



THE KEYS

REAL ESTATE

PROCES-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE JANSON
A 1050 IXELLES

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires de l'immeuble JANSON à 1050 Ixelles s'est tenue le 31 Mai 2017 à 18H00 à l'Hotel County House situé Square des Héros 2-4 à 1180 Uccle.

Le Syndic The Keys Management est représenté par Monsieur Amaury Chopin et Madame Audrey Nicolai.

Après les paroles de bienvenue, le Président de l'immeuble, Mr SCHLIRFF, propose d'examiner les différents points figurants à l'ordre du jour :

1. Désignation du président de séance. Notation des présences et vérification du quorum

Sont présents ou représentés :

- Abate Marina représentée par Mme Krahe
- Bechhoff Nicole
- Boucquillon Michel représenté par Mr Saadi Maaoui
- Duboc Jean-Louis représenté par Mme van Lidth de Jeude
- Endless représenté par Mr Schlirff
- Henrion Fabian
- Hubatzeck Nicolas
- Moussebois Martine représentée par Mr Maes
- Sachel représenté par Monsieur Vereertbrugghen
- Selvais Micheline
- Taltasse
- Van Lidt Geneviève
- Vereertbrugghen Benoît
- Viaud représentée par Mme de Thier

L'Assemblée réunit 692 / 992 des quotités et 14 propriétaires sur 23. Elle est donc valablement constituée pour délibérer sur les autres points figurants à l'ordre du jour.

2. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Mr Vereertbrugghen a procédé à la vérification des comptes de l'année 2016 et signale à l'assemblée qu'il peut approuver les décomptes.



THE KEYS

REAL ESTATE

L'assemblée générale à l'unanimité décide d'approuver les comptes 2016

Remarque : voir pièce 1 en annexe

3. Etat du solde des débiteurs :

Voir tableau en annexe pièce 2

4. La situation des déménagements :

Le syndic rappelle à la copropriété que tout aménagement et déménagement sera facturé 125 euros suite à l'assemblée générale de 2014.

Madame van Lidt demande de remettre le point à l'ordre du jour en 2018

5. Une nouvelle offre de l'assurance :

Le syndic explique qu'aujourd'hui la sinistralité du bâtiment est très élevée (+/-4500 euros)

Il est important que chaque copropriétaire surveille ces installations.

6. Travaux à prévoir :

- Avancement porte de garage sectionnelle.

Monsieur Schlirff expose le problème de la porte sectionnelle.

En attendant le conseil de copropriété a mis en place l'installation d'un plan incliné.

L'assemblée générale décide à l'unanimité d'installer une caméra avec un LED.

L'assemblée générale décide de nommer à l'unanimité le syndic, The Keys Management, comme personne en charge de l'élaboration du permis d'urbanisme

Le syndic présentera le permis à la prochaine assemblée générale ordinaire

- Installation de buis ou autres autour de l'arbre en face de l'entrée de l'immeuble.

Le syndic a demandé un devis à un jardinier. Le montant du devis est de 35 euros HTVA. Le conseil de copropriété a accepté le devis à l'unanimité et a demandé au syndic de commander les travaux.

- Conduite des eaux.

Un devis a été effectué le syndic contactera les propriétaires concernés.

- Entretien lance incendie

La société Sicli est chargé de l'entretien du système incendie de l'immeuble.



THE KEYS

REAL ESTATE

7. Constitution d'un fond de réserve pour travaux futurs et adaptation éventuel du fond de roulement

L'assemblée générale décide de constituer un fonds de réserve de 1000 euros par trimestre pour l'année 2017 et jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Le fonds de réserve ascenseur est maintenu suivant la décision de l'assemblée générale.

8. Décharges à donner au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes, et au syndic

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes, et au syndic.

9. Élections statutaires : Conseil de copropriété, vérificateur aux comptes, mandant de The Keys Management

Le Conseil de copropriété composé de Mr Schlirff, Président, Mme Abate et Monsieur Verreertbruggen Assesseur, est élu à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires.

Mr Verreertbruggen est désignée commissaire aux comptes pour l'année 2017.

Le contrat du Syndic est également renouvelé pour un an, jusqu'à la même échéance, et cela à l'unanimité.

11. Communications diverses :

Monsieur Schlirff et Monsieur Verreertbruggen exposent le projet de modifications du règlement d'ordre intérieur à l'assemblée générale.

VOIR PROJET CI-JOINT.

L'assemblée marque son accord sur le projet de règlement d'ordre intérieur




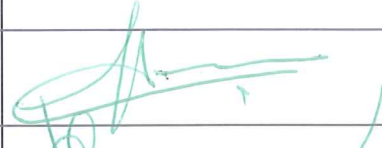

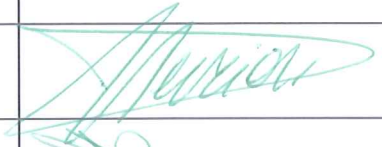






Le syndic distribuera les directives communales concernant le changement de châssis de l'immeuble.

L'assemblée générale fixe la date de la prochaine assemblée ordinaire le 31 mai 2018.

Tous les points figurants à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20H00

Les Copropriétaires

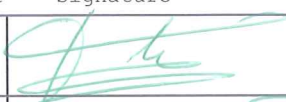
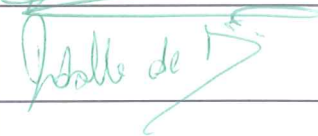
Le Syndic

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
Abate Marina 006	75			0001
Bechhoff Nicole 018	37			0002
Boucquillon Michel 003/008/010	133			0003
de Spoelberch Isabelle 030	8			0004
Deblaere 025/029	16			0005
Duboc Jean-Louis 014	37			0006
Endless 016	37			0007
Ethesham Ahmad 019	37			0008
Henrion Fabian 004	37			0009
Hubatzeck Nicolas 002	37			0010
Mourot Jérémie 005	39			0011
Moussebois Martine 021 <i>Michel Mates</i>	8			0012
ler Jean-Claude 011	37			0013
Nellens Sylviane 026	8			0014
Sachel 007	98			0015
Selvais Micheline 017	45			0016
Simon Thierry 012	75			0017
Taltasse 020	37			0018
Van Horenbeek 001	64			0019
van Lidth Geneviève 013	37			0020

BCE: 0825.918.376
ACP "JANSON 44-46"

Liste de présence
(119)

Date 31/05/2017
Page 2

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
Vereertbruggen Benoît 009	37			0021
Viaud 015	37			0022
Wermenbol & Partners 032/033	16			0023
Total prop 23	992			

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE

MANDAT

Le soussigné, Jean Louis Duboc
copropriétaire de l'immeuble Appt C2
situé 44 Rue Paul Emile Janson
pour quotités 1050 KELLS -
donne, par le présente, tous pouvoirs de décision à :

M. Van Lith de Seude G.
demeurant à 1, Av. de Fontainebleau, 1380 Larue
ou à son défaut, à

À l'effet de :

- Assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 11 mai 2017 à 18h.
- Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer ;
- Prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes ;
- Signer tout document d'administration qui serait nécessaire ;
- Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée avec le même ordre du jour, à l'Assemblée ultérieure.

(*) A

PARIS

Le 25 mai 2017

Bon pour pouvoir -

(*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIR"



THE KEYS
REAL ESTATE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE

MANDAT

Le soussigné, MICHEL BOUQUILLON
copropriétaire de l'immeuble B1, A2, B3
situé Rue Louis Emile 44, Ixelles à 1050 Ixelles
pour quotités
donne, par le présente, tous pouvoirs de décision à :

M. SAADI NAAOUI
demeurant à Rue Ib mearnis 44, 1050 Ixelles
ou à son défaut, à

À l'effet de :

- Assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 31/5/17 ;
- Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer ;
- Prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes ;
- Signer tout document d'administration qui serait nécessaire ;
- Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée avec le même ordre du jour, à l'Assemblée ultérieure.

(*) A. UCCA

Le 5/5/2017

(*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIR"



THE KEYS

ESTABLISHED

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE

MANDAT

Le soussigné, Frank Buchenbaum (Jeanne Jabel)
copropriétaire de l'immeuble _____
situé ME L'ESPANON 44 1070 Bruxelles
pour _____ quotités ?
donne, par le présente, tous pouvoirs de décision à :

M^R VERBERTBRUGGEN Benoit
demeurant à _____
ou à son défaut, à idem

À l'effet de :

- Assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 21/05/2017
- Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer ;
- Prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes ;
- Signer tout document d'administration qui serait nécessaire ;
- Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée avec le même ordre du jour, à l'Assemblée ultérieure.

(*) A Idem

Le 18 / 05 / 2017

(*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIR"

Bon pour pouvoir

Frank Buchenbaum

THE KEYS

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE _____

MANDAT

Le soussigné, Perrin Dierck
copropriétaire de l'immeuble Tanlon 44
situé 8 Jean 44 Bruxelles
pour _____ quotités
donne, par le présente, tous pouvoirs de décision à :

M. Perrin Dierck
demeurant à Ave. de L'oree 24/18
ou à son défaut, à 1000 Bxl

À l'effet de :

- Assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 11 :
- Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer :
- Prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes :
- Signer tout document d'administration qui serait nécessaire :
- Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée avec le même ordre du jour, à l'Assemblée ultérieure.

MA Bruxelles

Le 22/5/17

(*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIR"

Bon pour pouvoir 10.1



THE KEYS

REAL ESTATE

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE

MANDAT

Le soussigné, Madame VLAUD
copropriétaire de l'immeuble 4446 Rue PAUL ENILE JANDON
situé à Ixelles

pour _____ quotités

donne, par le présente, tous pouvoirs de décision à :

M^{me} Isabelle de Thier

demeurant à _____

ou à son défaut, à _____

A l'effet de :

- Assister à l'Assemblée Générale de l'Association des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 11 :
- Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer ;
- Prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes ;
- Signer tout document d'administration qui serait nécessaire ;
- Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale et, au cas où elle serait reportée avec le même ordre du jour, à l'Assemblée ultérieure.

MA Paris

le 18.5.2017

Bn pue

prouvi

Ch. J. and

(*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIR"

Examen réalisé le 21 avril 2017 des comptes de l'exercice 1/1/2016 – 31/12/2016 de la copropriété 'Paul Emile Janson 4'

1. Remarque préliminaire

Il s'agit du premier examen réalisé depuis que la gestion de la copropriété a été confiée à la société The Keys. Lors de cet examen, il a été relevé que les documents justificatifs étaient tenus de manière ordonnée facilitant les recherches et vérifications.

2. Résultats des vérifications

Les vérifications effectuées par sondages, aléatoires et dirigés, de plusieurs dizaines de postes comptables, n'ont pas fait apparaître de discordance entre le facturier comportant les pièces justificatives, les extraits du compte de la copropriété ouvert auprès de la KBC Brussels et la comptabilité.

Toutes les imputations comptables vérifiées ont pu être justifiées au moyen de documents probants, émanant des tiers concernés ou internes.

Les points suivants doivent cependant être mentionnés :

a) objet imprécis d'une facture :

Une facture émanant de Bird Consult SPRL (référence The Keys 163016) et portant sur un montant de EUR 371,00 ne comportait comme objet que la référence à des travaux réalisés conformément à un accord avec une personne désignée.

Tel qu'il est libellé, cet objet trop vague ne m'a pas permis d'apprécier la pertinence de la facture et le choix des postes à imputer.

Interrogée, la gérance m'a fourni les courriels échangés avec le prestataire Bird Consult SPRL préalablement à la réalisation des travaux à l'origine de la facture desquels il apparaît qu'ils se rapportaient à la réparation d'une corniche et d'une balustrade.

Recommandation : demander aux créanciers d'être suffisamment précis lors de l'indication de l'objet des factures qu'ils établissent ; à défaut, joindre à celle-ci des éléments permettant d'en vérifier la pertinence.

b) virement erroné

En date du 26 janvier 2016, un virement à concurrence de EUR 889,08 a été effectué en faveur d'un particulier sans lien avec la copropriété.

Il s'agissait d'une erreur de destinataire.

Fort heureusement, le bénéficiaire a réagi promptement et, moins d'une semaine plus tard, les fonds ont été recrédités sur le compte de la copropriété.

Recommandation : être plus attentif lors de la rédaction des ordres de paiements (sans dramatiser cet incident car l'erreur est humaine et seuls ceux qui ne font rien ne se trompent pas).

3. Copropriétaires en retard de paiements

L'envoi à la mi-décembre 2016 aux copropriétaires des décomptes du 3e trimestre a pour effet de gonfler dans le bilan établi au 31 décembre 2016 le montant des créances de la copropriété vis-à-vis des copropriétaires lorsque ceux-ci n'ont pas payé leurs dettes avant la fin de l'année.

Cette situation rend malaisée la détermination des copropriétaires présentant des retards importants, en montant et/ou en délai.

Lorsque sera mise en oeuvre la décision de l'avant-dernière assemblée générale de décompter des intérêts de retard de 8% à charge des copropriétaires en retard de paiements, il est suggéré que la gérance établisse chaque trimestre, à la fin du mois qui suit celui de l'envoi des décomptes, un tableau reprenant la liste des copropriétaires retardataires avec les montants concernés.

Ce tableau serait communiqué au conseil de copropriété.

Par ailleurs, il est également suggéré que la gérance indique de manière plus visible le montant des arriérés éventuels dans les décomptes envoyés en mentionnant également l'avertissement que des intérêts de retard seront décomptés en cas de non-paiement dans les 30 jours.

Benoit Vereetbrugghen

ACP "JANSON 44-46" BCE : 0825.918.376			(119) Récapitulatif des décomptes			Période du 01/03/17 au 31/03/17			EUR		Date 30/05/17 Page 1	
Pièce Lot n° T Numéro Nom			Frais	Chauffage	S/Total	Provisions	Arriérés	TOTAL				
170001	001	P001	Van Horenbeek	432.25	0.00	432.25	0.00	765.12	1197.37			
170002	002	P002	Hubatzeck Nicolas	264.45	0.00	264.45	0.00	0.00	264.45			
170003	003	P003	Bouquillon Michel	269.48	0.00	269.48	0.00	0.00	269.48			
170004	004	P004	Henrion Fabian	256.45	0.00	256.45	0.00	0.00	256.45			
170005	005	P005	Mourot Jérémie	269.48	0.00	269.48	0.00	544.09	813.57			
170006	006	P006	Abate Marina	459.77	0.00	459.77	0.00	0.00	459.77			
170007	007	P007	Sachel	290.66	0.00	290.66	0.00	912.61	1203.27			
170008	008	P008	Bouquillon Michel	269.48	0.00	269.48	0.00	0.00	269.48			
170009	009	P009	Vereertbruggen Benoît	256.45	0.00	256.45	0.00	0.00	256.45			
170010	010	P010	Bouquillon Michel	269.48	0.00	269.48	0.00	0.00	269.48			
170011	011	P011	Muler Jean-Claude	371.40	0.00	371.40	0.00	2092.52	2463.92			
170012	012	P012	Simon Thierry	875.27	0.00	875.27	0.00	0.00	875.27			
170013	013	P013	van Lidth Geneviève	256.45	0.00	256.45	0.00	-300.00	-43.55			
170014	014	P014	Duboc Jean-Louis	413.45	0.00	413.45	0.00	109.72	523.17			
170015	015	P015	Viaud	256.45	0.00	256.45	0.00	0.00	256.45			
170016	016	P016	Endless	256.45	0.00	256.45	0.00	0.00	256.45			
170017	017	P017	Selvais Micheline	256.45	0.00	256.45	0.00	-505.62	-249.17			
170018	018	P018	Bechhoff Nicole	256.45	0.00	256.45	0.00	0.00	256.45			
170019	019	P019	Ethesham Ahmad	256.45	0.00	256.45	0.00	245.31	501.76			
170020	020	P020	Taltasse	256.54	0.00	256.54	0.00	0.00	256.54			
170021	021	P021	Moussebois Martine	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170022	022	P022	Abate Marina	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170023	023	P023	Selvais Micheline	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170024	024	P024	Sachel	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170025	025	P025	Deblaere	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170026	026	P026	Nellens Sylviane	134.67	0.00	134.67	0.00	0.00	134.67			
170027	027	P027	Simon Thierry	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170028	028	P028	Bouquillon Michel	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170029	029	P029	Deblaere	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170030	030	P030	de Spoelberch Isabelle	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170031	031	P031	Moussebois Martine	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170032	032	P032	Wermenbol & Partners	279.30	0.00	279.30	0.00	0.00	279.30			
170033	033	P033	Wermenbol & Partners	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			
170034	034	P034	Bouquillon Michel	60.69	0.00	60.69	0.00	0.00	60.69			

BCE: 0825.918.376		Pièce Lot n° T Numéro Nom		Frais		Chauffage		S/Total		Provisions		Arriérés		Date 30/05/17 Page 2	
														EUR	
														TOTAL	



TEL. 02 387 43 32
FAX 02 663 70 09
EMAIL info@all-access.be
SITE www.all-access.be

GLS SPRL

SIEGE SOCIAL ■ MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

BUREAU/BURELEN ■ SHOW ROOM:

AVENUE DU COMMERCE 24A ■ 1420 BRAINE-L'ALLEUD

BUREAU DE LIAISON:

CLOS DES CHENES 22 ■ 1170 BRUXELLES

The Keys Management Sprl

Ave Guillaume Lefever 30

1160 Bruxelles (Auderghem)

Belgium

Braine l'Alleud, lundi 22 mai 2017

PORTES SECTIONNELLES ■ SECTIONAALPOORTEN
PORTES BASCULANTES ■ KANTELPOORTEN
VOLETS ■ ROLLUIKEN
PORTAILS A BATTANTS ■ DRAAIPOORTEN
PORTAILS COULISSANTS ■ SCHUIFPOORTEN
BARRIERES LEVANTES ■ SLAGBOMEN
AUTOMATISATION ■ AUTOMATISATIE
ASSISTANCE 24/24 HRS

n.réf/o.ref : 139885

Dossier suivi par : Antony Yernaux

Concerne/Betreft :

Site : Acp Janson

Rue Paul Emile Janson 44 - 46

1050

Bruxelles (Ixelles)

Réf Installation: D/17/21028/2

Madame, Monsieur,

L'équipe professionnelle de ALL ACCESS, qualifiée en conception et installation de volets, portails et de portes de garage depuis de nombreuses années, vous remercie pour la confiance que vous lui témoignez lors de la présente étude.

Nous ne sommes pas des fabricants, nous sommes avant tout des installateurs.

Ce choix nous permet de sélectionner les meilleurs fabricants et de choisir dans les différentes gammes le produit le plus adapté à vos besoins, sans baser la réflexion sur le seul critère du prix.

Nous souhaitons être présents à vos côtés, comme conseillers techniques, pour vérifier que les attentes de votre client soient techniquement réalisables et durables.

Comme pour tout, les matériaux ont leurs limites techniques.

C'est pour ces raisons que vous avez fait appels à un professionnel, c'est pour ces raisons que nous voulons vous accompagner dans votre choix.

Vos clients sont indirectement également les nôtres.

Sachez donc que nous sommes situés à Braine l'Alleud et que nous couvrons Bruxelles, le Brabant, Namur et une grande partie du Hainaut.

Notre équipe est composée actuellement de 22 personnes, dont certaines personnes ont plus de 20 ans de métier, offrant ainsi une certaine expertise dans notre domaine.

Nous sommes bien sur disponibles tous les jours de l'année et assurons une assistance 24/24hr.

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

TVA BE 0473.936.852 BTW RPR BRUSSEL/RPM BRUXELLES ENR. ENTREPR. 032601 ONDERNEMERSNR
ING IBAN BE15 3100 5151 1130 BIC BBRUBEBB BELFIUS IBAN BE55 0688 9160 6344 BIC GKCCBEBB

CONDITIONS GENERALES DE VENTE VOIR VERSO - ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN: ZIE VERSO

All Access

notre réf.: 139885

Site: Acp Janson

Installation: D/17/21028/2

Rue Paul Emile Janson 44 - 46

1050

Bruxelles (Ixelles)

Resumé de notre offre

- ➔ Faux linteau dans un ral std x 8
- ➔ Forfait par porte x 1
- ➔ MakroPro WoodGrain Multirainures blanc NSTD x 1
Dimensions : 3210 mm de large x 2200 mm de haut
- ➔ Ressorts 100.000 cycles x 1
- ➔ Système de rails levée haute HL (Ressorts avant) x 1
- ➔ Démontage basculante légère x 1
- ➔ Petite évacuation par remorque x 1
- ➔ Montage porte sectionnelle < 5 x 3 m x 1
- ➔ Transport x 1
- ➔ Montage (2 hommes-1/2 jour) x 1
Montage du cadre et de la partie fixe
- ➔ Forfait cadre et Ral x 1
- ➔ Tube alu 150 x 50 x 4 mm (3 ml) dans ral à définir x 6
- ➔ Moteur triphasé GFA x 1
- ➔ Boîtier de commande TS970 x 1
- ➔ Récepteur LUNA x 1
- ➔ Feu orange cligno à led 12/24V x 2
- ➔ Cellule TAU E/R x 1

All Access

notre réf.: 139885

Site: Acp Janson

Installation: D/17/21028/2

Rue Paul Emile Janson 44 - 46

1050

Bruxelles (Ixelles)

➔ Forfait alimentation x 1

➔ Câble sous tube (pce) x 5

Montant total de notre offre (Hors TVA): 4.880,98 €

Délai : Après réception de l'acompte et/ou acceptation des plans (en cas d'urgence, nous contacter) :
- Porte Wisniowski : 5 à 6 semaines
- Porte MCA : 4-6 semaines (en cas d'urgence, nous contacter)
- Porte All-Access : 2-3 jours
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 de l'usine, de l'importateur, ...

Garantie : 1 an sur la main d'oeuvre et les déplacements et 2 ans sur les pièces (hors entretien et télécommande/émetteur).
Nous répercuterons l'ensemble des garanties accordées par nos propres fournisseurs et notre responsabilité d'intermédiaire ne peut en rien dépasser celle de ces derniers.
Durant la garantie, vous pouvez profiter gratuitement de notre service d'assistance 24/24 Hrs en cas de panne grave.
La garantie ne couvrira que les pannes ou les casses du matériel installé. Tout entretien ou reréglage suite à des variations atmosphériques ou des modifications environnementales ne seront pas couvertes par cette garantie.

Conditions de paiement : Acompte de 40% à la commande, 40% à la mise à disposition du matériel et solde à la pose.

Validité de notre offre : 2 mois

En cas de commande, veuillez nous renvoyer cette page signée pour accord après avoir lu nos conditions générales de vente en annexe. Si vous optez pour des options, n'oubliez pas de nous renvoyer également l'autre page avec le résumé de celles-ci.

En vous remerciant d'avance
Le service commercial

Notre réf.: 139885

Le client (Nom et Prénom) :

Signature :

Pour accord le :

Viper Engineering
Tom De Moor

Date: 03/04/2017
09707_20170403_001.doc

ACP 44 Paul Janson c/o The Keys Mgt
Mr Chopin
Avenue Guillaume Lefever 30
1190 Bruxelles

Lettre Réf: 09707_20170403_001.doc

Conc: Déplacement de la porte de garage
RUE PAUL EMILE JANSON 44, 1050 IXELLES

Mr,

Suite de votre demande pour le déplacement de la porte de garage nous avons inspecté les lieux.

La porte actuelle ne peut pas être déplacée : elle est de type débordante et si placée en façade elle s'ouvre (et se ferme) au-dessus du trottoir.

Le placement d'une nouvelle porte de type sectionale est possible mais une autorisation de services de l'urbanisme est obligatoire

L'avantage de la porte sectionale est qu'elle fermera l'immeuble au niveau de la façade et qu'une porte piétonne, indépendante du tablier, est possible. Elle ne donnera pas un passage plus large pour les véhicules.

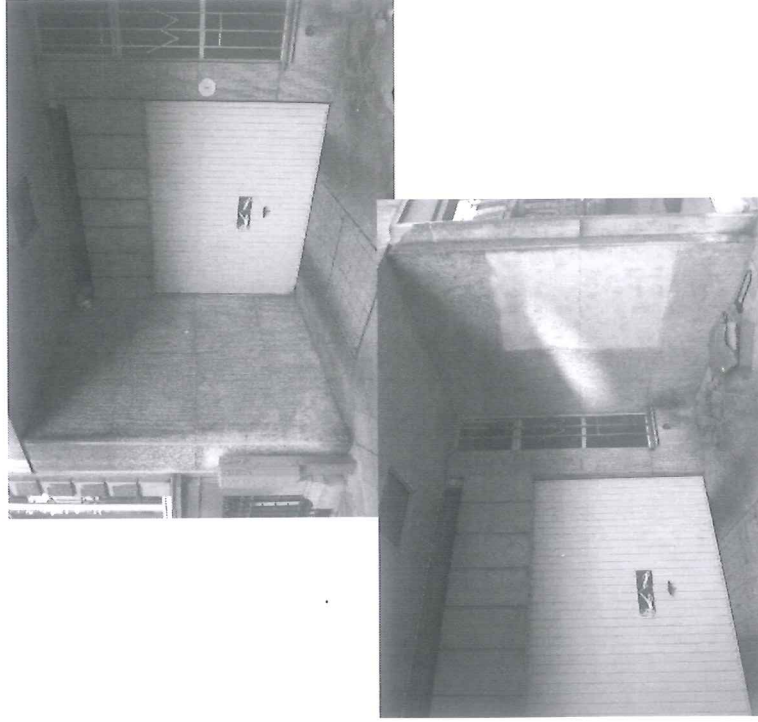
Prix budgétaire une porte sectionale + parties fixes + porte piétonne : **5.200** Eur + TVA
Prix motorisation à usage collectif Metromatic : **2.670** Eur + TVA

Délai : 6 semaines.

En tenant compte des implications financières et le fait qu'il n'y ait pas de gain en largeur/hauteur de passage, ce projet semble peu réaliste.

Bien à vous,


Tom De Moor



Situation actuelle

Installation- Réparation

Débouchage-Traitement de l'eau- Récupération des eaux pluviales- Nettoyage & Entretien d'immeubles

Inspection des tuyauteries par camera- Recherche non destructive de fuites



ACP Janson, 44-46
c/o The Keys
Avenue G. Lefever, 30
1160 Bruxelles

Devis

Date: 05-11-2016

Devis n°: 1626

@ : amaury.chopin@thekeys.be

TEL: 02/852.71.56

Référence: Votre mail du 14/10.

Remplacement de 13 têtes de vannes défectueuses, cassées ou manquantes en gaine technique.

Fournitures, main-d'œuvre et déplacement: 237,40€ HTVA.

L'exécution de ce travail demandera une coupure générale de +/- 2 heures; à planifier compte tenu du cabinet dentaire au rez-de-chaussée.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Marc Ferir

Ets Marc Ferir
Rue de Paris, 5
1350 Jandrenouille
TVA: BE 0776.057.606

☎ 0478/ 61 15 14
☎ 019/302 670
@: plomberie@marcferir.com
Compte ING: BE19 3630 3145 4312

Entrepreneur enregistré sous le n° B.E.776.057.606.03 25 10 RPM Bruxelles

Modification Règlement Ordre Intérieur:

- Troisième partie : Règlement d'ordre intérieur.

Section I : Travaux.

1 Page 32 – Article 2 : Travaux d'entretien.

Les travaux de peinture aux façades ou dans les locaux communs devront être exécutés aux époques fixées suivant un plan établi par l'assemblée générale et sous la surveillance du syndic.

Quant aux travaux relatifs aux parties privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, ils devront être effectués par chaque copropriétaire, en temps utile, de telle manière que l'immeuble conserve son aspect de soin et de son entretien.

Sauf décision de l'assemblée générale de confier ces travaux à un concierge ou à une firme spécialisée, les travaux d'entretien et de nettoyage seront effectués par les occupants de l'immeuble de la façon qui sera déterminée par l'assemblée générale.

En règle générale pour tout ce qui concerne les travaux, et en cas de non accès lors du passage d'un représentant de la copropriété, tous les frais supplémentaires encourus seront pris en compte par le propriétaire en cause.

Un préavis de passage de 30 jours sera en principe effectué, sauf pour les cas d'urgence.

Cette assemblée règlera également l'enlèvement des immondices.

Section II : Aspect.

2 Page 32 – Article 4 : Publicité.

Sauf autorisation de l'assemblée générale et sans préjudice à ce qui suit, il est interdit de faire de la publicité sur l'immeuble ; aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres, sur les portes et murs extérieurs, ni dans les escaliers, hall et jardin.

L'apposition aux fenêtres et sur les portes d'entrée des placards annonçant la vente ou la location des locaux privatifs de l'immeuble est toutefois autorisée.

Il sera aussi permis d'apposer sur la porte particulière de l'appartement une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant de l'appartement.

Dans le hall d'entrée et sur la boîte aux lettres lui destinée, une plaque indiquant le nom et la profession de l'occupant, l'étage et le numéro des locaux privatifs pourra également être apposée.

Les plaques visées ci-avant seront d'un modèle approuvé préalablement par l'assemblée générale.

En aucun cas d'autres plaquettes/ autocollant ne pourront être apposée SAUF pour les publicités.

Pour ce qui concerne la publicité et le courrier, les occupants de l'immeuble sont priés de ne pas les abandonner sur le dessus du bloc boîtes aux lettres.

Section III : Destination des locaux.

3 Page 33 – Article 6 : Emplacements de garage.

Les emplacements de garage ne peuvent recevoir d'autre destination que celle d'emplacement à usage de voiture particulière, motocyclette, bicyclette et voiture d'enfants.

Ils ne peuvent en conséquence servir de dépôt de marchandises, d'atelier de réparation ou autres, buanderie, etcetera.

Les propriétaires d'automobiles ne peuvent avoir dans leur garage que le combustible se trouvant dans le réservoir de la voiture, outre une réserve inférieure vingt litres par garage.

Ils ne peuvent faire fonctionner leur moteur bruyamment sous prétexte de mise au point ou autre, ni laisser répandre la fumée ou de l'huile.

Les moteurs ne peuvent être mis en marche ou maintenus en route dans un délai raisonnable dans le garage fermé.

Tout véhicule dont le moteur est en activité doit obligatoirement être surveillé aussi longtemps qu'il fonctionne. Il ne peut être fait usage d'appareils chargeurs de batterie.

Les conducteurs de voiture ne peuvent pas actionner leurs appareils avertisseurs dans le garage ni devant l'entrée du garage.

La circulation des automobiles dans l'immeuble doit se faire de telle manière que la tranquillité de celui-ci ne soit pas troublée.

Les vélos déposés dans le garage ne pourront en aucun cas entraver la libre circulation des véhicules et ne pourront jamais empiéter sur les emplacements réservés aux véhicules !

Section IV : Moralité – Tranquillité – Sécurité.

4 Page 34 – Article 8 : Animaux.

Si le propriétaire de l'animal ne se conforme pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une somme pouvant atteindre douze euros cinquante par jour de retard à partir de la signification de la décision de l'assemblée et le montant de cette astreinte sera versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice à une décision de l'assemblée à prendre à la majorité des trois/quarts des votants et portant sur l'enlèvement d'office de l'animal par une société protectrice des animaux ainsi qu'à toutes autres sanctions à ordonner par voie judiciaire.

5 Page 35 – Article 9 bis : Sécurité.

Pour des raisons de sécurité évidentes, chaque occupant est tenu de n'ouvrir la porte de l'immeuble qu'à ses propres visiteurs et après s'être assuré de leur identité. Si un corps de métiers, un policier ou

un démarcheur devait se présenter, assurez-vous de leur identité avant de les laisser pénétrer dans l'immeuble et surtout dans votre appartement. Si toutefois cette personne réussissait à vous convaincre de rentrer dans votre appartement, ne laissez jamais la porte de l'appartement entrouverte mais veillez à ce qu'elle soit fermée afin d'éviter l'intrusion de comparses. En effet, ce type de vol est fréquent à Bruxelles et très difficile à déclarer à l'assurance et la police vu l'absence de violence et d'effraction (vous avez librement laissé entrer ces gens !).

Section V : Ordre intérieur.

6 Page 35 – Article 11 bis : Aménagement/ déménagement.

Prévenir le syndic au moins deux semaines à l'avance. Chaque changement d'occupant devra OBLIGATOIREMENT être notifié au Syndic qui commandera les plaquettes pour la boîte aux lettres, parlophonie, etc.

Conformément à une décision d'Assemblée Générale (PV – AG 2014), tout changement d'occupant fera l'objet d'une indemnité pour l'emménagement ou le déménagement d'une somme de 125 euros, montant qui sera versé au fond de réserve de l'immeuble.

Pour ce qui concerne la procédure de déménagement, elle est actuellement la suivante :

6.1 Appartement à front de rue :

Obligation de travailler avec un lift.

6.2 Appartement arrière sauf :

Pas d'autres solutions pour le moment que d'utiliser la cage d'escalier ou éventuellement de prendre un accord avec l'occupant de l'appartement situé à front de rue.

⇒ Dans tous les cas, l'utilisation de l'ascenseur est interdite !

Section VI : Gérance.

7 Page 35 – Article 13 : Comptes annuels.

Le syndic présente ses comptes généraux annuellement à l'assemblée générale.

Un décompte trimestriel sera présenté aux copropriétaires afin que ceux-ci versent leurs charges pour permettre au syndic de faire face aux dépenses communes.

L'assemblée générale arrêtera également les sommes à verser par les copropriétaires pour la constitution d'un fonds de réserve, qui servira ultérieurement au paiement des réparations qui

deviendront nécessaires ; l'assemblée fixera l'utilisation et le placement de ce fonds de réserve en attendant son utilisation.

Le syndic a le droit de réclamer aux copropriétaires le paiement des provisions décidées par l'assemblée générale.

Cette clause est essentielle et de rigueur. Le copropriétaire en défaut sera passible de plein de droit et sans mise en demeure d'une amende de sept euros cinquante par jour de retard de paiement, laquelle amende sera versée au fonds de réserve.

Le propriétaire défaillant pourra être assigné et poursuivi sur diligences du syndic au nom de tous les copropriétaires ; le syndic a, cet effet, un mandat contractuel et irrévocable aussi longtemps qu'il est en fonction.

Les sommes dues par le défaillant produiront intérêt au profit de la copropriété depuis l'exigibilité jusqu'au paiement au taux de deux points au-dessus du taux de l'intérêt légal en matière commerciale.

Durant la carence du défaillant, les autres copropriétaires seront tenus de fournir, chacun en proportion de ses droits dans les parties communes, les sommes nécessaires au bon fonctionnement des services communs et à leur bonne administration ainsi que celles nécessaires à l'entretien des parties communes.

Section VII : Dispositions générales.

8 Page 36 – Article 14 : Litiges.

En cas de désaccord entre les copropriétaires ou entre un ou plusieurs d'entre eux et le syndic, les difficultés relatives au statut de l'immeuble ou au règlement d'ordre intérieur seront soumise à l'arbitrage, après que le litige ait été porté d'abord devant l'assemblée générale au degré de conciliation.

L'arbitre sera désigné de commun accord ou, à défaut d'accord, par le Président du Tribunal de Première Instance de Bruxelles, sur requête de la partie la plus diligente.

Il statuera en amiable compositeur, sans devoir respecter les formes et délais de la procédure. La contribution aux frais d'arbitrage est réglée par l'arbitre.

L'assemblée générale pourra supprimer la présente clause d'arbitrage à la majorité des deux/tiers des voix.

Les demandes de paiement des provisions et sommes dues pour les dépenses communes, sont soumises aux Tribunaux compétents.