réalisés. Le CCP décide également d'installer un miroir similaire à la sortie du parking DC. A réaliser.

Réaménagement du terre-plein

Le Conseil a décidé à l'unanimité de réaménager la zone défrichée située entre les deux copropriétés, en utilisant l'enveloppe budgétaire prévue pour les mesures non conservatoires. L'entrepreneur consulté a estimé qu'un simple terrassement ne serait pas efficace et a recommandé la pose de copeaux. L'offre, d'un montant de 415 € TTC, a été soumise au Conseil qui devait se prononcer par écrit avant le 13 février. Sur base des réponses, la décision a été validée et les travaux réalisés.

Stationnements illicites le long d'Atlantis

Les blocs installés pour empêcher le stationnement sauvage près de l'Intermarché sont régulièrement déplacés. Le Conseil a validé une première fixation au mortier, mais les résultats n'ont pas été concluants. Une seconde intervention a été programmée en février 2025 avec un autre prestataire, mais là encore, certains blocs ont été déplacés. Aucune facture n'a été imputée à l'ACP pour la première intervention. A4i a proposé de recourir à une solution plus durable, consistant à percer les blocs et l'asphalte pour y sceller des tiges traversantes. Ces travaux seront mis en œuvre sur le prochain exercice.

Remplacement du concierge

En janvier 2023, M. Tatti a remis sa démission. Une réunion a permis de récupérer les clés et d'assurer la transition. Dans l'intervalle, la société de nettoyage a pris le relais avec une présence élargie sur site afin d'assurer la continuité du service.

Le processus de recrutement a été long et complexe, marqué par plusieurs candidatures peu concluantes et des divergences d'opinion au sein du Conseil. Après de nombreuses étapes (sélections, entretiens, recommandations), le candidat M. Gilson a finalement été engagé. Il est entré en fonction le 2 mai 2025 et a bénéficié d'une période de formation jusqu'au 1er juin. Bien que certains membres du Conseil aient exprimé des réserves, son intégration semble à ce jour positive.

Sécurisation des caves

Conformément à la demande de l'AG, A4i a présenté un projet de sécurisation comprenant l'installation de caméras et de lecteurs de badges. Les offres reçues s'élèvent à 17.941 € TTC pour les lecteurs et 6.988 € TTC pour les caméras. Le Conseil a examiné la possibilité d'inscrire ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale, mais a décidé pour l'instant de ne pas aller plus loin dans ce projet.



Par ailleurs, différents points et activités ont été mis en route par le syndic avec la collaboration du Conseil de Copropriété. Travaux / projets à réaliser en 2025 - 2026.

Cogénération

Les travaux liés au système de cogénération sont désormais terminés. La procédure d'adaptation du permis d'environnement est en cours, afin de régulariser officiellement la situation.

Pannes du système d'accès

Des pannes récurrentes ont été constatées sur plusieurs lecteurs de badges (garage, entrée du bloc D, etc.). Sur conseil de la société All Acces, une horloge a été installée afin de permettre une réinitialisation automatique et régulière du système. Parallèlement, la société Fermax, fabricant des équipements, est intervenue le 3 février 2025 pour effectuer un contrôle complet et a remplacé un contrôleur ainsi que le lecteur de badge de la porte de garage DAB. Malgré cela, de nouvelles pannes sont apparues. Fermax a indiqué que le système était potentiellement saturé, le nombre de lecteurs étant à la limite des capacités de la centrale. Ils recommandent alors l'installation d'une seconde centrale pour équilibrer l'ensemble, sans garantie de résultat. A4i a précisé que si l'ACP décidait d'étendre le nombre de lecteurs (par exemple dans le cadre du projet de sécurisation des caves), une deuxième centrale serait d'office indispensable. Dans l'attente, un dernier contrôle des diodes a été réalisé le 3 juin. Une offre a été reçue pour l'installation d'une centrale supplémentaire (5.000 €). Le Conseil, décide de ne pas soumettre ce point à l'AG à ce stade, aucune garantie de résultat n'étant donnée.

Affectation du Commerce 2

Le propriétaire du lot « Commerce 2 » a introduit une demande d'affectation en Horeca auprès des services d'urbanisme. Une enquête publique a été lancée et relayée par A4i aux copropriétaires, dans le respect du devoir de neutralité du syndic. À la demande du Conseil, une analyse des statuts a été rédigée par A4i, puis confirmée par Maître Vranckx, concluant que tout changement d'affectation devait recevoir l'accord préalable de l'Assemblée Générale. Suite au refus d'octroi du permis par l'Urbanisme d'Anderlecht, le Commerce 2 a interjeté appel auprès de la Région qui a d'abord validé l'affectation Horeca, mais une irrégularité urbanistique a conduit à la suspension de l'autorisation. Le propriétaire, via son conseil, a contesté la position de l'ACP, mais l'avocate de la copropriété a confirmé l'analyse initiale. Entre-temps, RED PULSAR (propriétaire du commerce) a introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme le 25 novembre 2024, et l'urbanisme communal a finalement refusé l'affectation Horeca. Pour protéger l'ACP, A4i a également informé la Région et adapté le contrat d'assurance incendie, sans hausse de prime mais en imputant toute majoration future au seul propriétaire du lot. Finalement, le Bourgmestre a autorisé provisoirement l'exploitation Horeca, dans l'attente de la régularisation urbanistique. L'Assemblée Générale devra se prononcer sur l'affectation HORECA du Commerce 2, et sur les éventuelles suite à apporter à ce dossier en cas de vote défavorable.

Pression d'eau – Bloc D

De nouvelles baisses de pression d'eau ont été constatées dans les étages supérieurs du bloc D, similaires à celles signalées fin 2023. Pour identifier la cause, deux manomètres ont été installés : l'un après le compteur Vivaqua, l'autre en sous-station au 9e étage. Les relevés quotidiens ont confirmé l'hypothèse d'un problème lié à l'absence de surpresseur.

A4i a adressé un recommandé à la société Cordeel pour signaler cette non-conformité, et le SIAMU a, de son côté, émis des recommandations pour améliorer l'accessibilité du bâtiment en cas d'urgence. Des tests réalisés le 31 janvier 2025 en présence du bureau Criteria ont confirmé officiellement l'absence du surpresseur, défaut désormais repris dans le dossier de réception. Une offre de 29.675 € Htva a été reçue pour les travaux de régularisation. Ce point sera soumis à l'AG.



Corrosion des conduites

De fortes corrosions ont été observées sur les raccords des arrivées d'eau, y compris en chaufferie. A4i a mis Cordeel en demeure par recommandé et proposé de mandater un expert. Le Conseil a validé cette démarche et un rendez-vous a été pris avec le bureau Lucius Engineering, qui a finalement redirigé vers M. Savino.

Une réunion sur site, en présence de M. Savino et du bureau Delforge, a permis de constater deux problèmes distincts : une probable incompatibilité des métaux utilisés, et un phénomène d'électrolyse dont l'origine reste à déterminer. Un rapport technique sera établi pour opposer ces constats à l'entrepreneur.

Sécurisation des locaux vélos

L'Assemblée Générale a mandaté le syndic et le Conseil pour renforcer la sécurité des locaux vélos, dans une enveloppe maximale de 3.500 €. Une réunion sur site avec la société Clabots a permis d'identifier plusieurs solutions : remplacement complet de la porte côté parking DC, ajout d'un profilé alu sur la porte côté parking DAB, et renforcement de la serrure du second local. La question de la ventilation a également été soulevée. Une offre a été reçue, validée par le Conseil, et les travaux ont été commandés.

Rapport de visite SIAMU

Lors de leur passage, les pompiers ont formulé plusieurs remarques :

- retrait du sigle hydrant inapproprié,
- demande de bornes incendie plus proches (requête à adresser à Vivaqua),
- pose de pictogrammes sur les locaux techniques,
- vérification de la pression d'hydrant du bloc D auprès du promoteur,
- installation d'un cylindre à clés (à soumettre à l'AG).

Les actions sont en cours de suivi.

Présence de cafards

Des cas de cafards ont été signalés dans le bâtiment C. Le Conseil a validé un traitement global couvrant les parties communes et les lots privatifs. Un second signalement est ensuite parvenu pour le bâtiment D, et la procédure décidée par l'AG a été enclenchée, à savoir un recensement des cas avant traitement. Deux campagnes de désinfection ont été menées en mai et juin 2025 dans le bâtiment C, mais tous les lots n'ont pas pu être traités. Aucun nouveau signalement n'a été reçu depuis.

Bris de vitres

Les bris de vitres se multipliant, avec des répercussions sur la sinistralité de l'ACP, A4i a sollicité l'intervention d'un expert via le courtier. L'objectif est de déterminer s'il existe un défaut de conception ou de fabrication commun, permettant d'envisager un recours contre Cordeel.

Débordements

Depuis février 2025, plusieurs débordements d'eaux usées ont été constatés dans les parkings. Après des curages réalisés par Bruxelles Propreté et l'ouverture d'un dossier sinistre auprès de l'assurance, la Région a confirmé que le réseau concerné était en réalité destiné uniquement aux eaux pluviales. Or, c'est bien sur ce réseau que les eaux usées de la copropriété avaient été raccordées.

Ce raccordement irrégulier a été effectué par Cordeel lors de travaux antérieurs. La société a reconnu sa responsabilité lors d'une réunion en présence d'Eaglestone, du bureau Delforge et A4i, et a mis en place une mesure transitoire consistant à fermer l'accès voitures via la digue du canal. Toutefois, aucune solution structurelle n'a encore suivi. Face à cette inertie, A4i a mis Cordeel en demeure et a transmis le dossier à l'avocat de l'ACP.



Antenne DIGI

La société DIGI a proposé l'installation d'une antenne GSM sur la toiture du bâtiment D, en échange d'une rente annuelle de 8.000 € sur neuf ans. Une convention a été transmise au Conseil, qui s'interroge sur l'impact sanitaire de ce type d'équipement. Pour éclairer sa décision, une brochure d'information éditée par le service de santé publique a été communiquée aux membres. Ce point sera soumis à l'AG.

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



ANNEXE 2

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE L'ACP
NAUTILUS GENERALE

Digue du canal 112-113 à 1070 Bruxelles

N° entreprise : 0656.794.324

COMPTES DU 01/07/2024 au 30/06/2025

09/09/2025

Par :
ACP CONSEIL

Mail : info@acpconseil.be
N°IPI : 511445



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE L'ACP NAUTILUS GENERALE

Digue du canal 112-113 à 1070 Bruxelles

Madame, Monsieur,

Concerne : Comptes du 01/07/2024 au 30/06/2025.

Dans le cadre du mandat qui nous a été conféré et faisant référence à la convention qui nous a été retournée signée concernant la vérification des comptes de la copropriété pour l'exercice comptable 2024-2025 établi par votre syndic A4i, nous vous faisons rapport de notre mission.

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

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

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

Nous attestons que ces documents respectent les normes comptables.

Le présent rapport sera établi sur 6 Points :

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

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

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

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

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



1. Contrôle de l'infrastructure de l'ACP

a) Vérification des lots et quotités

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

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

b) Vérification des clés de répartition par rapport à :

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

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

2023-2024

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

Bilan reçu pour ce contrôle :

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	-110 566,90	100000 - Fonds de roulement	80 000,31
492200 - Frais privatifs à régulariser	123,40	160000 - Fonds de réserve (sans commerce 1)	48 253,71
499114 - Sinistre bloc a vanne ouverte 4ème	332,56	160021 - Réserve produits divers Principale	2 810,49
499126 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/2...	4 080,87	440 - Fournisseurs	37 337,22
499131 - Sinistre débordement égout publique AD20250625	707,85	499001 - Compte d'attente loyer cogénération	17 000,00
499132 - Sinistre DE 9ème communs	54 831,60	499101 - Sinistre vol dans les caves privées	652,07
499133 - Sinistre D11.7-D09.7	423,50		
499134 - Sinistre DE C2.3-C3.3	423,50		
499136 - Sinistre façade commerce 1	424,60		
499137 - Sinistre DE D0908	847,00		
499902 - Compte d'attente cordeel	12 095,90		
499903 - Compte d'attente cogen	4 950,57		
5300001 - Compte épargne - BE28088285551120	184 372,75		
5500001 - Compte vue - BE76068910477995	33 006,60		
Total actif	186 053,80	Total passif	186 053,80

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

a) Appels de provisions sur base du budget décidé

La copropriété fonctionne avec un système de décompte annuel.

Nous avons constaté que votre syndic a appelé **594.575,76€** de provisions de charges sur l'exercice comptable.

b) Appels de fonds de roulement et de réserve

Fonds de roulement (19.937e) au 30/06/2025:

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

Fonds de réserve de produits divers (19.937^e) au 30/06/25 :

160021 - Réserve produits divers Principes...			Solde reporté au 03/07/2023...	0,00	18 865,30	18 865,30
01/07/2024	000059	Interets	0,00	59,40	18 924,60	
01/07/2024	000060	Interets	0,00	59,40	18 984,00	
01/07/2024	000420	Régul. prêt diff. de paiement fournisseur Equans au 15/05/2023	0,00	0,02	18 984,02	
05/09/2024	000348	Pénalités de retard	0,00	4 139,16	23 123,18	
01/10/2024	000508	Interets	0,00	94,96	23 208,14	
01/10/2024	000599	Interets	0,00	60,16	23 268,30	
03/10/2024	000519	Pénalités de retard	0,00	943,54	24 211,84	
03/10/2024	000555	Solde créiteur PIERRE PAPAERT non réclamé	0,00	816,79	25 028,63	
03/10/2024	000557	Seice créiteur ENGLEBERT non réclamé	0,00	151,55	25 180,18	
22/10/2024	001960	Intérêts de retard arrêtés au 03/10/24 (décompte avocat Ben Building)	0,00	130,24	25 310,42	
22/10/2024	001968	Intérêts de retard arrêtés au 15/05/24 (décompte avocat Ben Building)	0,00	224,32	25 534,74	
18/11/2024	000813	Pénalités de retard	0,00	108,38	25 643,12	
22/11/2024	000757	Régularisation compte fournisseur Vivaqua cfr mail 18/11/24	3 600,93	0,00	22 042,19	
03/12/2024	000854	Pénalités de retard	0,00	75,13	22 117,32	
19/12/2024	000908	Transfert solde cpt RPD vers Fonds de réserve et Commerce 1 (décision AG)	18 862,74	0,00	3 254,58	
01/01/2025	000974	Interets	0,00	267,68	3 522,26	
01/01/2025	000975	Interets	0,00	292,48	3 814,74	
01/01/2025	000976	Frais de banque	168,05	0,00	3 646,69	
12/02/2025	001306	Régularisation compte fournisseur All Access cfr mail fournisseur	0,00	71,42	3 718,11	
18/02/2025	001317	Pénalités de retard	0,00	95,52	3 813,63	
20/03/2025	001386	Pénalités de retard	0,00	31,12	3 844,75	
26/03/2025	001425	Pénalités de retard	0,00	224,51	4 069,26	
27/03/2025	001430	Intérêts et pénalités de retard	0,00	264,59	4 333,85	
01/04/2025	001949	Interets	0,00	266,06	4 599,91	
01/04/2025	001950	Interets	0,00	249,56	4 849,46	
08/04/2025	001501	Intérêts et pénalités de retard	0,00	57,34	4 906,80	
11/04/2025	001535	Pénalités de retard	0,00	23,61	4 930,41	
16/05/2025	001682	Indemnité pour entorse au ROI - Stationnement illicite du locataire du Commer	0,00	100,00	5 030,41	
11/06/2025	001873	Pénalités de retard	0,00	65,34	5 095,75	
19/06/2025	001821	Intérêts et pénalités de retard	0,00	170,86	5 266,61	
23/06/2025	001855	Intérêts et pénalités de retard	0,00	8,89	5 275,50	
30/06/2025	001930	correction arrondi compte attente 499124	0,01	0,00	5 273,49	
30/06/2025	001940	Transfert solde Jeunes Jardinier vers produit divers	0,00	0,02	5 273,51	
30/06/2025	002147	Nettoyage bilantaire arrondi vers RPD	0,00	0,02	5 273,53	
30/06/2025	002148	Nettoyage bilantaire arrondi vers RPD	0,00	0,14	5 273,67	
30/06/2025	002152	Nettoyage du compte fournisseur ATM	0,00	211,75	5 485,42	
30/06/2025	002153	Nettoyage compte fournisseur IMTECH	3 219,59	0,00	2 265,83	
30/06/2025	002155	Nettoyage compte fournisseur ISB	46,37	0,00	2 219,46	
30/06/2025	002167	Transfert au cpt RPD du solde restant du Cpt 499904 : Travaux financés sur ...	0,00	591,03	2 810,49	
Total :			25 887,88	29 788,18	2 810,49	

Votre assemblée du 4 octobre 2024 a validé le transfert du compte 160021 vers le fonds de réserve 160000 (hors commerce). La quote-part du commerce, d'un montant de 2.535,59 €, a bien été restituée.

Fonds de réserve (sans commerce 1) (17.257^e) au 30/06/25 :

Fonds de réserve (sans commerce) 17 (17.2316) du 30/06/25					
160090 - Fonds de réserve (sans commerce)...		Solde reporté au 01/07/2024		0,00	1 744,66
19/12/2024	000908	Transfert solde cpt RPD vers Fonds de réserve et Commerce 1 (décision AG)	0,00	16 327,15	18 071,71
19/12/2024	000910	Affectation du loyer de la cogénération au fonds de réserve	0,00	21 250,00	39 321,71
01/01/2025	000923	Appel de fonds de réserve générale (01/2025)	0,00	4 466,00	43 787,71
01/04/2025	001413	Appel de fonds de réserve générale (04/2025)	0,00	4 466,00	48 253,71
TOTAL :			0,00	48 253,71	48 253,71

Fonds de réserve Bloc A (2.836^e) au 30/06/25 :

Fonds de réserve Bloc A (2020) au 01/07/2024						
160091 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	463,00	463,00
01/07/2024	000045	Appel de fonds de réserve bloc A (07/2024)	0,00	312,50	775,50	
31/07/2024	000225	Transfert fonds de réserve bloc A 24T2	313,00	0,00	462,50	
31/07/2024	000226	Transfert fonds de réserve bloc A - 24T3	312,50	0,00	150,00	
09/09/2024	000404	Transf. ind. dem. de P vers A	150,00	0,00	0,00	
01/10/2024	000046	Appel de fonds de réserve bloc A (10/2024)	0,00	312,50	312,50	
01/10/2024	000490	24T4	312,50	0,00	0,00	
01/01/2025	000924	Appel de fonds de réserve Bloc A (01/2025)	0,00	450,00	450,00	
01/01/2025	000964	25T1	450,00	0,00	0,00	
01/04/2025	001414	Appel de fonds de réserve Bloc A (04/2025)	0,00	450,00	450,00	
01/04/2025	001493	25T2	450,00	0,00	0,00	
Total au :			1 988,00	1 988,00	0,00	

Fonds de réserve Bloc B (1.905€) au 30/06/25 :

160002 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	250,00	250,00
01/07/2024	000033	Appel de fonds de réserve bloc B (07/2024)	0,00	250,00	500,00	
31/07/2024	000223	Transfert fonds de réserve bloc B - 2472 et 2473	500,00	0,00		0,00
01/10/2024	000034	Appel de fonds de réserve bloc B (10/2024)	0,00	250,00	250,00	
01/10/2024	000493	2474	250,00	0,00	0,00	
01/01/2025	000925	Appel de fonds de réserve bloc B (01/2025)	0,00	500,00	500,00	
01/01/2025	000967	2571	500,00	0,00	0,00	
01/04/2025	001415	Appel de fonds de réserve bloc B (04/2025)	0,00	500,00	500,00	
01/04/2025	001495	2572	500,00	0,00	0,00	
30/06/2025	002147	Nécessaire bilanciare arrondi vers RPD	0,00	0,00	0,00	
Total :			1 750,00	1 750,00	0,00	

Fonds de réserve Bloc C (1.628€) au 30/06/25 :

160003 - Fonds de réserve bloc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	413,00	413,00
01/07/2024	000037	Appel de fonds de réserve bloc C (07/2024)		0,00	312,49	725,49
31/07/2024	000222	Transfert fonds de reserve bloc C - 2472 et 2473		625,49	0,00	100,00
09/09/2024	000405	Transf. ind. dem. de P vers C		100,00	0,00	0,00
01/10/2024	000038	Appel de fonds de réserve bloc C (10/2024)		0,00	312,49	312,49
01/10/2024	000496	2474		312,49	0,00	0,00
23/10/2024	000166	Indemnités déménagement		0,00	50,00	50,00
23/10/2024	002149	Indemnités déménagement		50,00	0,00	0,00
01/01/2025	000926	Appel de fonds de réserve bloc C (01/2025)		0,00	750,00	750,00
01/01/2025	000969	2571		750,00	0,00	0,00
01/04/2025	001416	Appel de fonds de réserve bloc C (04/2025)		0,00	750,00	750,00
01/04/2025	001497	2572		750,00	0,00	0,00
Totaux :				2 587,98	2 587,98	0,00

Fonds de réserve Bloc D (7.973€) au 30/06/25 :

160004 - Fonds de réserve bloc D			Solde reporté au 03/07/2022	0,00	1 249,99	1 249,99
01/07/2024	000041	Appel de fonds de réserve bloc D (07/2024)	0,00	1 250,14	2 500,13	
31/07/2024	000224	Transfert fonds de réserve bloc D : 2472 et 2473	2 500,13	0,00	0,00	
01/10/2024	000042	Appel de fonds de réserve bloc D (10/2024)	0,00	1 250,14	1 250,14	
01/10/2024	000499	2474	1 250,00	0,00	0,14	
01/10/2024	000525	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	13,80	0,00	13,66	
01/10/2024	000526	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	0,00	13,80	0,14	
01/10/2024	000527	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	0,00	13,80	13,94	
01/10/2024	000528	Ajustement M. FADOUL Amed - COLLEYE - GREGOIRE & CIE ** (10/2024)	13,80	0,00	0,14	
01/01/2025	000927	Appel de fonds de réserve bloc D (01/2025)	0,00	1 250,00	1 250,14	
01/01/2025	000971	2571	1 250,00	0,00	0,14	
01/04/2025	001417	Appel de fonds de réserve bloc D (04/2025)	0,00	1 250,00	1 250,14	
01/04/2025	001499	2572	1 250,00	0,00	0,14	
30/06/2025	002148	Nécessaire bilanciare arrondi vers RPD	0,14	0,00	0,00	
Total			6 277,87	6 277,87	0,00	

3. Contrôle des factures/charges et de leur imputation**a) Contrôle des factures et charges**

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

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

SOCIÉTÉ		
POWER FX	Étude borne de recharge	4.779,50 €
ALPHA JURIS	Dossiers contentieux	4.454,62 €
ECO	Réparation plaque d'égout	772,71 €
EQUANS	Remplacement pompe de relevage	1.719,61 €
FERMAX	Remplacement contrôleur et lecteur de badge	661,39 €
SCR CONSTRUCT	Diverses réparations	1.470,15 €
EQUANS	Travaux chauffage	4.974,02 €
SINISTRES	Clôture sinistre	911,43 €
		19.743,43 €

4. Contrôle du grand livre financier et de la balance des comptes

a) Vérification des totalisations du grand livre financier et de la balance des comptes

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

Les soldes bancaires au 30 juin 2025 atteignent pour les comptes :

- Compte à vue BE76 0689 1047 7995 : **33.006,60€**
- Compte épargne BE28 0882 8555 1120 : **184.372,75€**

b) Analyse des comptes non soldés et leur justification.

Fournisseurs au 30/06/25 Solde créditeur = **37.337,22€**

FOURNISSEURS	FACTURE/PAIEMENT	MONTANT	ANALYSE/ACTION
A4i	1904	€ 398,59	Facture impayée au 30/06
MEUWESE & GULBIS	Paiement du 16/06/2025	€ -12.659,29	Concerne 2025-2026
VIVAQUA	1813	€ 680,00	Facture impayée au 30/06
	1814	€ 12,00	Facture impayée au 30/06
KONE BELGIUM	2157	€ 47.237,43	Facture impayée au 30/06
	1946	€ 1.092,63	Facture impayée au 30/06
	1936	€ 1.576,88	Facture impayée au 30/06
EXTERMINA	2137	€ 490,05	Facture impayée au 30/06
ALL ACCESS	1938	€ 949,85	Facture impayée au 30/06
	1939	€ 166,53	Facture impayée au 30/06
TOTAL GAS	-	€ 10.504,15	Facture impayée au 30/06
ALPHA JURIS	1945	€ 1.984,10	Facture impayée au 30/06
BLOC A	-	€ 2.592,03	Facture impayée au 30/06
BLOC C	-	€ 50,00	Facture impayée au 30/06
LES JEUNES JARDINIERS	1902	€ 820,74	Facture impayée au 30/06
NADIN MATHONET	2023	€ 1.548,80	Facture impayée au 30/06
TATTI DAMIEN	Solde reporté	€ -358,00	Solde reporté
	2024-0159	€ 102,28	Facture impayée au 30/06
BUILDING MAINTENANCE	2108	€ 1.398,76	Facture impayée au 30/06
GO4GREEN	-	€ -21.250,31	NC montant à récupérer
		€ 37.337,22	

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

Le montant total des dépenses de l'année 2024-2025 (hors appels sur fond de réserve) s'élève à **470.609,08€** et reflète la réalité de toutes les opérations comptables.

Frais liés aux entités :

A	19.000,00 €
B	14.500,00 €
C	14.225,00 €
D	53.500,00 €
	101.225,00 €

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

499001 - Comptes d'attente loyer cogénération			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	21 250,00	21 250,00
02/07/2024	000952	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	25 500,00
01/10/2024	001944	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	29 750,00
19/12/2024	000910	Affectation du loyer de la cogénération au fonds de réserve	21 250,00	0,00		8 500,00
31/12/2024	000960	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	12 750,00
01/04/2025	001943	Rente trim - location chaudière selon contrat certifi		0,00	4 250,00	17 000,00
Total :				21 250,00	38 250,00	17 000,00

499101 - Sinistre vol dans les caves privativ...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	652,07	652,07
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				0,00	652,07	652,07

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

499200 - Frais privés à régulariser			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
05/09/2024	000370	Frais de rappel 1		0,00	744,87	744,87
30/09/2024	000676	Frais privés à régulariser	744,87	0,00		0,00
03/10/2024	000521	Frais de rappel recommandé		0,00	76,85	76,85
18/11/2024	000800	Frais de rappel 1		0,00	156,09	232,94
03/12/2024	000858	Frais de rappel 1		0,00	35,47	268,41
03/12/2024	000860	Frais de rappel recommandé		0,00	153,70	422,11
31/12/2024	001011	2474	422,11	0,00		0,00
18/02/2025	001323	Frais de rappel 1		0,00	215,95	215,95
20/03/2025	001388	Frais de rappel recommandé		0,00	80,21	296,16
26/03/2025	001427	Frais de rappel 1		0,00	43,19	339,35
27/03/2025	001432	Frais de rappel 1		0,00	43,19	382,54
08/04/2025	001504	Frais de rappel recommandé		0,00	160,42	542,96
11/04/2025	001537	Frais de syndic pimaas		0,00	172,76	715,72
11/06/2025	001862	Frais de rappel 1		0,00	172,76	888,48
19/06/2025	001823	Frais de syndic pimaas		0,00	172,76	1 061,24
23/08/2025	001848	Frais de rappel recommandé		0,00	160,42	1 221,66
24/09/2025	001843	Frais privés à régulariser 2552	1 345,06	0,00		-123,40
Total :				2 612,04	2 388,84	-223,40

→ Ces frais doivent encore être imputés aux copropriétaires concernés.

499114 - Sinistre bloc a vanne ouverte 4ém.			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	2 259,47	2 259,47
30/06/2025	002166	Transfert Nautilus A solde compte 499102 : sinistre ascenseur vers 499114	2 592,03	0,00		-332,56
Total :				2 592,03	2 259,47	-332,56

499126 - Sinistre DE rez Intermarché + D02.3 & D02.4 02/2024 AD20240...			Solde reporté au 01/07/202...	4 080,87	0,00	-4 080,87
Aucun mouvement pour cette période						
Total :				4 080,87	0,00	-4 080,87

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

→ À clôturer sur 2025-2026

499131 - Sinistre débordement égout publique AD202506...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
09/07/2024	000188	Curage - vidage chambre visite et cage ascenseur	544,50	0,00		-544,50
12/02/2025	001934	Intervention ascensense	163,35	0,00		-707,85
Total :				707,85	0,00	-707,85

499132 - Sinistre DE Bème commu			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
17/08/2024	000331	Intervention plomber	371,00	0,00		-371,00
26/08/2024	000564	Vidange fosses ascenseur après sinistre	394,32	0,00		-765,32
21/10/2024	000715	Frais d'expert 1ère tranche	2 722,50	0,00		-3 487,82
19/12/2024	001130	Intervention Pompier	555,68	0,00		-4 043,50
29/03/2025	002157	Travaux de remise en état	47 237,43	0,00		-51 280,93
16/04/2025	001946	Remplacement boutons	1 092,63	0,00		-52 373,56
12/05/2025	001817	Travaux de remplacement de la caméra	881,16	0,00		-53 254,72
19/05/2025	001938	Remplacement sensor magnétique	1 576,88	0,00		-54 831,60
Total :				54 831,60	0,00	-54 831,60

499133 - Sinistre D11.7-008...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
19/12/2024	001144	Recherche de fuite D09 7		423,50	0,00	-423,50
Total :				423,50	0,00	-423,50

499134 - Sinistre DE C2.3-C3...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
31/12/2024	001146	Recherche infiltration C2.3-C3.3		423,50	0,00	-423,50
Total :				423,50	0,00	-423,50

499136 - Sinistre façade commerc...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
01/03/2025	001439	Travaux de sécurisation		424,60	0,00	-424,60
Total :				424,60	0,00	-424,60

499137 - Sinistre DE D09...			Solde reporté au 01/07/202...	0,00	0,00	0,00
22/01/2025	001809	Recherche d'origine de fuite		423,50	0,00	-423,50
27/02/2025	001401	Recherche fuite D0908		423,50	0,00	-847,00
Total :				847,00	0,00	-847,00

499902 - Compte d'attente corde...			Solde reporté au 01/07/202...	9 566,10	0,00	-9 566,10
03/07/2024	000082	Lutte contre rongeurs		96,80	0,00	-9 662,90
12/11/2024	000764	Traitement des rongeurs		193,60	0,00	-9 856,50
08/01/2025	001131	Traitement contre les nuisibles		96,80	0,00	-9 953,30
17/06/2025	001819	Traitement peinture véhicule AUDI A3 suite aux infiltrations dans les parkings		605,00	0,00	-10 558,30
30/06/2025	001928	Facture Curabel audit égout contre pente 22-23-0040		1 029,40	0,00	-11 587,70
30/06/2025	001933	Facture O-Detect recherche infiltration couloir A63		302,50	0,00	-11 890,20
30/06/2025	002168	Sinistre DE C64/C71 - Imputation des frais CORDEEL		205,70	0,00	-12 095,90
Total :				12 095,00	0,00	-12 095,90

- Ce compte reprend l'ensemble des frais imputables au promoteur dans le cadre de dégâts ou de sinistres consécutifs aux malfaçons du bâtiment.
La prise en charge de ce compte est actuellement en négociation avec la société Cordeel.

499903 - Compte d'attente cog...			Solde reporté au 01/07/202...	4 605,72	0,00	-4 605,72
17/04/2025	001616	Prestations bureau d'étude		344,85	0,00	-4 950,57
Total :				4 950,57	0,00	-4 950,57

- Ce compte reprend l'ensemble des frais relatifs à l'étude d'installation de la cogénération.
Il sera soldé sur l'exercice suivant, l'installateur s'étant engagé à prendre en charge les frais relatifs à ces études jusqu'à un montant maximum de 5.000 €.

5. Examen de la balance de copropriétaires au 30/06/25.

Propriétaires : Solde total créditeur : **110.566,90€** avant régularisation des frais de consommation.

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

6. Remarques générales et conclusions :

Frais de consommation :

Votre syndic nous informe que les frais de consommation ont été transmis à ISTA pour répartition. Il précise également que certaines factures de régularisation concernant 2023 et 2024 ont été reçues seulement en 2025. Des explications sont encore attendues du fournisseur (TOTAL), ce qui pourrait entraîner des ajustements dans la répartition des charges.

Par conséquent, les comptes de l'exercice comptable 2024-2025 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, nous proposons à l'assemblée générale statutaire d'approuver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 30 juin 2025 et de donner décharge au syndic pour cet exercice.

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

Fait à Bruxelles, le 09/09/2025

CLIQUET Christophe



ANNEXE 3

FRAIS REPARTIS		CLES	Budget 23-24	Réel 23-24	Budget 24-25	Réel 24-25	Budget 25-26	Commentaires
BUDGET ORDINAIRE								
Entité Principale								
CLE N°1								
610530 - Matériel et frais divers occupants		1	€	2 000 €	2 426 €	2 500 €	1 834 €	2 500 Evacuation des encombrants, REXEL (stock tubes), MADANI (remplacement boîtier à clé)
610533 - Matériel et frais divers propriétaires		1	€	3 000 €	1 993 €	2 500 €	657 €	2 500 Achat 50 badges - fournitures badges, MANUTAN (2 miroirs d'angle)
610600 - Entretien des jardins		1	€	9 400 €	9 658 €	11 000 €	10 492 €	11 500 LES JEUNES JARDINIERS (contrat d'entretien annuel + scarification et remplacement de plantes)
610601 - Aménagement des jardins		1	€	-	€	-	€	-
610800 - Entretien des toitures		1	€	-	€	-	€	-
610803 - Réparation des toitures		1	€	-	€	-	€	-
610900 - Entretien installation technique divers générale		1	€	29 953 €	30 036 €	32 000 €	26 059 €	EQUANS (entretien annuel système ventilation & électricité commun), NADIN (entretien groupe électrogène), NGIS (entretien réseau d'urgence), HELP FIRE & THE BELGIAN + G4s (entretien matériel de lutte contre l'incendie et service de garde), EXTERMINA (traitement nuisibles) + 4 petites interventions en dépannage + placement d'une pompe provisoire
610901 - Réparation installation technique divers générale		1	€	8 000 €	15 179 €	15 000 €	5 009 €	Réparation plaque dépôt, Remplacement pompe de relevage, Installation de 2 poteaux, Remplacement de klinkers, intervention menuiserie, intervention sur décharges
612100 - Electricité des communs - EAN541448965000983354		1	€	22 500 €	6 786 €	12 500 €	9 640 €	9 000 TOTAL ENERGIE + régularisation 2023
612101 - Electricité de la conciergerie - EAN541448965000983936		1	€	300 €	-7 €	750 €	852 €	1 000 ENGIE + TOTAL ENERGIE
613000 - Honoraires syndic		1	€	58 000 €	56 019 €	59 000 €	57 287 €	59 000 A4I
613010 - Frais d'avocat, d'expert et de justice		1	€	14 000 €	8 212 €	16 000 €	10 495 €	16 000 Réception définitive, étude des bornes, contrôle comptes & frais recouvrement
614000 - Assurances		1	€	56 378 €	54 072 €	58 000 €	56 889 €	59 000 Assurance incendie, protection juridique el RC CCP
614100 - Franchise sinistre		1	€	2 500 €	650 €	2 500 €	911 €	2 000
615600 - Frais de conciergerie		1	€	35 000 €	30 500 €	40 000 €	34 393 €	40 000 TRECLAEN (remplacement concierge), Salaire Mr Gilson + frais employeur (ONSS, secretariat social, ...)
616030 - Prest. Compl. & Fr. gestion occupants		1	€	7 000 €	3 748 €	7 500 €	1 950 €	5 000 Prest. Compl., frais administratifs, local salle, traduction...
616033 - Prest. Compl. & Fr. gestion propriétaires		1	€	10 000 €	3 059 €	7 500 €	7 987 €	9 000 Prest. Compl., frais administratifs, local salle, traduction...
CLE N°2								
610310 - Entretien installation de chauffage		2	€	14 500 €	10 882 €	14 500 €	11 926 €	EQUANS (contrat d'entretien annuel installation de chauffage + 3 interventions), EURODYNAMICS (entretien adoucisseur)
610313 - Réparation installation de chauffage		2	€	6 500 €	8 196 €	9 000 €	4 974 €	14 000 IMTECH - rempl. potentiomètre chaudière 3, remplacement bonnet el sonde + cartes électronique
612001 - Gaz, H2O, sel & frais ISTA à répartir		2	€	220 000 €	107 363 €	180 000 €	147 616 €	156 000
CLE N°3								
610320 - Entretien de la verdisation des toitures plates		3	€	-	-	-	-	-
CLE N°4								
610910 - Entretien porte de garage et air de manœuvre		4	€	2 600 €	3 129 €	3 500 €	6 786 €	5 000 ALL ACCES contrat entretien, 14 interventions sur portes de garage, remplacement câbles de traction
610913 - Réparation porte de garage et air de manœuvre		4	€	-	1 933 €	3 000 €	8 013 €	6 650 ALL ACCES remplacemnts roulettes porte garage DAB, roulements et câbles porte DAB, des câbles de traction de la porte DAB, câbles porte DC, des poulies porte DAB, roulettes et câbles porte garage DC
CLE N°5								
610300 - Gestion des conteneurs poubelles & porte - hors commerce 1		5	€	3 800 €	3 642 €	4 000 €	3 875 €	4 100 BXL Propriété (location conteneurs) + 1 intervention porte de garage
610321 - Entretien toiture 1er étage - Commerce 1		5	€	-	-	-	-	-
610323 - Réparation de la verdisation des toitures plates		5	€	-	-	-	-	-
610902 - Entretien installation technique divers - hors commerce 1		5	€	-	-	2 500 €	3 140 €	2 500 FERMAX - VISTA (9 interventions sur lecteurs de badges + contrôle de l'installation)
610903 - Réparation installation technique divers - hors commerce 1		5	€	5 000 €	-	2 500 €	2 170 €	EQUANS (installation manomètres), FERMAX (remplacement interfaces + alimentation), MADANI (intervention menuiserie)
Frais bloc A		7	€	18 000 €	20 094 €	20 000 €	19 884 €	Budget annuel charges courantes
Frais bloc B		8	€	13 500 €	12 704 €	15 500 €	15 094 €	Budget annuel charges courantes
Frais bloc C		9	€	13 200 €	10 387 €	15 250 €	15 421 €	Budget annuel charges courantes
Frais bloc D		10	€	50 000 €	49 070 €	57 000 €	59 107 €	Budget annuel charges courantes
Frais commerces			€		€	4 500 €	3 415 €	-
Total			€	605 131 €	449 520 €	578 000 €	525 896 €	465 750
BUDGET PRINCIPALE - HORS FRAIS BLOCS								
			€	510 431 €	357 285 €	465 750 €	412 975 €	465 750

ANNEXE 4



ALL ACCESS

Avenue du commerce 24a
1420 Braine l'Alleud
Tél : 02.387.43.32

Fax : 02.663.70.09
www.all-access.be
email : info@all-access.be

notre réf : 365458

Site: Acp Nautilus (Anderlecht)

Installation: D/25/31792/19

Digue Du Canal 112 - 113

Date de l'offre: 08-01-25

1070 Bruxelles (Anderlecht)

Resumé de notre offre

*Pour les détails techniques et le devis complet, référez vous au devis détaillé (PDF 3) annexé à ce même mail.
En cas d'acceptation du devis, seules les informations contenues dans le devis détaillé seront prises en compte pour la réalisation.*

- **Porte basculante SAFIR type 224 AERO pour usage intensif (max 4000 x 2200 mm) x 2**
Dimensions : 2750 mm de large x 2200 mm de haut
- **Peinture de la porte pleine x 2**
- **Peinture des poteaux et linteau x 2**
- **Tube fixation de suspentes arrière x 2**
- **Poteau réduit x 2**
- **Démontage de l'ancienne sectionnelle (Grande) x 2**
- **Grosse évacuation par remorque x 1**
- **Montage porte basculante/latérale à usage intensif < 3000 x 2200 x 2**
- **Récupération du récepteur existant externe x 1**
- **Cellule infrarouge de sécurité type LIN Ditec (30 m) avec émetteur et récepteur x 1**
Pour la sortie
- **Radar d'ouverture type FALCON de chez BEA x 1**
Nouveau radar de sortie pour sortie libre
- **Alimentation du moteur ou du boîtier de commande fournie par client x 1**
Placement d'une prise à proximité immédiate du moteur (avant ou après la pose)
- **Câblage sous tube d'un composant (Max. 5 mètres) x 8**
- **Coût horaire technicien x 24**
Aide au démontage + récupération partie fixe et agrandissement avec les panneaux actuels

Montant total de notre offre (Hors TVA): 20.357,62 €

Délai : Après réception de l'acompte et/ou acceptation des plans (en cas d'urgence, nous contacter) :

- Porte sectionnelle Wisniowski : à partir de +/- 5 semaines
- Porte sectionnelle All-Access : à partir de 2-3 jours
- Autre marque : nous consulter

Dans tous les cas, il faut prévoir 1 à 2 semaines supplémentaires lorsqu'il y a une peinture spéciale

Remarque : Il s'agit de semaines "ouvrables" hors fermeture des usines et/ou des importateurs, des causes de force majeure, ...

Garantie : Un an sur la main d'oeuvre et les déplacements et deux ans sur les pièces (hors entretien et batteries).
Nous répercuterons l'ensemble des garanties accordées par nos propres fournisseurs et notre



ALL ACCESS

Avenue du commerce 24a
1420 Braine l'Alleud
Tél : 02.387.43.32

Fax : 02.663.70.09
www.all-access.be
email : info@all-access.be

Notre réf : 365458

Site: Acp Nautilus (Anderlecht)

Installation: D/25/31792/19

Digue Du Canal 112 - 113

Date de l'offre: 08-01-25

1070

Bruxelles (Anderlecht)

Porte de garage basculante SAFIR

- • Porte de garage basculante SAFIR type 224 AERO, pour usage intensif
Cadre en profil d'aluminium brut 80 x 55mm.
Renfort aluminium 80 x 44 mm horizontal positionné au milieu du tablier.
Tablier en tôles nervurées verticales de couleur blanche (RAL 9016) avec une ventilation standard basse (en option on peut prévoir une ventilation haute).
Le verrouillage du tablier se fait par l'intermédiaire de 2 ventouses à l'arrachement 300 kg

Passage libre maximum : Largeur de 4000 mm x hauteur de 2200 mm

Guidage par 2 rails horizontaux et 2 rails verticaux autoportants en aluminium, et 4 galets en polyamide, montés sur roulement étanche, assurant un guidage parfait et silencieux du tablier.

Un contrepoids personnalisé permet un équilibrage parfait du tablier. Il comporte le système antidévers du tablier ainsi qu'un système anti-roulis du contrepoids, permettant un fonctionnement silencieux.

La motorisation est composée d'un moteur 24V CC, à faible usure. Bras moteur en Inox. Alimentation mono 220 Volts. Temps d'ouverture ou de fermeture de ± 12 secondes.

Fréquence d'utilisation 640 cycles/ 24H.

Conformément aux réglementations en vigueur, la porte « SAFIR 424 » comporte :

- Un barrage cellule extérieur à 400 mm du sol, encastré dans les montants pour la sécurité des véhicules
- Un barrage cellule intérieur à 100 mm du sol, encastré dans les montants pour la détection d'un corps allongé
- Trois feux orange clignotants incorporés dans les montants
- Une tranche de sécurité anti-écrasement équipée de cellules en bas du tablier de porte
- Deux bandes de contacts de sécurité disposées sur les bords secondaires de fermeture du tablier (sur chaque montant vertical)
- Un mouvement réversible à tout moment permettant le dégagement d'une personne
- Une possibilité de manœuvre manuelle en cas d'absence de courant
- Un déverrouillage manuel de l'intérieur uniquement
- Verrouillage par une ou deux ventouses électromagnétiques (anti-cisaillement ou verrouillage facial au choix)
- Un limiteur de temps de fonctionnement
- Une commande d'éclairage
- Un contact alarme
- Un sectionneur cadenassable
- Une sonde thermique intégrée au groupe de motorisation
- Eclairage intérieur de la zone de débattement

Par unité x 2

Dimensions : 2750 mm de large x 2200 mm de haut

- • Peinture de la porte pleine dans un RAL à définir.

Sur base de la surface x 2

- • Peinture des poteaux et du linteau dans un RAL à définir (Uniquement la face extérieure).

Par unité x 2

- • Tube fixation de suspentes à l'arrière ou pour retombée de linteau supérieure à 1 mètre.

Par unité x 2

- • Réduction de la largeur d'un poteau à 100 mm (uniquement pour les portes avec un seul moteur).
Remarque : l'armoire de commande n'est pas intégrée dans le caisson latéral mais installé à proximité de la porte.

- • Câblage d'un composant sous tube apparent de couleur grise sur une longueur maximale de 5 mètres.

Par unité x 8

Coût horaire

- • Prestation d'un technicien qualifié.

Par unité x 24

Aide au démontage + récupération partie fixe et agrandissement avec les panneaux actuels

Montant total de notre offre (Hors TVA): 20.357,62 €



ANNEXE 5

CONTRAT DE BAIL

Version P. Morale/P. Physique

(code site n°.....)

_____, _____, dont le siège est établi
 _____, inscrite à la Banque-Carrefour des
 Entreprises sous le numéro _____ et dûment représentée par
 _____.

_____, né(e) le _____ à _____
 domicilié(e) au _____;

ci-après dénommée le **“Bailleur”**

ET

InSky N.V., dont le siège est établi à Siemenslaan 13, 8020, Oostkamp, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0793.925.204 et dûment représentée par M. Valentin Popoviciu, Chief Executive Officer;

ci-après dénommée **“InSky”**.Le Bailleur et InSky étant conjointement appelés les **“Parties”** ou individuellement la **“Partie”**.

* * *

Considérant que les Parties concluent le présent accord en déclarant avoir un intérêt réciproque à l'exécution du présent contrat.

Considérant que le Bailleur déclare avoir les droits et pouvoirs nécessaires pour conclure le présent contrat et en assurer l'exécution de bonne foi.

Considérant que InSky déclare que la présente convention entre dans le cadre de son objet social et qu'il a un intérêt à ce que le présent contrat soit exécuté de bonne foi.

C'est pourquoi, en considération des engagements mutuels contenus dans le présent Contrat (ci-après dénommé le « Contrat », les Parties conviennent de ce qui suit.

Article 1: Objet

- 1.1. Le Bailleur déclare détenir la pleine propriété (ou un droit légitime) sur le bien immobilier situé à l'adresse suivante, sans aucune restriction:

Adresse du Bien loué : _____

Données cadastrales du Bien loué : _____

Le Bailleur concède à InSky un droit irrévocable de louer une partie du bien immobilier (ci-après dénommé le “ Bien loué” dans les conditions définies dans le présent Contrat.

Le Bien loué est décrit, à titre informatif, dans la description technique annexée au présent Contrat (Annexe A1.1).

- 1.2. Le Bailleur concède à InSky le droit d'installer, d'entretenir et d'exploiter, sur le Bien loué, une station d'émission et de réception de télécommunication (en ce compris tous les accessoires)(ci-après dénommée la “Station de base”).

InSky se réserve expressément le droit d'améliorer, de modifier ou d'agrandir à tout moment la Station de base, en fonction de l'évolution scientifique, technique ou technologique applicable. Ces modifications ou adaptations ne peuvent en aucun cas être invoquées par le Bailleur comme motif de résiliation, d'opposition ou de remise en cause du présent Contrat, ni donner lieu à une quelconque indemnisation.

En cas d'extension effective du Bien loué résultant de ces modifications, InSky en informera le au préalable le Bailleur par courrier recommandé avant le début de la réalisation des travaux. Cette notification précisera la nature et l'étendue des travaux projetés. InSky s'engage à ne pas entamer les travaux sans l'accord écrit préalable du Bailleur, lequel ne pourra être refusé ou différé sans motif raisonnable. À défaut de réponse écrite du Bailleur dans un délai de quinze (15) jours calendrier à compter de la réception de la notification, l'accord du Bailleur sera réputé acquis.

Article 2: La Station de base

2.1. La Station de base comprend l'ensemble des infrastructure nécessaires à à l'installation et à l'exploitation d'un système d'émission et de réception, comprenant notamment les éléments suivants :

- un ensemble d'antennes en forme de panneau et d'antennes hertziennes ;
- une ou plusieurs armoires techniques, reliées ou non entre elles par des câbles et des structures de soutènement, ou un local d'environ 15 m² destiné à l'équipement électronique d'InSky ;
- un ensemble de lignes de transmission optiques et électriques, notamment par câbles en cuivre, fibres optiques ou liaisons radioélectriques de type micro-ondes de faible puissance etc. ;
- l'ensemble des équipements d'utilité publique nécessaires au bon fonctionnement de la Station de base ;
- tout type de support d'antenne nécessaire au bon fonctionnement de la Station de base.

2.2. Le Bailleur autorise InSky à installer et à utiliser, à ses frais, une distribution d'électricité séparée pour la Station de base, y compris des conduits, câbles et compteurs séparés. Si l'installation de compteurs indépendants n'est pas possible, le Bailleur accorde à InSky le droit de sous-comptage.

2.3. En cas de sous-comptage, InSky versera au Bailleur une indemnité annuelle en compensation des kWh consommés. La consommation est déterminée sur la base du relevé de compteur fourni par le Bailleur à InSky à la date d'échéance annuelle du Contrat. Le Bailleur émettra une facture dans le mois suivant le relevé de compteur, que InSky devra régler dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception de la facture. La facture sera envoyée au format numérique (pdf) à l'adresse suivante: accounting@insky.be.

2.4. InSky est autoriser à installer, à ses frais, un système de terre et un paratonnerre sur le Bien loué. Si ces systèmes sont déjà présents sur le Bien loué, InSky est autorisée à utiliser ces équipements et, le cas échéant, à les améliorer, moyennant le respect des règles techniques et des lois applicables à ces installations.

2.5. InSky est autorisée à installer une boîte à clés à proximité de l'accès au Bien loué.

2.6. InSky est autorisée à utiliser tout matériel de levage approprié, y compris, sans que cette liste soit limitative, des systèmes de poulies, des grues ou tout autre équipement nécessaire, afin de transporter et d'installer le matériel sur le toit. Ces opérations doivent être effectuées de manière sécurisée et professionnelle, dans le strict respect de la législation applicable ainsi que des normes techniques et industrielles en vigueur.

Le Bailleur demeure responsable de l'état général du Bien loué et s'engage à garantir des conditions d'accès adéquates permettant la réalisation de ces opérations en toute sécurité.

InSky demeure responsable des dommages matériels directs causés au Bien loué dans le cadre de ces opérations, à l'exclusion de l'usure normale. Il lui incombe, à ses frais, de remettre les zones affectées dans leur état initial, sauf accord contraire entre les Parties.

- 2.7. Le Bailleur est autorisé à mettre des espaces et installations à la disposition d'autres opérateurs. Dans ce cas, le Bailleur s'engage à en informer immédiatement InSky par courrier recommandé avant de donner son accord définitif. Le Bailleur transmet à InSky, dès réception, les plans techniques et toutes les informations utiles relatives au ou aux opérateurs candidats. InSky dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception complète des plans et des informations susmentionnées pour s'opposer par écrit à l'installation d'autres opérateurs si celle-ci est de nature à causer, pour des raisons techniques avérées, des perturbations ou nuisances sur ses propres installations.

Article 3: Coopération du Bailleur

- 3.1. Par le présent Contrat, le Bailleur autorise InSky à demander et à obtenir, en son nom propre ou au nom du Bailleur, tous les permis, approbations et autres autorisations nécessaires ou utiles à l'installation, à l'utilisation, à la maintenance, à la conservation, à la réparation et à l'ajustement de la Station de base, en ce compris les raccordements téléphoniques et électriques.
- 3.2. Le Bailleur s'engage à collaborer activement avec InSky, dans la mesure requise, en vue de l'introduction, du suivi et de l'obtention des permis, licences, autorisations et autres documents nécessaires. Le Bailleur s'engage à transmettre à InSky dans un délai d'un (1) mois ouvrable suivant réception d'une demande écrite émanant d'InSky, tous documents, informations et pièces justificatives en sa possession relatifs au Bien loué.
- 3.3. Le Bailleur donne également à InSky l'autorisation d'exécuter tous les tests préparatoires, les inspections et les études sur le Bien loué.
- 3.4. À compter de la date de signature du présent Contrat, le Bailleur accorde ainsi, sur simple demande d'InSky, l'accès au Bien loué au personnel d'InSky et à toutes les personnes autorisées par InSky à cette fin.

Article 4: Durée, prise de cours et fin de la période de location

- 4.1. Le bail en vertu du présent Contrat est conclu pour une période de neuf (9) ans.

Cette période de neuf (9) ans prend cours à la date de début des travaux, telle que mentionnée dans le courrier écrit envoyé par InSky au Bailleur dans les cinq (5) jours ouvrables qui suivent le début des travaux conformément à l'article 5.2 du Contrat.

À l'issue de cette période initiale de neuf (9) ans, le présent Contrat sera automatiquement renouvelé pour une nouvelle période de neuf (9) ans, et ce, de manière indéfinie, sauf dénonciation expresse par l'une des Parties.

La dénonciation devra être notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins douze (12) mois avant la date d'échéance de la période en cours.

Chaque renouvellement sera soumis aux mêmes termes et conditions que ceux prévus dans le présent Contrat, à moins que les Parties ne conviennent par écrit de modifications spécifiques.

- 4.2. InSky peut à tout moment résilier le bail (et par le même fait, le présent Contrat) avant l'expiration du terme, moyennant un préavis de six (6) mois. Ce préavis de six (6) mois sera prolongé, à la demande d'InSky, pour une période supplémentaire maximale de trois (3) mois si les

installations ne peuvent être enlevées dans le premier délai de six (6) mois, en raison de circonstances indépendantes de la volonté d'InSky.

- 4.3. InSky peut également résilier le Contrat prématurément, sans délai de préavis ni indemnité, dans le cas où InSky voit ses droits d'exploitation en tant qu'opérateur suspendus ou résiliés par une décision de l'IBPT et/ou une législation modifiée.
- 4.4. Conformément à l'article 9, en cas de vente du bien immobilier, le Bailleur doit prévoir la cession de ses obligations au nouvel acquéreur. Cette cession ne pourra en aucun cas constituer un motif de résiliation du bail par le nouvel acquéreur.
- 4.5. L'obtention de tous les permis, approbations et autres autorisations nécessaires ou utiles à l'installation, à l'utilisation, à la maintenance, à la conservation, à la réparation et à l'ajustement de la Station de base, y compris les raccordements téléphoniques et électriques, constitue une condition suspensive à l'exécution du Contrat. A défaut, les Parties ne seront pas tenues d'exécuter leurs obligations respectives en vertu du présent Contrat. En cas de non-obtention des autorisations dans le délai convenu, le Contrat sera résolu de plein droit sans indemnité pour aucune des Parties, sauf accord contraire.

Article 5: Loyer – mode de paiement – impôts

- 5.1. InSky s'engage à payer, par trimestre et au plus tard le quinzième jour calendrier de chaque trimestre moyennant une facture dûment établie, un montant annuel de - **Euros** à faire parvenir sur le compte bancaire suivant : BE _____ ouvert par le Bailleur.

Si un trimestre est incomplet, le paiement sera calculé au prorata de la période à couvrir.

- 5.2. Le premier paiement du loyer sera effectué au plus tard à la date à laquelle InSky débute les travaux d'installation de la Station de base. Cette date sera indiquée dans le courrier écrit envoyé par InSky au Bailleur notifiant le début de la période de location.
- 5.3. Lorsque le Bailleur est une personne physique, le loyer est payable intégralement à l'échéance de chaque période de location (annuelle ou trimestrielle, selon la fréquence convenue), sur la base du présent Contrat faisant office de justificatif de paiement.

Dans tous les autres cas, le loyer est payable dans un délai de soixante (60) jours calendaires à compter de la réception d'une facture dûment établie émise par le Bailleur.

- 5.4. Sont à la charge d'InSky est redevable de tous les impôts et taxes directement liés à l'installation, à la maintenance et à la gestion de la Station de base.

InSky prend notamment à sa charge tous les droits d'inscription, taxes et impôts frappant ses équipements et activités, ou frappant tout ou partie du bien immobilier du fait de la présence ou de l'exploitation de la Station de base.

- 5.5. Tous les précomptes immobiliers ou autres, tous les impôts sur indemnités (locatives), ainsi que les éventuelles retenues sur les indemnités (locatives) et, de manière générale, tous les impôts et redevances afférents au droit de propriété relatif au Bien loué sont à charge du Bailleur.

Article 6: Accès au Bien loué

- 6.1. Le Bailleur accorde expressément à InSky l'accès intégral, illimité et permanent au Bien loué pour l'installation, l'utilisation, la maintenance, la réparation ou l'apport de modifications à la Station de base.

- 6.2. Cet accès sera accordé 24 heures sur 24, 7 jours sur 7 à toute personne qu' InSky désignera à cette fin et qui sera en possession d'une carte d'identification valable.
- 6.3. Le Bailleur fournira à InSky toutes les clés, tous les badges et codes nécessaires à l'accès au Bien loué tel que détaillé à l'article 2.5 du Contrat.
- 6.4. Le Bailleur confirme que l'accès intégral et illimité au Bien loué n'est pas subordonné à d'autres autorisations de tiers. Si l'accès au Bien loué nécessite l'autorisation de toute autre personne, le Bailleur s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour obtenir ces autorisations.
- 6.5. Le Bailleur déclare qu'aucune partie autre que celles préalablement portées à la connaissance d'InSky (période et durée de présence) n'aura accès au Bien loué ni à la Station de base. Le Bailleur s'engage à indemniser InSky pour tout dommage éventuellement subi par la Station de base du fait de la présence de tiers.

En cas de non-disponibilité des clés ou d'empêchement d'accès de quelque nature que ce soit, resté sans réponse dans un délai de sept (7) jours suivant une demande écrite par e-mail formulée par InSky, InSky est autorisé à mandater un serrurier aux frais exclusifs du Bailleur afin de garantir le droit d'accès à tout moment et sans interruption dans le cadre du présent Contrat. InSky pourra en outre réclamer une indemnisation proportionnelle à la durée de toute interruption d'accès.

Article 7: Propriété de la Station de base

- 7.1. Tous les éléments et composants de la Station de base sont et resteront la propriété exclusive d'InSky.
- 7.2. Lors de la résiliation du présent Contrat, pour quelque motif que ce soit, InSky conserve les droits de propriété afférents à tous les éléments et composants de la Station de base et retirera dans un délai raisonnable et à ses frais, toutes ses installations, à l'exception des structures de soutènement souterraines (pour autant qu'elles aient été construites). InSky remettra le Bien loué dans son état initial, à l'exception des conséquences de la vétusté et d'un usage normal. Le Bailleur prendra toutes les mesures nécessaires pour permettre l'enlèvement de la Station de base par InSky ou par toute autre personne que celle-ci désignera à cette fin.
- 7.3. À la fin du présent Contrat, les structures de soutènement souterraines, dans la mesure où elles ont été construites, deviendront de plein droit la propriété du Bailleur, sans qu'aucune indemnité ne soit due par l'une ou l'autre des Parties. Toutefois, dans l'éventualité où le Bailleur souhaiterait conserver certaines infrastructures appartenant à InSky à la cessation du Contrat, il sera tenu d'en indemniser InSky conformément aux modalités à convenir entre les Parties. À défaut d'accord, lesdites infrastructures devront être remises à InSky.

Article 8: Disparition ou désaffectation du Bien loué

- 8.1. Si le Bien loué est partiellement ou totalement détruit indépendamment de la volonté du Bailleur et si celui-ci décide de reconstruire le Bien loué, InSky a le droit d'installer la Station de base sur le bien immobilier reconstruit.
- 8.2. Si le Bien loué initial ne peut plus être utilisé durant les travaux de reconstruction ou si le Bailleur décide de ne pas reconstruire le Bien loué, le Bailleur met à la disposition de InSky, selon ses possibilités, une solution alternative équivalente.
- 8.3. En cas de destruction ou de désaffectation du Bien loué, le Bailleur s'engage à prendre à sa charge l'ensemble des frais liés au déménagement et à la réinstallation de la Station de base sur un site présentant des caractéristiques équivalentes.



Article 9: Travaux devant être exécutés sur Bien loué

- 9.1. Le Bailleur reconnaît que le fonctionnement ininterrompu et correct de la Station de base doit être garanti à tout moment et il accepte explicitement que cette circonstance doit être prise en considération si des travaux devaient être exécutés au Bien loué ou Le Bailleur s'engage à ne pas réaliser de travaux au sein ou sur le Bien loué susceptibles de compromettre ou d'affecter le bon fonctionnement de la Station de base.
- 9.2. Si de tels travaux s'avéraient néanmoins nécessaires pour l'entretien ou la préservation du Bien Loué, le Bailleur pourra les réaliser, à condition d'en informer InSky par courrier recommandé au moins trois (3) mois avant le début desdits travaux. Le Bailleur devra également veiller à ce que ces travaux n'affectent en aucun cas le bon fonctionnement de la Station de base.
- 9.3. En cas de réparations au Bien loué nécessitant le démontage temporaire des installations d'InSky, celui-ci s'engage à procéder à ce démontage à ses frais et à la première demande du Bailleur. Dans ce cas, InSky renonce à toute demande de dommages et intérêts pour perte de jouissance de ses installations, à l'exception du remboursement du loyer correspondant à la période de non-jouissance. Ce montant est calculé selon la formule suivante :
loyer annuel X nombre de jours de non-jouissance/360.
- 9.4. Le Bailleur s'engage à autoriser InSky à élaguer, si nécessaire dans le futur, les arbres qui constituent un obstacle pour l'émission correcte des antennes.

Article 10: Cession – sous-location ou octroi de droits (réels) sur le Bien loué

- 10.1. Sans préjudice des dispositions de l'article 8 du présent Contrat, le Bailleur n'est pas autorisé à céder à un tiers, totalement ou partiellement, ses droits et/ou obligations découlant du Contrat, ni à d'octroyer des droits (réels) relatifs au Bien loué, sans l'autorisation préalable écrite d'InSky, laquelle ne pourra être refusée de manière déraisonnable.
- 10.2. InSky peut, à tout moment, céder tout ou partie du présent Contrat à des tiers ou sous-louer le Bien loué, à condition que le Bailleur soit informé de cette cession ou de cette sous-location par courrier recommandé. En cas de cession, le Bailleur décharge expressément InSky de toutes les obligations qui lui incombent en vertu du présent Contrat.
- 10.3. Le Bailleur s'engage à informer tout acheteur du bâtiment de l'existence du présent Contrat de bail et à l'informer des dispositions de l'article 1743 du Code civil.

Article 11: Propriété multiple ou multiple usufruitier

- 11.1. Si le Bien loué appartient à plusieurs propriétaires, une copie du procès-verbal de la réunion lors de laquelle les propriétaires ont approuvé la location du Bien loué est annexée au présent Contrat.
- 11.2. Si le Bien loué a plus d'un usufruitier, le Bailleur joint une copie de l'autorisation des autres usufruitiers non signataires.

Article 12: Règles de bon voisinage – autres opérateurs

- 12.1. Le Bailleur s'engage à éviter tout acte ou usage du Bien loué par des tiers susceptible d'affecter, d'une manière ou d'une autre, le bon fonctionnement de la Station de base. Le Bailleur veillera dès lors à s'occuper du Bien loué en tant que personne prudente et raisonnable afin de maintenir et de respecter le bon fonctionnement de la Station de base.
- 12.2. InSky s'engage également à éviter tout acte ou usage du Bien loué susceptible d'affecter le fonctionnement normal des installations existantes du Bailleur.
- 12.3. Si des perturbations ou des interférences étaient occasionnées par l'une des Parties, la Partie qui en est la cause prendra toutes les mesures nécessaires ou effectuera tous les ajustements

nécessaires pour mettre fin à celles-ci, de manière à rétablir le fonctionnement normal des installations affectées.

- 12.4. InSky s'engage à respecter les normes belges et européennes applicables aux ondes électromagnétiques.
- 12.5. Le Bailleur ne s'oppose pas à ce qu'InSky mette le Bien loué à la disposition d'un autre opérateur en vue d'un usage partagé, pour autant qu' aucune modification de l'espace initialement loué ne soit apportée. Dans ce cas, le Bailleur ne pourra appliquer aucune majoration du loyer.
- 12.6. Le cas échéant, à la demande d'InSky, le Bailleur mettra à la disposition d'InSky un espace supplémentaire afin de permettre un usage partagé du site, sous réserve de la modification du présent Contrat de bail. A cet effet, les Parties s'engagent à collaborer de bonne foi à la conclusion de cette modification par avenant.

Article 13: Titre de propriété du Bailleur - Sol

- 13.1. Le Bailleur déclare qu'il a le droit de disposer librement du Bien loué et que celui-ci n'est pas grevé d'une quelconque créance, hypothèque ou gage susceptible d'affecter l'utilisation normale du Bien loué par InSky.
- 13.2. Le Bailleur est responsable et garantit InSky de toutes revendications personnelles et de tiers, y compris celles de l'État, relatives à toute pollution du sol et/ou des eaux souterraines sur, dans ou en provenance du Bien loué, sauf s'il a été démontré que cette pollution avait été causée par InSky.

Article 14: Confidentialité

- 14.1. Les Parties s'engagent à préserver la confidentialité des Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie ainsi que des personnes agissant pour son compte.
- 14.2. L'obligation de confidentialité souscrite par les Parties, en vertu du présent Contrat, impose à chacune d'elles de :
- Ne pas divulguer, en tout ou en partie, directement ou indirectement, sur quelque support que ce soit, les Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie à tout tiers non autorisé ;
 - Prendre toutes les mesures utiles afin de préserver la confidentialité des Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie ;
 - Ne pas utiliser les Informations Confidentielles reçues de l'autre Partie, en tout ou en partie, directement ou indirectement, à d'autres fins que l'exécution du présent Contrat.
- 14.3. Aux fins du présent Contrat, le terme « Informations Confidentielles » désigne toute information, de quelque nature que ce soit, qui remplit les conditions cumulatives suivantes :
- L'information est divulguée dans le cadre ou à l'occasion de l'exécution du présent Contrat ;
 - L'information est divulguée par l'une des Parties ou par l'un de ses préposés ;
 - L'information n'est ni généralement connue, ni facilement accessible aux tiers au présent Contrat.

- 14.4. Les Informations Confidentielles peuvent notamment (sans que cette liste soit limitative) concerner la clientèle, les fournisseurs, les projets, les réalisations, les méthodes techniques ou commerciales, le savoir-faire, les performances et l'organisation interne de l'une des Parties.
- 14.5. La présente obligation de confidentialité demeure en vigueur pendant toute la durée du présent Contrat et pendant une période de cinq (5) ans après son expiration ou sa résiliation.

Article 15: Responsabilité

- 15.1. InSky est uniquement responsable des dommages directs résultant de la présence ou du fonctionnement de ses installations durant le montage et pendant toute la durée du présent Contrat.
- 15.2. Le Bailleur et InSky conviennent, chacun pour ce qui le concerne, de renoncer à tout recours l'un contre l'autre en cas de dommage matériel affectant leurs biens respectifs, sauf en cas de faute lourde ou de faute intentionnelle de l'autre Partie.

Article 16: Etat des lieux

- 16.1. Les Parties conviennent conjointement de désigner un expert chargé d'établir, avant le début des travaux d'installation, un état des lieux préalable.
- 16.2. Dès réception du rapport de l'expert, les Parties disposent d'un délai de huit (8) jours calendaires pour échanger leurs observations éventuelles ou demandes d'amendement. Les Parties s'engagent à signer et retourner le rapport définitif à l'expert dans ce même délai.
- 16.3. Au terme du présent Contrat, un nouvel état des lieux sera dressé par un expert désigné par les Parties. En cas de désaccord des Parties sur le contenu de cet état des lieux, les dispositions du Code civil seront applicables.
- 16.4. Les coûts afférents à l'établissement des états des lieux sont supportés à part égales par les Parties.

Article 17: Notifications et personnes de contact

- 17.1. Sauf disposition contraire, toute notification formelle (notamment courriers recommandés, mise en demeure etc.) effectuée dans le cadre du Contrat devra être adressée par écrit aux adresses postales susmentionnées en en-tête du présent Contrat et à l'attention des personnes y mentionnées.
- 17.2. À des fins de gestion quotidienne, de suivi du Contrat et/ou de communications opérationnelles, les Parties conviennent d'utiliser les contacts mentionnés ci-dessous. Ces contacts ne remplacent pas les adresses officielles de notification prévues au paragraphe 17.1.

- **InSky** : sites@digib-belgium.be - 0800 41041

Agent d'acquisition : _____

- **Propriétaire** : _____

- 17.3. Chaque Partie s'engage à informer l'autre, dans les meilleurs délais, de toute modification relative aux adresses ou personnes de contact mentionnées ci-dessus

*

* *

EN FOI DE QUOI,

Les Parties ont fait en sorte que la présente Contrat soit signée par leur représentant dûment habilité à la date indiquée ci-dessous.

Fait à Bruxelles, le _____, en deux (2) exemplaires originaux, chaque Partie reconnaissant expressément avoir reçu le sien. Un troisième exemplaire est destiné à l'enregistrement qui sera effectué aux frais d'InSky.

Pour le **Bailleur**,

Pour **InSky**,

Valentin Popoviciu

Chief Executive Officer

Annexes A.1.1 - Description technique du Bien loué

ANNEXE 6

Association des Copropriétaires de l'immeuble

ACP « NAUTILUS »

**ASSOCIATION PRINCIPALE DES COPROPRIETAIRES : « DIGUE
DU CANAL 112-113 À 1070 ANDERLECHT »**

**ASSOCIATIONS PARTIELLES DES COPROPRIETAIRES :
« BÂTIMENT « A » ; BÂTIMENT « B » ; BÂTIMENT « C » ET
COMMERCES**



Syndic de Copropriété



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



0. TABLE DES MATIERES

0.	TABLE DES MATIERES	2
1.	DISPOSITIONS GENERALES	3
2.	CONDITIONS PARTICULIERES	4
	Article 1 : Objet	4
	Article 2 : Durée	4
	Article 3 : Description de l'Immeuble	4
	Article 4 : Rémunération	4
	Article 5 : Prestations usuelles spécifiques et organisation concrète de la collaboration	5
3.	CONDITIONS GENERALES	8
	Article 1 : Hiérarchie des documents de référence	8
	Article 2 : Documents et informations remis au Syndic	8
	Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non-usuelles	8
	Article 4 : Objet des prestations du Syndic	11
	I. La gestion administrative	11
	II. La gestion financière	14
	III. La gestion technique	15
	Article 5 : Pouvoirs du Syndic	18
	Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic	18
	Article 7 : Conditions financières	18
	Article 8 : Fin du contrat	19
	Article 9 : Droit applicable et désignation de for	20
	Article 10 : Usage de l'Intelligence Artificielle (IA)	20
4.	ANNEXES	21
	Tarification des frais complémentaires	21
	Principes de gestion comptable d'A4i	22

CONTRAT DE SYNDIC DE COPROPRIETE**1. DISPOSITIONS GENERALES****ENTRE LES SOUSSIGNES**

L'Association principale des Copropriétaires « *Digue du Canal 112-113 à 1070 Anderlecht* » et les Associations partielles des Copropriétaires bâtiment « *A* », bâtiment « *B* », bâtiment « *C* », bâtiment « *D* », ayant leur siège social à 1070 Bruxelles, Digue du Canal 112-113 et représentée par les personnes reprises ci-après, dûment mandatées à cette fin en vertu d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du :

- Pour l'entité Principe :
- Pour le Bloc A :
- Pour le Bloc B :
- Pour le Bloc C :
- Pour le Bloc D :

Ci-après dénommée l'"Association des Copropriétaires" ;

ET

La srl **A4i** représentée par la société WILLYMMO - Monsieur Denis WILMART – gérant ;

Ci-après dénommée le "Syndic" ;

Vu l'acte de base et le règlement de copropriété passés devant le notaire Gérard INDEKEU, le 03/06/2016, relatifs aux immeubles « *Commerces/Equipement Nautilus* », bâtiment « *A* », bâtiment « *B* », bâtiment « *C* » et bâtiment « *D* » ci-après dénommé "l'Immeuble" ;

Vu les actes de base modificatifs éventuels passés devant notaire, relatifs à l'immeuble ;

Vu le règlement d'ordre intérieur de l'immeuble ;

Vu la loi du 18 juin 2018 modifiant et complétant les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété, notamment l'article 577-8 du Code Civil ;

Vu les règles et usages relatifs à la profession d'agent immobilier.



IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

2. CONDITIONS PARTICULIERES

Article 1 : Objet

L'Association des Copropriétaires confie au Syndic, qui accepte, sous les conditions particulières et générales définies ci-après, la gestion administrative, technique et financière de l'Association des Copropriétaires et de l'Immeuble, conformément à la loi et aux statuts de l'immeuble.

Article 2 : Durée

La présente convention est conclue pour une période de 3 ans prenant cours à partir du 01/12/2025 et qui se terminera le 30/11/2028.

Article 3 : Description de l'Immeuble

L'Immeuble est composé, en plus des sous-sols et caves de :

- 196 appartements ;
- 151 emplacements en sous-sol et 15 emplacements en extérieur pour les appartements ;
- 200 caves destinées aux appartements ;
- 2 surfaces commerciales et une surface Equipement :
 - Commerce 1, comprenant également un parking ouvert de 49 emplacements, ainsi que 21 emplacements extérieurs ;
 - Commerce 2 comprenant une cave privative ;
 - Une surface d'Equipement comprenant une cave privative et 3 emplacements de parking extérieurs.

Article 4 : Rémunération

La rémunération mensuelle du Syndic est fixée forfaitairement à 4.848,13 € par mois TTC (Quatre mille huit cent quarante-huit euros et treize cents), pour l'entité principale.

Pour les entités partielles Bloc A, Bloc B, Bloc C et Bloc D, il n'y a pas de rémunération mensuelle complémentaire.

Cette rémunération ne couvre pas les prestations complémentaires ou non-usuelles définies à l'article 3 des conditions générales ci-après.

- 4.1. En ce qui concerne les frais administratifs courants, le Syndic en sera couvert indépendamment de la rémunération (cf. tarif particulier).
- 4.2. La rémunération du syndic est liée à l'indice des prix à la consommation, l'indice de référence étant celui du mois de décembre précédant la signature des présentes, lequel s'élève à 133.54 (décembre 2024 – base 2013).
La révision sera annuelle, en janvier de chaque année.
- 4.3. Les honoraires pour les prestations complémentaires ou non-usuelles définies ci-dessus et à l'article 3 des conditions particulières seront calculés séparément et seront facturés, en tenant compte du taux horaire en usage dans la profession, de l'importance des services rendus, du travail qu'ils entraînent et des responsabilités qui en découlent. Le syndic est autorisé à entreprendre des prestations complémentaires qu'il estime nécessaires voire indispensables, à charge pour lui, de se justifier lors du contrôle des comptes annuel. Il s'interdit toute autre forme de rémunération sous quelque forme que ce soit conformément aux règles déontologiques propres aux agents immobiliers.
- 4.4. Les honoraires particuliers concernant les rappels de paiement et mise à l'avocat des copropriétaires en défaut de paiement, à charge de ces copropriétaires, se répartissent comme suit :
- | | |
|---|---------------------------------------|
| 4.5.1. 1 ^{er} rappel : | 35 € |
| 4.5.2. Rappel recommandé : | 65 € |
| 4.5.3. Transmission du dossier à l'avocat : | 140 € |
| 4.5.4. Régularisation suite à jugement : | en régie, dépendant de la complexité. |

Ces honoraires complémentaires feront également l'objet d'une indexation annuelle – voir tarification des frais complémentaires en annexe.

Article 5 : Prestations usuelles spécifiques et organisation concrète de la collaboration

- **3 réunions du Conseil de Copropriété de l'Association Principale à date fixe :**
 - Qui : les membres du Conseil de Copropriété de l'Association Principale.
 - Planning et objectif de ces 3 réunions :
 - 1^{er} lundi du mois de septembre : réunion en vue de préparer les Assemblées Générales Ordinaires ;
 - 2^{ème} mardi de décembre : réunion de suivi de la mise en exécution des décisions ;
 - Dernier jeudi du mois de mai : Réunion intermédiaire.
 - Organisation concrète :
 - Les réunions se déroulent de 18h30 à 21h30 ;
 - Les réunions peuvent se dérouler soit en présentiel, soit en visio-conférence, soit les deux ;



- Localisation : soit dans les bureaux d'A4i, soit dans la copropriété, soit encore dans une salle louée par la copropriété, soit chez un des copropriétaires ;
- A4i prépare un brouillon de PV (voir exemple ci-joint) qui est transmis minimum 2 jours à l'avance.
- **1 séance de contrôle des comptes pour chaque entité :**
 - Qui : les contrôleurs aux comptes désignés par chaque entité. Les membres du Conseil de Copropriété qui le souhaitent peuvent également assister.
 - Planning et objectif de la réunion :
 - 1ère quinzaine du mois de septembre : date à fixer avec chaque contrôleur aux comptes ;
 - Vérification des factures, bilan, extraits de compte, etc.... ;
 - Validation des budgets de charges courantes et proposition de planning de financement des travaux futurs (appel de fonds de réserve éventuel) ;
 - Les décomptes annuels seraient envoyés au plus tard entre la deuxième et la troisième semaine de septembre.
 - Organisation concrète :
 - Les différents contrôleurs aux comptes ont accès de manière digitalisées, pendant toute l'année, aux factures, grand livre des comptes, historiques fournisseurs, etc.... via le site www.A4i.be ;
 - A4i envoie minimum 5 jours à l'avance, via WeTransfer, l'ensemble des documents comptables ;
 - La réunion peut se dérouler soit en présentiel, soit en visio-conférence, soit les deux, idéalement en journée ;
 - Localisation : soit dans les bureaux d'A4i, soit dans la copropriété soit encore dans une salle louée par la copropriété ou chez le copropriétaire qui le souhaite.
- **2 à 5 soirées pour les Assemblées Générales Ordinaires (A.G.O.) :**
 - Qui : L'ensemble des Copropriétaires.
 - Planning :
 - 1ère quinzaine d'octobre
 - Une soirée pour l'Assemblée Générale de l'Association Principale et pour l'Association Partielle « commerces / équipement Nautilus »
 - 1 à 4 soirées pour les 4 Assemblées Générales des Blocs (A, B, C & D)
 - Organisation concrète :
 - La réunion se déroule de 18h30 à 22h30 ;
 - Pour l'AG Principale et L'AG « Commerces / équipements Nautilus », Les copropriétaires peuvent assister à l'Assemblée Générale soit en présentiel, soit en visio-conférence ;

- Pour les AG des Blocs (A, B, C & D) : vu le peu de sujets, organiser 2 AG le même jour au début ne nous semble pas trop compliqué et cela pourrait diminuer les frais de location de salle ;
- Localisation : à définir.
-

- **Afin de limiter les frais administratifs au strict minimum :**

- Il est fortement suggéré que chaque copropriétaire accepte une communication 100% digitalisée – aucun frais administratif ne sera alors comptabilisé ;
- L'envoi des annexes et autres documents sera réalisé uniquement par voix digitalisée. Les documents principaux seront évidemment accessibles sur le site des copropriétaires ou envoyés par la poste sur simple demande ;
- L'envoi des appels de provisions de charges et de fonds en format papier sera limité à un seul envoi par an, reprenant les montants trimestriels à verser ;
 - Un système de rappel par e-mail gratuit pour le 1er rappel en cas d'oubli ou de distraction du copropriétaire est mis en place ;
 - Un système d'accès digitalisé au compte copropriétaire pour chaque copropriétaire, à tout moment, est disponible ;
 - Il y aura aussi la possibilité de domicilier ses appels (projet en cours de finalisation).



3. CONDITIONS GENERALES

Article 1 : Hiérarchie des documents de référence

En cas de conflits entre les statuts de l'Immeuble et les présentes conditions, les présentes conditions priment.

De la même manière, les conditions particulières priment sur les présentes conditions générales.

Article 2 : Documents et informations remis au Syndic

La description de l'immeuble donnée par les représentants de l'Association des Copropriétaires est sincère et de bonne foi.

Les éléments, documents, dossiers suivants devront être remis au Syndic avant que ne débute sa mission :

- la situation bilantaire réelle, détaillée et approuvée (avec les comptes de tiers et justificatifs) ;
- la liste exacte des copropriétaires et des occupants avec les noms, adresses, téléphones, fax éventuels, descriptions cadastrales exactes des lots et les références de ceux-ci à l'acte de base et aux calculs des répartitions des charges ;
- les actes de base, règlement de copropriété, règlement d'ordre intérieur et registre des procès-verbaux ;
- les plans "as built" de l'Immeuble ;
- le dossier d'intervention ultérieure (DIU)
- et tous les éléments indispensables à l'exercice de sa mission dont les clés donnant accès à l'Immeuble et aux communs, les coordonnées des fournisseurs, les contrats d'entretien, d'assurances et les pouvoirs sur les comptes financiers.

Article 3 : Prestations usuelles, complémentaires et non-usuelles

Les prestations du Syndic sont définies de la manière suivante (cf. tableau ci-après) :

- les prestations usuelles sont celles auxquelles l'Association des Copropriétaires a droit dans le cadre du contrat de syndic de copropriété. Elles sont définies par le type de mission stipulé au contrat.
- les prestations complémentaires sont celles que le Syndic exécutera complémentirement à sa mission, mais qui feront l'objet d'honoraires supplémentaires.



- les prestations non-usuelles sont des prestations exécutées en dehors du contrat de syndic proprement dit (gestions privées, expertises, etc.). Elles feront l'objet d'une facturation séparée.

Le tableau ci-après illustre à titre indicatif et non exhaustif, les natures des différentes prestations du syndic :

	Prestations	Forfait de base Prest. usuelles	Prest. compl.	Prest. non usuelles	Commentaires
	AG ordinaire annuelle				Après 22h00, à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Rédaction de l'ordre du jour	x			
	Convocation	x			
	Registre des présences et contrôle du quorum	x			
	Rédaction du procès-verbal	x			
	Envoi du PV	x			
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	AG extraordinaire				
	Rédaction de l'ordre du jour		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Convocation		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Registre des présences et contrôle du quorum		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Heures prestées durant l'Assemblée Générale		X		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Rédaction du procès-verbal		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Envoi du PV		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	CCP prévu(s) dans les conditions particulières				Après 21h30, à frais réel. Si réunion complémentaire demandée, à frais réel (cf. tarif en annexe).
	Convocation	x			
	Rédaction du procès-verbal	x			
	Envoi du PV	x			
	Archivage	x			à frais réel (cf. tarif en annexe)
	Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
	CCP non-prévu / CCP extraordinaire				

Convocation		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Rédaction du procès-verbal		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Heures prestées durant le CCP		X		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Envoi du PV		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		voir tarif particulier
Comptabilité				
Contrôle des factures	x			
Imputation des factures	x			
Paieement des factures	x			
Appels de provisions et de fonds	x			
Décompte annuel	x			
Contrôle des paiements des appels	x			
Rappels de paiement		x		frais privatif
Gestion des comptes en banque	x			
Gestion de prêt bancaire		x		
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Gestion technique				
Contrôle des prestations récurrentes	x			
Contrôle des prestations non récurrentes		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Appels d'offres pour chgt. de fournisseurs		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Application du ROI				
Contrôle courant	x			
Résolution des problèmes ponctuels		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Archivage		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Gestion juridique				
Gestion des litiges judiciaires		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Gestion des mutations des biens privatifs		x		frais privatif
Gestion des sinistres				
Gestions dégâts dans les communs		x		à frais réel (cf. tarif en annexe)
Gestions dégâts dans les privatifs			x	frais privatif
Répartitions des indemnités	x			

Frais administratifs (copies, enveloppes, timbres, ...)		x		cf. tarif particulier
Consultation des documents de l'ACP		x		frais privatif

Elle ne couvre pas non plus les taxes et impôts, de quelque nature qu'ils soient.

Article 4 : Objet des prestations du Syndic

La mission du Syndic comprend :

I. La gestion administrative

Dans le cadre de l'assemblée générale des copropriétaires prévue statutairement :

- la rédaction de l'ordre du jour;
- l'organisation de la date et du lieu;
- l'envoi des convocations dans les formes convenables et en temps utile;
- l'établissement des listes de présence, le contrôle des présences et procurations;
- le secrétariat de l'assemblée;
- l'établissement des procès-verbaux des décisions et des résultats des votes, la tenue des registres des procès-verbaux et la remise d'un exemplaire à chaque copropriétaire;
- la mise à exécution des décisions.

Le présent contrat prévoit une assemblée générale statutaire par an ; l'organisation d'autres assemblées (seconde séance ou extraordinaire) sont considérées comme prestations complémentaires

Les réunions ou assemblée se tenant en dehors des heures de bureaux ou jours ouvrables sont considérées comme des prestations complémentaires.

Le Syndic ne peut intervenir à l'assemblée générale comme mandataire porteur de procuration d'un ou plusieurs copropriétaires, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. Le syndic est autorisé à se faire représenter aux réunions d'assemblées (et de conseil de copropriété cf. ci-après) par un membre de son personnel.

Le Syndic a toute liberté de décider du mode d'organisation de l'Assemblée Générale, soit digital, soit en présentiel, soit en phygital.

Dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers :

Dans la mesure où il s'agit d'actes conservatoires ou d'administration provisoire, ou s'il est dûment mandaté à cet effet, le Syndic intervient valablement dans le cadre des relations contractuelles avec les tiers, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.

Le Syndic est spécialement mandaté, en vertu du Règlement de Copropriété, pour signer les conventions suivantes :

- les polices d'assurances,
- les contrats d'engagement de personnel,
- les contrats avec les fournisseurs, les firmes d'entretien et les organismes de contrôle.

Secrétariat :

1. Le secrétariat de l'Association des Copropriétaires est assuré par le Syndic qui fera dactylographier ou fournira les copies dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille (cf. tarif particulier).

Tous travaux dépassant le cadre de la gérance normale (entrent dans le cadre de la gérance normale : les photocopies, les lettres, fax, envois de lettres recommandées, etc.) ainsi que la constitution de dossier en vue de récupérer des arriérés de paiement de charges, de procédures, de demandes d'autorisation, de subvention, de réclamation, etc. envers un tiers ou une administration feront l'objet d'honoraires complémentaires et de frais de constitution de dossier (prestation complémentaire).

2. La langue utilisée dans les relations entre le Syndic et les copropriétaires ou l'Association des Copropriétaires est le français. Certains documents (décomptes individuels, relevés des dépenses, avis et courrier courant) pourront être imprimés dans une langue différente (néerlandais, anglais) à la demande de l'Association des Copropriétaires, mais sans engager la responsabilité du Syndic. Les frais de traduction (acte de base, PV d'assemblée de réunion, d'expertise, règlements, etc.) seront facturés sur base des barèmes des traducteurs.
3. Le Syndic recevra le courrier relatif à l'Immeuble. Le Syndic sera tenu de répondre par écrit au courrier et aux questions écrites dans les 5 jours ouvrables et d'y donner également la suite qu'il convient dans un délai raisonnable.

Le Syndic veillera notamment à transmettre aux prestataires de services ou travaux, toutes remarques, plaintes, etc., émanant des occupants, des propriétaires ou voisins dans les délais raisonnables permettant d'entretenir, réparer ou remédier.

Pendant les heures de bureaux et dans le cadre de sa mission, le Syndic répondra aux appels téléphoniques ou enregistrera les messages sur répondeur, et y donnera la suite voulue.

En dehors des heures de bureaux, un répondeur enregistrera les appels. Suite y sera donnée dans les 5 jours ouvrables. Les frais d'appel et intervention seront refacturés à qui de droit.

4. Le Syndic enregistrera les changements d'adresse de copropriétaire lors de mutations de la propriété d'un lot. Il répondra aux demandes conformément à l'article 3.94 du Code Civil (prestation complémentaire).



5. Le Syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

Le Syndic s'assurera que le règlement d'ordre intérieur, ainsi que le registre des procès-verbaux d'assemblée générale soient consultables.



II. La gestion financière

1. Le Syndic tient la comptabilité générale de l'Association des Copropriétaires. Il dresse l'état des dettes et des créances, la situation de trésorerie et le budget.

Il classe chronologiquement, numérote et conserve tous les documents comptables et pièces justificatives, tels les factures, décomptes, notes de frais, etc. Il conserve les archives durant les délais légaux. Les documents originaux doivent rester dans le bureau du Syndic.

Il accepte le contrôle des comptes : à son (leur) initiative, et minimum un mois avant l'assemblée générale ordinaire, le(s) vérificateur(s) ou commissaire(s) aux comptes choisi(s) par l'Association des Copropriétaires, demandera(ont) communication des comptes et pièces comptables aux fins de faire rapport. A cet effet, ils auront accès, au siège de l'Association des Copropriétaires, pendant les heures ouvrables et sur rendez-vous, aux documents suivants:

- bilan & comptes de résultat,
- relevés généraux des dépenses et facturiers d'entrées,
- tableau des répartitions des charges par copropriétaire,
- balances fournisseurs et copropriétaires,
- soldes et extraits bancaires.

Cette vérification constatera l'exactitude de la situation comptable présentée par le Syndic (concordances des pièces et répartition). Les explications relatives aux frais devront faire l'objet d'une note écrite à laquelle le Syndic répondra dans un délai raisonnable.

Annuellement, le Syndic présente à l'assemblée générale des copropriétaires les bilans et comptes pour l'exercice écoulé afin d'y recevoir le quitus y relatif.

2. Dans le cadre de la gestion des fonds de l'Association des Copropriétaires, le Syndic est tenu d'ouvrir deux comptes bancaires (courant & épargne) au nom de l'Association des Copropriétaires auprès de l'organisme de son choix.
3. Le Syndic veille à la constitution d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve conformément à la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou conformément aux statuts.
4. Il reçoit, vérifie et règle les factures adressées à l'Association des Copropriétaires.
5. Il répartit les dépenses entre les copropriétaires conformément aux dispositions de l'acte de base.
6. Il établit et envoie annuellement à chaque propriétaire un courrier (ou courriel) reprenant le montant des futurs appels de provisions de charges à payer chaque trimestre, appels basés sur le budget annuel approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il établit et



envoie annuellement les décomptes individuels à chaque copropriétaire ; ces derniers mentionnent au moins le relevé des dépenses, la quote-part du copropriétaire dans ces dépenses et le solde dû suivant les provisions versées.

Il veille au paiement de leurs quotes-parts par chaque copropriétaire et envoie les rappels de paiement nécessaires.

Vis-à-vis du Syndic, les copropriétaires sont seuls responsables du paiement des charges.

Toutes les dépenses occasionnées pour le recouvrement forcé des frais communs (frais administratifs, prestations complémentaires, prestations non-usuelles et/ou d'honoraires de conseils, avocats, huissiers, experts, etc.) seront portés en compte à l'Association des Copropriétaires.

7. Il prépare les dossiers litigieux à transmettre à l'avocat désigné par l'Association des Copropriétaires (prestation complémentaire).
8. Il établit, sur demande des copropriétaires concernés, les décomptes locatifs (prestation complémentaire).
9. Les principes de gestion comptable d'A4i repris en annexe sont considérés comme acceptés lors de la signature du contrat par l'Association des Copropriétaires.

III. La gestion technique

La gestion technique a pour objectifs:

- la conservation des parties communes;
- le maintien en état de fonctionnement des installations techniques;
- à plus long terme : par la voie de propositions à adresser à l'assemblée générale des copropriétaires, la rénovation, l'adaptation aux nouvelles techniques et le bon état de fonctionnement et d'utilisation de manière à maintenir tant la valeur d'investissement que la valeur locative de l'Immeuble.

A cette fin, le Syndic :

1. veille à l'approvisionnement et à l'entretien de l'Immeuble;
2. s'informe régulièrement de l'état des parties communes et privatives de l'Immeuble, notamment par des contrôles périodiques;
3. prend en temps utile les mesures adéquates pour maintenir l'Immeuble en état de fonctionnement et assurer des conditions de vie optimales;
4. formule à l'égard de l'assemblée générale des copropriétaires les propositions utiles;
5. prend les initiatives éventuellement requises en cas d'urgence et, convoque, si nécessaire, l'assemblée générale des copropriétaires.



Dans ce cadre, le Syndic accomplit notamment les tâches suivantes :

1. Concierge(s) : si la présence d'un ou d'une concierge est prévue par les statuts de l'Immeuble ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires, le Syndic se charge, en prestations complémentaires, de la recherche (annonces dans la presse aux frais de l'Association des Copropriétaires), de la sélection, de la visite de la loge, de la commande de l'état des lieux, de la rédaction et de la conclusion du contrat, de l'établissement d'un règlement de travail avec horaire et plan de travail conformément aux règlements en vigueur. Le Syndic prendra les dispositions nécessaires en cas de maladie, congés et renonciation (intervention d'une société de nettoyage). Il contrôlera les dépenses de la concierge.
2. Salaires et documents sociaux : le Syndic fera appel à un bureau social dont la cotisation de gestion sera portée en compte à l'Association des Copropriétaires. Ce bureau se chargera de régulariser la situation au niveau des lois sociales et de l'ONSS. Le Syndic veillera à le rémunérer en temps voulu.
3. Nettoyage et entretiens : étude, négociation et conclusion des contrats de nettoyage et d'entretien (notamment des techniques spéciales : chauffage, ascenseurs, plomberie, électricité, parlophones, serrures, etc.) avec des sociétés appropriées et enregistrées, au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires.
4. Fournisseurs : le Syndic souscrira au nom et pour compte de l'Association des Copropriétaires les abonnements pour les fournitures habituelles (mazout, gaz, eau, électricité, etc.). Les autres fournitures seront commandées en accord avec les copropriétaires ou leur(s) représentant(s) ou d'initiative, en cas d'urgence. Le Syndic veillera à payer les fournisseurs après réception.
5. Règlement d'ordre intérieur : en cas de plaintes (écrites des copropriétaires et/ou occupants de l'Immeuble) ou suite à toutes informations émanant du Conseil de Copropriété pour non-respect du règlement d'ordre intérieur par un occupant, le Syndic écrira au copropriétaire concerné avec copie éventuelle au locataire et/ou occupant.
6. Surveillance quotidienne ou courante : le Syndic veillera à faire assurer la surveillance de l'Immeuble par le concierge ou, à défaut, par l'équipe de nettoyage ou les membres du Conseil de Copropriété. Ils transmettront les informations nécessaires en temps voulu au Syndic pour lui permettre la bonne exécution de sa mission.
7. Travaux :
 - 7.1. Toute commande de fourniture ou de travail fera l'objet d'un accord préalable de l'Association des Copropriétaires sur le principe de la dépense, sauf dans le cas d'une dépense urgente notamment en vue de la préservation de l'Immeuble.
 - 7.2. Il faut distinguer :



- les travaux effectués dans le cadre d'une gérance normale en bon père de famille;
 - les gros travaux (étanchéité, toiture, terrasses, stabilité, modifications, transformations);
 - les travaux relatifs aux techniques spéciales.
- 7.3. Pour les travaux relevant de la gestion ordinaire de l'Immeuble (tels que peintures, petites maçonneries, portes, jardins, bricolages, revêtements muraux, des sols, des plafonds, petite électricité et plomberie, etc.), le Syndic les fera exécuter en concertation avec le Conseil de Copropriété et donnera ordre de paiement après exécution et réception de la facture.
- 7.4. L'exécution de gros travaux devra être approuvée par l'assemblée générale aux deux tiers des voix.
- 7.5. Pour les travaux relatifs aux techniques spéciales, le Syndic conseillera à l'Association des Copropriétaires de se faire assister par un expert (établissement du cahier des charges, appels d'offres, négociations, contrats, surveillance, réception, etc.).
- 7.6. Le Syndic sera tenu de procéder à des appels d'offres ou de prix pour des marchés et/ou contrats dont le montant minimum est fixé par l'assemblée générale des copropriétaires. Dans la mesure du possible et pour autant que les autres contrats et/ou marchés le permettent, le syndic et/ou le Conseil de Copropriété procéderont également à des appels d'offres.
8. Assurances :
- 8.2. Le Syndic souscrira les polices prévues dans les statuts de l'Immeuble au nom de l'Association des Copropriétaires et proposera à l'assemblée les modifications éventuelles. Il les conservera et en fera parvenir une copie aux copropriétaires qui en feront la demande, à leurs frais.
- 8.3. Sinistre aux parties communes : dès qu'il aura eu connaissance du sinistre, le Syndic en fera la déclaration à la compagnie d'assurance et l'instruira avec le courtier ou le représentant de cette compagnie et veillera à ce qu'il y soit porter remède en demandant des devis, participant aux expertises, commandant les travaux, veillant à percevoir les indemnités et répartissant la différence entre les indemnités perçues et le coût réel des travaux ainsi que les franchises, suivant en cela les instructions de l'Association des Copropriétaires.
- 8.4. Sinistre aux parties privatives trouvant ou non son origine dans les parties communes : le Syndic s'assure de la transmission des déclarations écrites au courtier. Le copropriétaire concerné instruira le sinistre directement avec le courtier ou avec le représentant de la compagnie.

Article 5 : Pouvoirs du Syndic

Sauf décision expresse de l'assemblée générale, le Syndic ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Lorsque dans le cadre de sa mission, le Syndic engage l'Association des Copropriétaires en accomplissant au nom de cette dernière des actes juridiques, il agit en tant que mandataire, dans tous les autres cas, il agit comme prestataire de services.

Article 6 : Responsabilité et garanties du Syndic

Le Syndic s'engage à accomplir sa mission comme un professionnel compétent et diligent, et à respecter la loi, et les règles et usages applicables à la profession d'agent immobilier.

Le syndic est un membre agréé de l'IPI (Institut Professionnel des agents Immobiliers) et est soumis aux règles déontologiques édictées par cet organisme.

Le Syndic est couvert par une assurance couvrant sa responsabilité civile professionnelle et le cautionnement souscrit auprès d'une compagnie de premier ordre.

Décharge et quitus pour sa mission seront donnés au Syndic par l'assemblée générale des copropriétaires au moins une fois par an.

Pour l'exécution de la présente convention, le Syndic sera valablement engagé par Monsieur WILMART dûment mandaté pour le représenter vis-à-vis des tiers en vertu d'une décision régulière de son organe.

Seuls les administrateurs et fondés de pouvoir peuvent engager le Syndic personne morale. Celui-ci sera secondé dans sa mission par les représentants ad hoc de l'Association des Copropriétaires et par son personnel (comptable, juriste, permanence, technicien, expert, etc.).

Article 7 : Conditions financières

Le Syndic sera couvert pour les frais administratifs courants (expédition des comptes, convocations à l'assemblée générale ordinaire, diffusion des PV et avis, correspondance, etc...), indépendamment de sa rémunération.

Les honoraires pour prestations complémentaires et prestations non-usuelles sont définis conformément à l'article 4 des conditions particulières et facturés sur cette base.

Le Syndic prélèvera sa rémunération, autres rétributions et dépenses sur les comptes de l'Association des Copropriétaires.



Un relevé détaillé de ces prélèvements sera communiqué aux Conseil de Copropriété et/ou au vérificateur aux comptes.

Tous droits et taxes, quelles que soient leurs dénominations, dus ou perçus sur le présent contrat et/ou les services prestés seront facturés en sus.

Sauf si la loi l'interdit, la rémunération sera adaptée une fois par an, conformément aux conditions particulières, suivant l'index des prix.

A4i, en tant que syndic de Copropriétés, n'est pas assujetti à la TVA. Dans l'éventualité où l'assujettissement TVA deviendrait obligatoire pour les syndics, la TVA sera appliquée en sus des honoraires.

Article 8 : Fin du contrat

L'Association des Copropriétaires pourra mettre fin à tout moment à la présente convention moyennant le respect d'un préavis de six mois ou, sans préavis, moyennant le paiement d'une indemnité équivalente à six mois de la rémunération du Syndic.

Si en application de l'article 3.87 & 3.89 du Code civil, l'assemblée générale des copropriétaires venait, en l'absence de toute faute, à révoquer anticipativement le mandat du Syndic, sans respecter le préavis de six mois prévu à l'article 2, dernier alinéa des conditions particulières, le Syndic sera fondé à exiger une indemnité qui sera fonction de la durée de ce préavis.

Au cas où l'assemblée révoque le syndic mais ne désigne pas de successeur, l'ancien syndic assurera les affaires courantes et veillera à convoquer une nouvelle assemblée avec à l'ordre du jour la nomination de son successeur.

Le Syndic pourra quant à lui, mettre fin à son mandat moyennant l'envoi de son renon par lettre recommandée au président du Conseil de Copropriété ou, à défaut de président, à l'ensemble des membres du Conseil, moyennant le respect d'un préavis de 6 mois et ceci sans avoir à justifier de motif particulier.

A la fin du mandat, le Syndic remettra aux représentants de l'Association des Copropriétaires tous les documents en sa possession et renoncera irrévocablement à tout pouvoir sur les avoirs de l'Association des Copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires qui constate l'expiration du mandat du Syndic ou le révoque lui donnera, s'il y échet, décharge globale pour sa mission, approuvera les comptes et régularisera tous les paiements envers les fournisseurs et les tiers.

Si à la fin du contrat (révocation par l'AG ou démission du syndic), l'assemblée n'a toujours pas désigné un successeur, le syndic sortant assurera les affaires courantes dans cette attente, et percevra des honoraires correspondant à deux fois le montant des honoraires prévus en période normale. Le syndic sortant introduira, le cas échéant, une action en justice afin de faire nommer un syndic provisoire.



Article 9 : Droit applicable et désignation de for

La présente convention est soumise au droit belge. Les normes déontologiques (CSA Bruxelles - Chambre Syndicale des Administrateurs de biens - et IPI) de la profession compléteront au besoin la présente convention.

Toutes contestations relatives à l'interprétation ou à l'exécution du présent contrat seront de la compétence exclusive des tribunaux de Bruxelles.

Article 10 : Usage de l'Intelligence Artificielle (IA)

En signant ce contrat, vous acceptez l'utilisation de l'intelligence artificielle dans le cadre de la gestion de la copropriété. Cette utilisation vise à optimiser les processus administratifs et à améliorer l'efficacité des services fournis. Vous reconnaissez avoir été informés de cette utilisation et consentez au traitement de vos données personnelles dans ce contexte.

Fait à Bruxelles le en deux exemplaires originaux, chaque partie reconnaissant avoir reçu le sien.

L'Association des Copropriétaires

Le Syndic





4. ANNEXES

Tarification des frais complémentaires

Frais	Prix 2025	Unités
A4 Lettre	41,50 €	A4
AGE Convocation	124,48 €	AGE
AGE Mise à jour des registres légaux	165,97 €	AGE
AGE Rédaction PV	207,48 €	AGE
AGE Registre présence	31,12 €	AGE
Archivage (si plus de 1m3)	12,34 €	m³/mois
Badge / télécommande / clé - commande et envoi privatif	25,00 €	Prestation
B-pack	15,59 €	Par bpack
Copies	0,25 €	Copie
Copies couleur	0,50 €	Copie
Coprovote matériel	51,58 €	Par AG
Déplacement	16,60 €	Prestation
Enveloppes	0,08 €	Enveloppe
Enveloppes A4	0,18 €	Enveloppe
Infos vente - art 3.94 cc : paragraphes 1 & 2	171,81 €	Prestation au vendeur
Infos vente - art 3.94 cc : paragraphe 1	85,91 €	Prestation au vendeur
Maintenance site internet	148,09 €	1 fois par an
Mise sous plis	55,53 €	Heure normale
Mutation - adaptation des registres	55,00 €	Prestation acquéreur
Ouverture d'exercice	15,43 €	1 fois par an
Photos	0,52 €	Pièce
Plaquette/nominette/sonnette - commande et placement privatif	25,00 €	Prestation
Plastification	0,24 €	Pièce
Prestations Complémentaires	103,73 €	Heure normale
Prestations Complémentaires Extraordinaires	165,97 €	Heure hors bureau
Rappel - frais 1 ^{er} rappel - courrier normal	43,19 €	Prestation
Rappel - frais 2 ^{ème} - recommandé	80,21 €	Prestation
Rappel - frais de mise à l'avocat	172,76 €	Par dossier
Relevé Compteurs	35,27 €	Prestation
SMS	0,11 €	SMS
Timbres internationaux 50 gr		Cf. prix Bpost
Timbres nationaux 50 gr		Cf. prix Bpost
Timbres recommandés internationaux 50 gr		Cf. prix Bpost
Timbres recommandés nationaux 50 gr		Cf. prix Bpost

Les Assemblées Générales réalisées en digital via la plateforme digital meeting seront facturées par la société Digital Meeting directement à la copropriété selon leur tarif en vigueur.
Les Assemblées Générales réalisées en présentiel via la plateforme Coprovote (frais de logiciel) seront facturées par la société Coprovote directement à la copropriété selon leur tarif en vigueur.

Les prix susmentionnés sont donnés à titre indicatif et sont susceptibles d'être revus en fonction des coûts réels. Ils sont basés sur l'indice des prix à la consommation de 12 2024.

Principes de gestion comptable d'A4i

A4i travaille uniquement en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels.

Les **provisions de charges** sont des avances trimestrielles. Le montant de ces provisions est calculé sur base du budget annuel voté en Assemblée Générale et est dû chaque début de trimestre (le même montant chaque trimestre). Ces provisions sont extournées (remboursées) chaque année en fin d'exercice comptable lors du décompte annuel et les charges réellement dues sont alors comptabilisées.

Le décompte annuel : il est établi une fois par an, généralement 2 ou 3 mois après la clôture de l'exercice comptable. Les charges réellement dues sont comptabilisées et les provisions de charges sont remboursées. Si le solde est créditeur, celui-ci reste en mémoire dans l'attente du prochain décompte à l'occasion duquel il est remboursé. Si le solde est débiteur, le copropriétaire devra s'acquitter d'une somme complémentaire.

Le **fonds de roulement** est une somme dont vous restez propriétaire et qui est mise à disposition de la copropriété comme "liquidité" permettant de faire face aux dépenses quand c'est nécessaire. En cas de vente, ce dernier vous sera entièrement restitué. Les bonnes pratiques veulent que le fonds de roulement s'élève à minimum 2 trimestres de charges.

Le **Fonds de Réserve** est une épargne constituée par votre Association de Copropriétaire. Cette épargne est définitivement acquise à la Copropriété. La constitution d'un Fonds de Réserve est obligatoire à partir du 1er janvier 2019, date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété. La loi fixe un montant appelé minimum de 5% des charges communes de l'année précédente / par an. Les appels de fonds de réserve sont également dus chaque trimestre.

Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site www.A4i.be, dans leur espace personnel.

En cas de défaut de paiement, notre **procédure de rappel** est stricte et rigoureuse. En maximum 3 mois, les dossiers des mauvais payeurs sont transmis à l'avocat de la copropriété, garantissant le privilège des autres copropriétaires. La procédure est la suivante :

- J – date de l'appel ;
- J+30 – délais de paiement ;
- J+35 – rappel e-mail gratuit aux copropriétaires distraits dont le solde est débiteur ;
- J+40 – rappel courrier simple ou e-mail payant : hono syndic + indemnités de retard ;
- J+55 – rappel recommandé payant : hono syndic + indemnités de retard ;
- J+65 – transmission du dossier à l'avocat + indemnités de retard.

