

Association des copropriétaires
de la résidence RIVOLI
49 rue Emile Claus
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 850 805 311



C/O Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle
21/23 rue Basse
1180 - UCCLE
N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 28/06/2016 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport du commissaire aux comptes
2. Offre ISB
3. Facture d'Isoproject concernant les mesures conservatoires pour la toiture phase 1
4. Tableau comparatif phase 2 de la toiture
5. Dossier de soumission pour la Phase 3 de la toiture
6. Tableau d'amortissement nouvel emprunt de 725.000 €

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication 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.

3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2014 au 30/06/2015)**3.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Le rapport sera remis le jour de l'assemblée générale.

3.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****5. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****5.1. Peinture des portes des Ascenseurs**

Le principe de peindre les portes des ascenseurs à chaque étage dans les mêmes couleurs que celles de l'entrée principale du bâtiment, par exemple bleu pour l'entrée No 49. Le budget sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

5.1.1. Mise en peinture des portes d'ascenseurs côté résidentiel –Majorité 3/4**5.1.2. Mise en peinture des portes d'ascenseurs côté bureau –Majorité 3/4****5.2. Production d'eau chaude sanitaire : offre d'ISB concernant les échangeurs, ballons tampons, compteur d'eau, compteurs intégrateurs, calorifuges – 34.192 € TVAC – Majorité 3/4**

L'échangeur d'eau chaude sanitaire, qui est celui d'origine, accuse son âge et il est grand temps de pourvoir à son remplacement. Ce changement va améliorer la disponibilité et la rapidité d'arrivée de l'eau chaude sanitaire, ainsi que la stabilité de sa température. Le budget de l'installation sera présenté en séance éventuellement accompagné d'offres.

Ce point est conseillé par Monsieur Sonon, ingénieur conseil de la copropriété.

La ventilation du coût entre les entités se présente comme suit :

Montant des travaux HTVA : 30 302 €

	Quotités / entité	Quotités totales	Q-P par entité HTVA	Taux TVA	TVA	Q-P par entité TVAC
Entité résidentiel	50 082	92 014	16 492.98 €	6%	989.58 €	17 482.56 €
Entité bureaux	10 539	92 014	3 470.70 €	21%	728.85 €	4 199.54 €
Entité commerces	31 393	92 014	10 338.33 €	21%	2 171.05 €	12 509.37 €
TOTAL	92 014		30 302.00 €		3 889.47 €	34 191.47 €

5.3. Travaux toiture :

Le budget total à prévoir pour rénover totalement les toitures s'élève à 352.365 € HTVA hors honoraires d'architecte, qui se calculent comme suit :

- au taux de 7,5 % sur la tranche inférieure à 250.000 €, à majorer de la TVA à 21 %
- au taux de 6 % sur la tranche entre 250.000 € et 500.000 €, à majorer de la TVA à 21 %

Ce qui représente donc, suivant détail contenu dans le tableau ci-après, un budget global de 430.010 € TVAC (hors pourtour du penthouse de Monsieur et Madame Quaden), qui se ventile entre les entités comme suit :

Montant des travaux HTVA suivant récapitulatif des points inscrits à l'ordre du jour :

Point 5.4 - Mesures conservatoires	31 833 €
Point 5.5 - Travaux phase 2	28 532 €
Point 5.6 - Travaux phase 3	292 000 €
	352 365 €

	Quotités / entité	Quotités totales	Q-P par entité HTVA	Taux TVA	TVA	Q-P par entité TVAC
Entité résidentiel	50 082	100 000	176 471 €	6%	10 588 €	187 060 €
Entité bureaux	10 539	100 000	37 136 €	21%	7 799 €	44 934 €
Entité commerces	31 393	100 000	110 618 €	21%	23 230 €	133 848 €
Entité parkings	7 986	100 000	28 140 €	21%	5 909 €	34 049 €
TOTAL	100 000		352 365 €		47 526 €	399 891 €

Montants des honoraires de l'architecte

	Montant	%	HTVA	TVA	TVAC
Tranche < 250.000 €	250 000 €	7.5%	18 750 €	21.0%	22 688 €
Tranche 250.000 € >< 500.000 €	102 365 €	6.0%	6 142 €	21.0%	7 432 €
	352 365 €		24 892 €		30 119 €

Ventilation des honoraires de l'architecte entre les entités

	Quotités / entité	Quotités totales	Q-P par entité HTVA	Taux TVA	TVA	Q-P par entité TVAC
Entité résidentiel	50 082	100 000	12 466 €	21%	2 618 €	15 084 €
Entité bureaux	10 539	100 000	2 623 €	21%	551 €	3 174 €
Entité commerces	31 393	100 000	7 814 €	21%	1 641 €	9 455 €
Entité parkings	7 986	100 000	1 988 €	21%	417 €	2 405 €
TOTAL	100 000		24 892 €		5 227 €	30 119 €

Coût total ventilé entre les quotités

	Quotités / entité	Quotités totales	Q-P par entité HTVA	TVA	Q-P par entité TVAC
Entité résidentiel	50 082	100 000	188 938 €	13 206 €	202 144 €
Entité bureaux	10 539	100 000	39 759 €	8 349 €	48 109 €
Entité commerces	31 393	100 000	118 432 €	24 871 €	143 303 €
Entité parkings	7 986	100 000	30 128 €	6 327 €	36 455 €
TOTAL	100 000		377 257 €	52 753 €	430 010 €

5.4. Information sur les travaux conservatoires entrepris à la toiture située au-dessus de l'appartement penthouse de Monsieur et Madame Quaden pour un montant de 31.833 € HTVA

Les travaux ont été effectués par la société Isoprojects, choisie en accord avec le conseil de copropriété au terme d'un appel d'offres lancé auprès de 4 entreprises, à savoir :

1. Asphaltage et étanchéité : 24.280 € HTVA
2. Idea : 42.344 € HTVA
3. Isoprojects : 31.833 € HTVA
4. Vimar : 39.921 € HTVA

5.5. Principe de commander les travaux de la phase 2 de rénovation de la toiture supérieure côté chaufferie – Majorité de 3/4

Il s'agit donc de la deuxième partie de la toiture supérieure (côté chaufferie, au-dessus de la chaufferie).

Quant à la toiture située au niveau du 7^{ème} étage (au niveau du penthouse de la chaufferie), les travaux seront réalisés dans un stade ultérieur après étude de l'impact des installations actuelles et des extensions futures projetées.

5.5.1.Choix de l'entreprise : Isoproject pour un montant de 28.532 € HTVA – Majorité absolue

4

5.5.2.Choix d l'entreprise : VDV N-dakwerk pour un montant de 32.460 € HTVA – Majorité absolue

4

5.5.3.Choix de l'entreprise : Copman R&R pour un montant de 29.847 € HTVA – Majorité absolue

4

5.6. Principe de commander les travaux de la phase 3 de la rénovation des toitures auprès de l'entreprise choisie pour la phase 2 pour un montant de 292.000 € HTVA – Majorité 3/4

5

La phase 3 de la rénovation des toitures concerne la zone « esplanade » située au niveau des bureaux. Dans le budget annoncé figure un poste de 52.830 € HTVA rien que pour l'enlèvement des bacs en amiante ainsi que des dalles en silex lavé, de même que le démontage des garde-corps ; travaux indispensables pour garantir une réalisation dans les règles de l'art. Toutes les plantes seront donc retirées. Par ailleurs, sur conseil pressant du conseiller PEB consulté, Monsieur Braibant, une isolation thermique de 4 cm d'épaisseur sera mise en œuvre.

5.7. Accord d'autoriser l'hébergement touristique (bail de moins de 3 mois) – Majorité 3/4

6. Comptabilité du nouvel exercice

6.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale :

1. deux emprunts bancaires sont venus à échéance, à savoir :
 - a. L'emprunt de 75.000 € remboursable en 96 mensualités au taux de **5.30 %**. Cet emprunt est venu à échéance le **30/11/2014**.
Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts) s'élevait à **11.520 €**.
 - b. L'emprunt de 525.425 €, remboursable en 120 mensualités au taux de **4.15 %**. Cet emprunt est venu à échéance le **31/03/2016**.
Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts) s'élevait à **64.800 €**

Le coût de remboursement de ces deux emprunts s'élevait donc à 76.320 €

2. Un 3^{ème} emprunt bancaire subsiste :

- c. L'emprunt de 217.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux de **3.84 %**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2022**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **26.400 €**, est comptabilisé dans les charges.

6.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour le prochain exercice comptable – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, 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.

Article 577-11 § 5 2° : 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.

	Appart.	Bureaux	Com.	Pkg	TOTAL
	50 082	10 539	31 393	7 986	100 000
Solde à la clôture de l'exercice 2014/2015	121 731	22 798	5 609	54 812	204 949
Apports sur l'exercice					
Capital & intérêts emprunt 2006	29 668	10 061	12 746	1 126	53 600
Capital & intérêts emprunt 2012	13 817	8 447	4 467		26 730
Apport annuel 2015/2016	25 041	5 270	15 697	3 993	50 000
Total des apports	68 525	23 777	32 909	5 119	130 330
Décisions non encore exécutées					
Remplacement des boîtes-aux-lettres	15 000				15 000
Rénovation des cabines d'ascenseurs	15 000	20 000			35 000
Remise en service des grilles du niveau -3				7 500	7 500
Caméras de surveillance	3 500	3 500	3 500	10 500	21 000
Contrôle d'accès du bâtiment	6 250	6 250	4 167	8 333	25 000
Suppression accès escalier galerie au -2	15 000				15 000
Remplacement vannes ECS pieds de colonnes	30 000				30 000
Travaux de mise en conformité PEB chauffage	9 579	2 301	6 854		18 733
Total décisions non encore exécutées	94 329	32 051	14 521	26 333	167 233
Emprunts bancaires					
Capital & intérêts emprunt 2006	29 668	10 061	12 746	1 126	53 600
Capital & intérêts emprunt 2012	13 817	8 447	4 467		26 730
TOTAL EMPRUNTS BANCAIRES	43 484	18 507	17 213	1 126	80 330
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (1)	137 813	50 558	31 733	27 459	247 563

Disponible "théorique" avant présente AGE	52 443	-3 984	6 784	32 472	87 716
--	---------------	---------------	--------------	---------------	---------------

Décisions acceptées par l'AGO du 23/11/2015

Suppression monte-charge			5 000		5 000
Suppression socle ventilation chée Waterloo	12 521	2 635	7 848	1 997	25 000
Remplacement des opérateurs de porte	21 200	24 200			45 400
Offre de séparation des gaines	7 963	9 090			17 053
Offre de ISB système de régulation	1 691	406	1 210		3 307
Entretien de la ventilation				10 000	10 000
Suppression matériel rampant	compris dans le budget toiture				
Rempl. par des tourelles indép.de ventilation	10 516	3 649	5 050	785	20 000
Rempl. portes entrées par portes coulissantes	20 000	20 000			40 000
Rafraîchissement site Galerie			787		787
Signalétique galerie en partie			1 936		1 936
TOTAL ENGAGE A CE JOUR (2)	73 890	59 980	21 831	12 782	168 483

Décisions soumises à la présente AGE

Mise en peinture portes ascenseurs	8 000	4 000			12 000	(*)
Offre ISB ECHS , ballon tampon , compteur...	17 483	4 200	12 509		34 191	(*)
Réfection de la toiture et honoraires architecte	202 144	48 109	143 303	36 455	430 011	(*)
budget supplémentaire toiture 7ième	56 405	19 165	8 683	15 746	100 000	(*)
TOTAL ORDRE DU JOUR AGE (3)	284 032	75 474	164 495	52 201	576 202	

TOTAL (1) + (2) + (3)	495 735	186 012	218 060	92 442	992 248
REPORT DISPONIBLE "THEORIQUE"	-52 443	3 984	-6 784	-32 472	-87 716
MONTANTS THEORIQUES A FINANCER	443 292	189 996	211 275	59 969	904 532

Pour mémoire

Placement cogénération au gaz	86 542	20 789	61 924		169 255
Travaux éclairage parking				Budget ?	
Remplacement détecteurs de Co				25 000	25 000

(*) sous réserve d'approbation par la présente assemblée générale

6.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

La copropriété a emprunté 600.000 € en 2006 afin de faire face au financement de travaux importants, notamment le renouvellement partiel des toitures, des travaux d'aménagement intérieurs (faux-plafonds, moquettes, intérieur des cabines d'ascenseurs etc.). Ces emprunts sont terminés à ce jour. Le coût annuel de remboursement de ces emprunts s'élève à 76.320 €.

Afin de pouvoir financer l'ensemble des travaux décidés ou à décider par l'assemblée générale, il est proposé aux copropriétaires d'avoir recours à un nouvel emprunt bancaire, comportant presque la même charge de remboursement annuel que celle du passé.

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur trois axes :

6.3.1. Le recours aux fonds de réserve respectifs – Majorité absolue

6.3.2. Le maintien d'une dotation annuelle de 50.000 € aux fonds de réserve respectifs – Majorité absolue

6.3.3. La souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER	725 000.00
TAUX D'INTERET (*)	2.00%
DUREE EN ANNEES	10
TAUX MENSUEL	0.17%
DUREE EN MOIS	120
MENSUALITES	6 670.98
ANNUITE	80 051.70

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

L'approbation des points 6.3.2 et 6.3.3 permettrait donc de disposer d'une trésorerie complémentaire de 775.000 €.

Etabli le 9 juin 2016



Marc MILCAMPS - IPI 103.343 et Luc Vandenplas
Administrateur-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.10

Françoise JUVEL

Expert – comptable IEC

Fazantenlaan 38 – 3078 EVERBERG

Rapport sur la vérification des comptes clôturés au 30 juin 2015
de l'association des copropriétaires de la Résidence Rivoli

Suite à ma désignation par le Conseil de copropriété, je vous fais rapport de la mission de vérification des comptes que vous m'avez confiée.

La mission est relative aux comptes clôturés au 30 juin 2015 et dont l'exercice a débuté au 1^{er} juillet 2014.

Cette mission porte principalement sur la vérification des charges et des produits et de l'existence de toutes les pièces justificatives y relatives, ainsi que la vérification des soldes des comptes repris à la balance générale tel qu'elle vous a été présenté par le Syndic.

J'ai pu prendre connaissance des comptes et de l'ensemble des éléments nécessaires au bon déroulement de ce contrôle au sein des bureaux de votre syndic « Lamy » à Uccle en date du 21 octobre dernier.

Bureau : Brixtonlaan 33 – Unit 8D – 1930 Zaventem

E-mail : francoise.juvel@expertcomptablefiscal.be

Tél : 02/757.17.43 - GSM : 0475/555.155 - Fax : 02/757.66.66

N° membre IEC : 85832 2F69 - TVA : BE 0747.266.026

ANALYSE DES CHARGES ET DES PRODUITS

CHARGES

Total des frais de conciergerie	59.751,29
Total des dépenses courantes - locataires	167.087,48
Dépenses courantes Générales	66.059,36
Dépenses courantes Appartements	25.337,74
Dépenses courantes Bureaux	20.663,26
Dépenses courantes Commerces	26.250,06
Dépenses courantes Parkings	28.777,06
Total des dépenses Ascenseurs	20.361,85
Frais Ascenseurs Appartements	8.949,45
Frais Ascenseurs Bureaux	8.107,99
Frais Ascenseurs Commerces	3.304,41
Total des frais de gestion	60.583,92
Total des frais de consommation et entretien gaz & eau	150.047,86
Total des frais de conservation - propriétaires	83.544,71
Frais de conservation Généraux	77.921,96
Frais de conservation Appartements	2.431,32
Frais de conservation Bureaux	1.008,57
Frais de conservation Commerces	683,65
Frais de conservation Parkings	1.499,21
Total Travaux ascenseurs	23.555,44
Travaux ascenseurs Appartements	9.943,92
Travaux ascenseurs Bureaux	13.082,82
Travaux ascenseurs Commerces	528,70
Total des frais de travaux chauffage	464,64
Travaux chauffage Appartements	252,90
Travaux chauffage Bureaux	53,22
Travaux chauffage Commerces	158,52

Total des travaux suite aux décisions AG		35.073,10
Travaux Appartements	5.560,45	
Travaux Bureaux	1.809,45	
Travaux Commerces	27.137,56	
Travaux Parkings	565,64	
Remboursement des emprunts capital & intérêts		96.830,05
Répartition Travaux Appartements	52.617,15	
Répartition Travaux Bureaux	21.604,30	
Répartition Travaux Commerces	21.136,47	
Répartition Travaux Parkings	1.472,13	
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		697.299,61

PRODUITS

Provisions mensuelles	564.310,04
Frais privatifs "occupants"	-154,74
Plaquettes nominatives	-175,00
Fournitures badges	-150,00
Fournitures clé	-140,84
Frais privatifs "propriétaires"	-2.277,97
Honoraires dossier mutation	-5.628,50
Remboursement Q-P Fonds de roulement	1.165,36
Appel Q-P Fonds de roulement	-231,91
Apport fonds de réserve Appartements	-80.857,00
Apport fonds de réserve Bureaux	-27.940,00
Apport fonds de réserve Commerces	-38.214,00
Apport fonds de réserve Parking	-5.589,00
Prélèvement fonds de réserve Appartements	58.177,60
Prélèvement fonds de réserve Bureaux	23.413,75
Prélèvement fonds de réserve Commerces	48.274,03
Prélèvement fonds de réserve parkings	2.037,77
Provisions fonds réserve total	152.603,72
TOTAL DES PROVISIONS, APPELS DE FONDS ET FRAIS PRIVATIFS	688.623,31

Commentaires sur les charges

L'ensemble des charges a été comptabilisé sur base de factures et autres documents probants.

Je n'ai pas rencontré de frais exceptionnels.

Il existe des contrats pour les entretiens.

Les paiements des charges non récurrentes ont été approuvés par le conseil de gérance.

Frais de conciergerie

Ces frais consistent en salaires et charges sociales, assurance accident du travail, téléphonie, honoraires de gestion de secrétariat social et frais divers relatif au personnel, ainsi que le loyer et les charges relatives à la mise à disposition du logement dudit personnel

Il a été mis fin au contrat d'emploi en novembre 2014. Cela a entraîné un surcout avec les indemnités de rupture et la clôture de la location de l'appartement.

Dépenses courantes - locataires

Il s'agit des différents frais relatifs à l'entretien et la protection des locaux, dont contrat d'enlèvement des déchets, contrat d'entretien centrale incendie, ...

Ce poste comprend également les frais d'électricité, dépannage et réparation des communs, assurance incendie,...

Frais ascenseurs

Ces frais sont représentés par le contrat d'entretien annuel des ascenseurs, les frais de contrôle périodique, frais de téléphonie et d'électricité.

Frais de gestion

Ce sont les honoraires et frais administratifs de la gestion par le Syndic

Frais de consommation de gaz et eau + entretien

Ce poste reprend l'ensemble des frais liés au chauffage, à savoir, entretien et consommation de gaz, ainsi que les frais liés à la consommation d'eau et fournitures diverses en rapport

Frais de conservation - propriétaires

A ce niveau sont repris les frais d'entretien et conservation à charge des propriétaires ainsi que la partie de l'assurance incendie, les frais et intérêts des comptes bancaires (intérêts payés et perçus), et diverses petites fournitures.

Ce poste reprend également les frais et honoraires relatif au recouvrement des créances et aux frais et indemnité payés suite à des litiges avec des copropriétaires.

Vient également grever ce poste, les loyers perçus pour le toit (« station relais »)

Travaux ascenseurs

Le principal des travaux a consisté au remplacement des galets et vantaux de portes.

Travaux suite aux décisions de l'AG

Il s'agit du solde des frais relatif au rafraîchissement des entrées, ainsi que des travaux de rénovation de la galerie commerçante.

Egalement le remplacement du système de téléphonie dans les ascenseurs.

Remboursement des emprunts

Les montants repris correspondent aux remboursements des emprunts selon les tableaux de remboursement fournis aux annexes des différents contrats d'emprunt.

Commentaires sur les produits

Il n'y a pas de commentaire particulier pour ces postes.

Le prélèvement sur les fonds de réserve correspond au montant des travaux qui avaient été décidés par la précédente assemblée générale.

ANALYSE DE LA BALANCE AU 30 JUIN 2014ACTIF

Gros travaux "enveloppe bâtiment" 2006	63.734,98
Travaux Ascenseurs, chaudières, parlophonie,...	166.104,56
Solde copropriétaires fonds de réserve	58.904,43
Solde copropriétaires charges	186,45
Charges à reporter	9.500,78
Sinistres	14.402,88
Erreurs d'arrondis	0,96
Dexia - Dépôt	20.924,51
KBC - Dépôt	1.196,93
Dexia - compte courant	143.915,88
KBC - compte courant	10.289,63
Dépenses de l'exercice	580.514,67
Dépenses fonds de réserve	131.903,15
	1.201.579,81

PASSIF

Fonds de roulement	16.066,56
Fonds de réserve Appartements	121.730,79
Fonds de réserve Bureaux	22.797,13
Fonds de réserve Commerces	5.608,10
Fonds de réserve Parkings	54.812,12
Emprunt bancaire Dexia - 31/03/16	52.566,41
Emprunt bancaire Dexia - 31/08/22	166.104,56
Fournisseurs	58.128,70
Frais de rappels & de recommandés	8,99
Sinistres	31,83
Charges réparties durant l'exercice	565.243,49
Apports & produits d'exploitation	6.574,26
Apports et produits fonds de réserve	131.906,87
	1.201.579,81

Commentaires sur certains postes du bilan**Gros travaux "enveloppe bâtiment" 2006**

Ce poste est à mettre en corrélation avec les emprunts en cours.

Il y a cependant un petit surplus à l'actif de 11.168,57 € qui provient d'une différence entre le montant financé et le montant réel des travaux.

Cette somme devra être passée en charge en dehors des écritures d'amortissement du financement

Travaux Ascenseurs, chaudières, parlophonie,...

Il s'agit de la partie des travaux qui ont été financé par le troisième emprunt auprès de Dexia. Le montant repris à l'actif correspond au solde du capital du à la date de clôture des comptes.

Sinistre – indemnité perçue et à percevoir

Il reste dans ces comptes tant à l'actif qu'au passif, des dossiers de sinistres en cours.

Ceux-ci seront à régulariser sur l'exercice suivant. Il s'agit, soit d'indemnité non encore reçu des assurances, soit des indemnités reçues mais pour lesquels les frais n'ont pas encore été comptabilisés.

Fonds de réserve

Ces comptes sont mouvementés d'un côté par les apports décidés à la dernière assemblée générale, et de l'autre par l'utilisation suite aux travaux effectués et décidés par cette même assemblée générale et repris aux comptes de charges et produits.

Solde des comptes bancaires

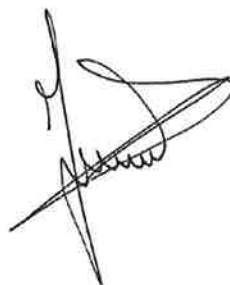
J'ai pu constater l'exactitude des soldes bancaires par rapport aux extraits des différents compte banque à la fin de l'exercice.

CONCLUSION

Il ressort des contrôles que j'ai effectué, que les comptes qui vous sont présentés par le Syndic « Lamy » ont été établis avec sincérité et bonne foi, qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats.

Je ne vois dès lors pas d'obstacle à l'approbation de ces comptes

Fait à Everberg, le 23 octobre 2015

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

REPONSE A LA DEMANDE D'OFFRE.

Pour répondre à cette offre, il est inutile de recopier tout le cahier des charges, il vous suffit simplement de répondre clairement aux différents points demandés ci-après.

I - LISTE DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS :

Marques, type exacts et caractéristiques de puissance des équipements suivants :

ECHANGEUR ECS : **Uranus AU 637 IS, 584kW**

CIRCULATEUR de l'Echangeur : **Grundfos**

BALLON TAMPON d'ECS : **Aquatank AQT EM7-1000**

VASES D'EXPANSION : **Pneumatex Aquapresso AD50**

COMPTEUR INTEGRATEUR : **Woltmann DN65 + Multical 602**

II - PRIX DES DIFFERENTS POSTES :

Poste 1. Echangeur d'ECS : **11487.99 euro**

Poste 2. Ballon Tampon ECS (y compris tuyauteries, vannes et accessoires) : **6442.66 euro**

Poste 3. Compteur intégrateur : **1841.40 euro**

Poste 4. Expansion, compteurs d'eau, etc : **2060.58 euro**

Poste 5.: Calorifuges : **6102.10 euro**

TOTAL : 27934.73 euro (htva)

NOM ou CACHET de l'Entrepreneur.

I.S.B. Ventilation S.A.
Ventilatie N.V.
Rue de Fierlantestraat, 68
1190 Bruxelles / Brussel
TEL. 02 / 533.26.11
FAX 02 / 537.92.54

Date

23-02-2015

Nom et Signature

Johan Wijns



ISOPROJECTS BVBA
meerstraat 253 bus 1
1840 Ionderzeel

tel: 0478/22.51.33
fax: 02/269.07.58
website: www.isoprojects.be
e-mail: nicolas@isoprojects.be
BTW: 835.658.958
registratienr: 04, 10, 11

KLANT

dhr. en mevr.: ACP résidence Rivoli
rue emile claus
1180 uccle

Factuur

factuur nr: D154/2016
factuur datum: 18/05/2016
vervaldatum: 28/05/2016

beschrijving:

afrekening op werken volgens offerte 055/2016

TOTAAL DAKWERKEN excl. BTW	BTW tarief	6%	€ 31 832.70
			€ 1 909.96

Algemeen totaal inclusief BTW

€ 33 742.66

Wij verzoeken u vriendelijk om het factuur bedrag binnen de 10 dagen na factuurdatum over te maken op rekening NR BE29 7340 3112 3164 van ISOPROJECTS BVBA onder vermelding van factuur nummer.

Met de meeste hoogachting voor het vertrouwen dat u in ons stelde

Hoogachtend
Voor Isoprojects
Crohain Nicolas
Met vriendelijke groeten

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
1.02	Globale verzekering van de bouwwerf							
	Assurances à souscrire par l'entrepreneur							
	L'entrepreneur est tenu de souscrire les assurances telles que décrites ci-après .							
	Assurance Responsabilité Civile Travaux de Construction							
	L'entrepreneur dispose d'une assurance Responsabilité Civile Travaux de Construction qui couvre les dommages causés aux tiers, qu'ils soient							
	. matériels							
	. corporels							
	. immatériels (consécutifs aux dégâts susmentionnés)							
	Cela concerne la couverture complète de tous les dégâts en responsabilité civile à l'égard des tiers organisée par les articles 1382 et 1386 du Code Civil et des troubles de voisinage, en vertu de l'article 544 du Code Civil.							
	L'assurance responsabilité civile couvre tous les dégâts que l'entrepreneur occasionnerait pendant ou par l'exécution de ces travaux soit aux bâtiments, au mobilier, aux plantations, aux voiries, etc. soit aux tiers, qu'il s'agisse de personnes ou de biens Y compris les dégâts éventuels par vibration, démontage ou affaissement des supports, abaissement de la nappe phréatique, dégradations aux canalisations et câbles ainsi que les conséquences sur la distribution d'électricité, de télécommunication, de gaz et d'eau.							
	Assurance accidents de travail							
	L'entrepreneur dispose d'une assurance Accidents de Travail qui couvre les accidents de travail et les accidents survenus sur le chemin du travail pour tous les membres de son personnel.							
	L'entrepreneur se porte garant de ce que l'assureur accidents de travail n'intentera aucun recours contre le Maître de l'ouvrage ou contre leurs délégués.							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
1.03	Plaatsbeschrijving Etats des lieux	GP PG	GP PG		1 300.00	300.00	1 500.00	xxx
	L'entrepreneur est tenu de faire établir un état des lieux contradictoire, 10 jours avant la date de commencement des travaux. Lorsque l'entrepreneur néglige de faire établir un état des lieux et/ou de le faire signer pour accord par la partie adverse, il en assumera toutes les responsabilités. Cet état des lieux pourra entre autres servir de base à une éventuelle police d'assurance TRC ou en cas de discussions au sujet des dégâts occasionnés.							
	Les états des lieux contradictoires et les descriptions comparatives sont établis par un expert juré indépendant, désigné par l'entrepreneur.							
	Les descriptions comprendront : l'état actuel, problèmes techniques, fissures, dégâts des eaux, vices apparents et autres dégradations visibles, degré de finition, caractéristiques spécifiques, ...							
	L'état des lieux des constats difficilement descriptibles peuvent être complété par des dessins ou des photos couleurs.							
	L'entrepreneur est responsable pour les dégradations et dégâts constatés aux propriétés reprises aux états des lieux et il est tenu de réparer ces dégradations et dégâts ou à les indemniser.							
	Les états des lieux pour les sous-traitants sont à charge de l'entrepreneur.							
	Les limites de l'entreprise sont déterminées sur le plan d'exécution							
	Exécution :							
	. Etat des lieux des toitures des 7ième et 8ième étages (y compris revêtement de terrasse)							
	. Etat des lieux des voiries, trottoirs à l'emplacement de l'élèvevateur.							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
1.04	Algemene inrichting van de bouwplaats Aménagement général du chantier L'installation de chantier est à charge de l'entrepreneur. Avant d'entamer l'installation de chantier l'entrepreneur s'informerait auprès des instances communales compétentes au sujet des réglementations en vigueur pour une installation de chantier sur la voie publique. L'entrepreneur organisera son chantier dans les limites indiquées au plan d'implantation et ceci en commun accord avec le Maître de l'ouvrage. L'installation du chantier comprend toute l'infrastructure nécessaire pour une bonne organisation du chantier et des travaux. L'entrepreneur aura visité les lieux avant le jour de la soumission. Il est présumé de bien connaître la situation, y compris les possibilités d'exécution, d'accès au chantier et d'approvisionnement des matériaux. Voies d'accès Outre l'entretien de toutes les voiries provisoires ou existantes utilisées par lui ou ses sous-traitants, l'entrepreneur est également tenu de prendre toutes les mesures qui s'imposent afin de maintenir les voies publiques en bon état de propreté. Tous les éventuels dégâts seront réparés aux frais de l'entrepreneur. Les voies publiques et les trottoirs devront être protégés efficacement contre tout éventuel dommage. Ni matériaux ni déchets ne pourront être déposés sur la voie publique ou gêner la circulation. A ce sujet et en ce qui concerne les travaux proprement dits, l'entrepreneur est tenu de respecter tous les règlements de police en vigueur. En cas de dommages éventuels, l'entrepreneur remettra les voiries en leur état initial avant la réception provisoire. Les frais inhérents aux éventuelles réparations qui s'imposeraient après la réception seront réclamés à l'entrepreneur. L'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires pour garantir la sécurité du trafic, en outre celles imposées pour les pouvoirs communaux. Les taxes éventuelles sont à charge de l'entrepreneur. L'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de garantir à tout instant l'accès aux bâtiments par les services de secours et les pompiers.	GP PG	GP PG		1 768.00	500.00 1 200.00 180.00 600.00 500.00 385.00 375.00 1 200.00	2 500.00	3 700.00

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Raccordements divers							
	Eau et électricité (240V.) seront mis à disposition de l'entrepreneur par le Maître de l'ouvrage.							
	La consommation d'eau et d'électricité est à charge du Maître de l'ouvrage.							
	Les raccordements spécifiques, que l'entrepreneur estime nécessaire pour l'exécution des travaux, ainsi que les consommations de ces raccordements sont à charge de l'entrepreneur.							
	Elévateurs							
1.05	Werfvergaderingen	PM	PM					
	Réunions de chantier	PM	PM					
	Une réunion de chantier se tiendra au moins une fois par semaine. Le Maître de l'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur conviendront d'un jour de la semaine et d'une heure fixe à laquelle se tiendront ces réunions.							
	⇒ Dans la mesure où la réunion de chantier ne traitera pas de problèmes spécifiques, l'entrepreneur peut être représenté par son mandataire.							
	⇒ Lorsqu'il est signalé à l'avance qu'un problème spécifique sera traité au cours de la réunion de chantier, l'entrepreneur devra se faire représenter par une personne compétente en la matière.							
	⇒ L'entrepreneur sera obligatoirement présent aux réunions supplémentaires organisées par l'architecte ou le coordinateur sécurité (réalisation). Le jour et l'heure sont convenus en concertation avec le Maître de l'ouvrage, l'architecte et/ou le coordinateur sécurité.							
	L'architecte établira un rapport de chaque réunion de chantier. Ce rapport reprendra tous les points discutés et sera remis ou envoyé à toutes les personnes concernées. Ces rapports auront la valeur de lettres recommandées. Tous les points pour lesquels il ne sera pas émis de réserve sont considérés comme approuvés.							
1.06	Onderhoud van de werf - opkuis werf na de werken	PM	PM					
	Entretien du chantier - nettoyage chantier après travaux	PM	PM					

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	A la fin des travaux, c'est-à-dire les travaux repris dans le présent cahier des charges ainsi, l'entrepreneur fera effectuer par une société spécialisée un nettoyage général des façades et balcons des immeubles. Ces travaux comprennent e.a. le déblayage de tous les déchets, le nettoyage de toutes surfaces lavables au moyen d'eau et de produits appropriés, le balayage des trottoirs et abords en cours et fin de chantier.							
	Toutes les dispositions seront prises afin d'obtenir un immeuble prêt à l'utilisation. Tous les radiateurs, les appareils d'éclairage ainsi que tout le mobilier déjà présent seront également nettoyés							
1.07	Veiligheidscoördinator	PM	PM					
	coördinateur de sécurité	PM	PM					
2.00	Travaux de démolition							
	Afbraakwerken							
	Tous les matériaux provenant des démolitions resteront, sauf indications contraires au cahier des charges, la propriété de l'entrepreneur. L'entrepreneur se chargera d'évacuer à ces frais tous les décombres et gravats provenant de son entreprise. L'évacuation, en dehors des limites du chantier, se fera en fonction de l'évolution des travaux de démontage.							
	Toutes les taxes, les frais et autres dédommagements sont à charge de l'entrepreneur.							
	L'entrepreneur prendra obligatoirement toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter toute rupture d'équilibre des matériaux et des constructions à maintenir. Il est responsable pour tous les dégâts occasionnés par les travaux de démolitions aux constructions avoisinantes ainsi qu'aux accès. Les dégâts occasionnés par l'entrepreneur seront remis dans son état initial aux frais de l'entrepreneur.							
	Pendant l'exécution des travaux l'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager les canalisations électriques, de gaz ou d'eau, par la chute de débris, la pose d'outillage ou de travaux quelconques.							
	L'entrepreneur prendra à sa charge les frais de travaux, livraisons et mesurages effectués par les compagnies distributrices de gaz, d'électricité, ou d'eau, si celles-ci estiment cela nécessaire.							
	Les travaux comprennent :							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	- Les dispositions à prendre pendant des travaux aux endroits où des particules d'amiante-ciment peuvent se libérer. (RGPT décis 2.5.9 et 2.5.10), - Les précautions de sécurité nécessaires, en particulier du côté rue, conformément aux réglementations communales en vigueur. Tous les frais supplémentaires sont à charge de l'entrepreneur. - Les travaux d'adaptation et de calfeutrage aux canalisations de décharge au niveau des égouts. - Le transport de décombres en dehors du chantier. Ni décombres, ni immondices, ni déchets peuvent rester dans l'enceinte du chantier. - Tous les travaux d'étalement et d'élançonnage, comme repris ci-après. - La consolidation des éléments à maintenir. L'entrepreneur effectuera la démolition et le démontage de tous les éléments de construction indiqués en pointillé aux plans ou nécessaire à la bonne marche du chantier, afin de mener à bonne fin les travaux envisagés. Ces travaux seront à exécuter avec prudence et avec le plus grand soin par des ouvriers spécialisés. L'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de garantir la sécurité au chantier (travaux d'étalement et d'élançonnage, clôtures, démontage de parties branlantes, etc....) Toutes les précautions nécessaires seront prises afin d'éviter tout endommagement aux travaux existants et à toutes les constructions avoisinantes. L'entrepreneur soumettra au moins deux semaines avant le début de ces travaux son programme d'exécution à l'approbation du fonctionnaire dirigeant. L'administration se réserve le droit d'y apporter des modifications avec lesquelles elle tiendra compte. L'entrepreneur est responsable pour les dégâts occasionnés aux bâtiments avoisinants ainsi qu'aux constructions à maintenir. Les dégâts occasionnés par l'entrepreneur seront remis dans son état initial aux frais de l'entrepreneur. Pendant l'exécution des travaux l'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager les canalisations électriques, de gaz ou d'eau, par la chute de débris, la pose d'outillage ou de travaux quelconques. Toutes les réparations des endommagements sont à charge de l'entrepreneur. L'entrepreneur prendra à sa charge les frais de travaux, livraisons et mesurages effectués par les compagnies distributrices de gaz, d'électricité, et d'eau, si celles-ci estiment cela nécessaire Les travaux pour dévier les canalisations de l'installation de chauffage et des installations de gaz, eau et de l'électricité seront exécutés par des ouvriers spécialisés. Les parties des constructions qui, après des travaux de démolition, peuvent souffrir des intempéries seront protégées efficacement.	QF	pièce	7	2 647.00	1 200.00	1 260.00	3 290.00
2.01	Démontage et évacuation panneaux d'habillage en amiante-ciment							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Wegnemen en afvoeren asbesthoudende bekledingspanelen 120cm / 120cm / h.150cm	FH	stuk			480.00 3 150.00		
	2..01.02.01.a : Demande et/ou déclaration auprès de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement pour le démontage de matériaux à base d'amiante-ciment							
	Généralités :							
	En Région de Bruxelles-Capitale, une demande de permis d'environnement ou une déclaration est obligatoire pour l'exploitation de toute installation reprise dans la liste des « installations classées ». Il représente une autorisation administrative qui fixe les conditions techniques de fonctionnement d'une installation classée dans le but de protéger l'environnement, la santé et la sécurité de la population. A l'instar des chantiers de construction, les chantiers d'enlèvement d'amiante sont assimilés en majorité à des installations temporaires pour lesquelles il existe une procédure administrative particulière.							
	La législation appliquée est la suivante :							
	- Ordonnance du 5 juin 1997 relative au Permis d'Environnement (Moniteur Belge du 26/06/97) et ses modifications ;							
	- Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA (M.B. du 05/08/99) ;							
	- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, II et III (MB du 07/08/99).							
	Législation spécifique au secteur de l'amiante							
	Une législation spécifique concernant le secteur du désamiantage est d'application en Région bruxelloise :							
	- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 mai 2001 relatif aux conditions applicables aux chantiers de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante (M.B. du 12/07/2001). Cet arrêté abroge l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14 octobre 1993 relatif aux déchets d'amiante (M.B. du 23/11/93). ;							
	- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 modifiant l'arrêté royal du 29 décembre 1988 concernant la prévention et la réduction de la pollution de l'air par l'amiante (M.B. du 09/07/99) ;							
	- Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 modifiant l'arrêté royal du 29 décembre 1988 déterminant les conditions sectorielles de déversement dans les eaux de surface ordinaires et dans les égouts publics des eaux usées provenant des établissements du secteur de l'amiante (M.B. du 09/07/99) ;							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	2..01.02.01.b : Sécurité des personnes et des travailleurs Des règles précises doivent être suivies pour assurer la sécurité des personnes lors des travaux d'enlèvement d'amiante. Des panneaux adéquats signalent que l'accès au chantier est interdit au public et préviennent du danger. Dans la plupart des cas, un périmètre de sécurité est délimité. Il constitue une zone tampon dans laquelle la circulation des personnes étrangères au chantier est strictement contrôlée. L'affichage préalable au chantier de la décision de la commune ou de l'IBGE d'octroyer une autorisation pour l'enlèvement ou l'encapsulation de l'amiante constitue une autre obligation. Les travailleurs, quant à eux, sont protégés par une série de règles spécifiques aux chantiers d'enlèvement d'amiante inscrites dans le Code sur le bien-être au travail (Codex) et qui relèvent de la compétence du Service public fédéral Emploi, Travail et Concertation sociale. Ces règles ont pour objectif de limiter le risque dû à la libération de fibres d'amiante : protection collective (cloisonnement étanche en double épaisseur de la zone de travail, mise en dépression...), protection individuelle (appareils respiratoires, tenues jetables...), réalisation de travaux par une société compétente, formation et surveillance médicale des travailleurs exposés, etc. Il peut arriver que certaines règles relatives à la protection des travailleurs diffèrent de celles relatives à la protection de l'environnement. Il y a lieu dans pareille situation de se référer aux règles les plus strictes.							
	2..01.02.01.c : Désamiantage et évacuation de matériaux à base d'amiante L'arrêté du 23 mai 2001 fixe les conditions dans lesquelles les déchets d'amiante doivent être gérés. Les déchets d'amiante lié (amiante-ciment, ...) et friable (plâtre, flocage, ...) sont classés comme dangereux. Il est obligatoire de les séparer des autres déchets de construction afin d'éviter leur envoi dans les filières de recyclage (concasseurs à béton, ...). Suite à l'enlèvement des applications d'amiante, les déchets d'amiante doivent toujours être manutentionnés avec précaution (ne pas les jeter dans le container directement ou au moyen d'une goulotte, ...). Les déchets d'amiante lié doivent être simplement emballés (en sacs, en big-bags ou en conteneur bags, ...). Les déchets d'amiante friable doivent être doublement emballés. Dans tous les cas, l'emballage extérieur doit porter le logo réglementaire indiquant la présence d'amiante dans les déchets. Des sacs de tout format existent et sont le plus souvent normalisés. L'emballage peut être aussi réalisé aux dimensions du déchet d'amiante au moyen de feuilles de plastique pour éviter de réduire l'amiante en morceaux ce qui entraîne la libération de fibres d'amiante.							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	En Région de Bruxelles-Capitale, à ce jour, les parcs à conteneurs exploités par l'Agence Bruxelles Propreté et les dépôts communaux n'acceptent pas les déchets d'amiante. Une seule société privée est autorisée à recevoir les déchets d'amiante liés provenant des particuliers et des entreprises sous certaines conditions (quantités limitées, emballage adéquat préalable au transport, ...). Ce service est payant. Pour les déchets d'amiante friable, il faut recourir dans tous les cas à un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles-Capitale. Exécution : L' AR du 16 mars 2006 relatif à la protection contre les risques liés à l'exposition à l'amiante (M.B. 26 mars 2006) et l' AR du 28 mars 2007 relatif à l'agrément des entreprises et employeurs qui effectuent des travaux de démolition ou d'enlèvement au cours desquels de grandes quantités d'amiante peuvent être libérées. Organisation du chantier Les moyens techniques à mettre en oeuvre pour retirer l'amiante dépendent notamment de la présence de personnes étrangères au chantier, de la quantité, du type de matériau amianté, de l'état de celui-ci et du risque de dispersion de fibres d'amiante dans l'air lors du retrait. A titre d'exemple, le risque de libération de fibres d'amiante lors de l'enlèvement d'un flocage ou de calorifuges est, de façon générale, nettement plus important que lors de l'enlèvement de plaques d'amiante-ciment. On distingue principalement trois méthodologies différentes employées lors de chantiers d'enlèvement d'amiante : la zone confinée globale, la zone confinée locale (dite aussi « méthode par sacs couveuses » encore appelés « sacs à gants ») et la zone balisée. Les zones confinées sont des espaces clos d'où les fibres d'amiantes ne devraient pas sortir. Lors des demandes de permis, les agents de l'IBGE veillent de près à ce que les procédures de travail proposées offrent un niveau de sécurité suffisant. Pendant les travaux, le respect des procédures imposées par les permis est strictement contrôlé par des inspecteurs qui visitent les chantiers à l'improviste. Evacuation Les déchets amiantés, qu'ils soient friables ou liés, constituent des déchets dangereux et, après avoir été convenablement conditionnés, devront donc être repris par un collecteur de déchets dangereux agréé en Région de Bruxelles – Capitale. Le collecteur doit assurer la traçabilité des déchets (documents de suivi), garantir les conditions de transport et enfin, s'assurer que la filière d'élimination choisie est bien autorisée pour les déchets d'amiante considérés. Les filières de traitement des déchets amiantés les plus couramment utilisées sont les suivantes :							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	- la mise en décharge directe (sans prétraitement), pour les déchets tels que l'amiante-ciment par exemple - la cimentation des déchets d'amiante friable sous forme de blocs de béton avant emballage et dépôt dans une décharge de classe 1, pour les déchets friables comme le flocage, les calorifuges, ... ; - la vitrification des déchets amiantés qui conduit à la destruction totale des fibres (traitement en dehors de la Belgique).							
2.02	Démontage et évacuation de la gaine de ventilation	QF	m'	25	2 276.00	1 375.00	6 375.00	2 125.00
	Wegnemen en afvoeren van het ventilatiekanaal	FH	m'					
	Démontage de la gaine de ventilation dans les limites de l'entreprise. Y compris la fermeture de l'ouverture au moyen d'un panneau en multiplex marin (épaisseur 22mm). L'entrepreneur se chargera d'évacuer à ces frais tous les décombres et gravats provenant de son entreprise. L'évacuation, en dehors des limites du chantier, se fera en fonction de l'évolution des travaux de démontage.							
2.03	Démontage et évacuation installation mobilophonie	PG	PG		par le maître	1 320.00	9 300.00	1 200.00
	Wegnemen en afvoeren mobilofonieinstallatie	GP	GP		de l'ouvrage			
	Démontage de l'installation de mobilophonie Le matériel de mobilophonie sera stocké dans la chaufferie à un endroit désigné par le Maître de l'Ouvrage Les supports (dalles 30/30 en béton, plots e.a.) seront évacuées en dehors des limites du chantier. L'entrepreneur se chargera d'évacuer à ces frais tous les décombres et gravats provenant de son entreprise. L'évacuation, en dehors des limites du chantier, se fera en fonction de l'évolution des travaux de démontage.							
2.04	Démontage et évacuation profils de rive	QF	m'	89.60	636.00	1 075.20	896.00	4 032.00
	Wegnemen en afvoeren dakrandprofielen	FH	m'					
	Démontage de tous les profils de rive en alu. Tous les accessoires seront démontés avec soins et au moyen de matériaux appropriés et de techniques adéquates.							
2.05	Démontage et évacuation de cheminées de ventilation	QF	pièce	1	141.00	45.00	750.00	450.00
	Wegnemen en afvoeren verluchtingspijpijes	FH	stuk					

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Démontage de tous les éléments de ventilations sur les toitures plates. Il s'agit d'une petite cheminée de ventilation en acier galvanisé.							
3.00	Travaux de toiture							
	Dakwerken							
3.01	Nettoyage d'une vieille couche d'étanchéité bitumeuse							
	Reinigen van een oude bitumeuse dakdichting							
	Ces travaux correspondent aux prescriptions de la N.I.T.215 et plus spécifiquement au paragraphe 10 : rénovation.	QF	m²	211.70	751.00	1 270.20	3 175.50	4 234.00
	Avant d'entamer les travaux de rénovation de l'étanchéité il est nécessaire de vérifier si la toiture est apte à recevoir une nouvelle étanchéité et si la toiture est toujours conforme aux normes en vigueur. Des sondages doivent déterminer la composition de la toiture.	FH	m²					
	L'entrepreneur prêtera une attention particulière aux points suivants, que :							
	- le support ne présente pas de détériorations particulières et que la pente est suffisante. Sa résistance mécanique doit être appropriée à l'affectation de la toiture.							
	- le pare-vapeur existant est en bon état et que son adhérence est suffisante. En cas d'absence d'un pare-vapeur, l'entrepreneur prendra soin de vérifier la nécessité d'un pare-vapeur en fonction du type de local en-dessous de la toiture, du type d'isolation et du support (cfr. N.I.T.215).							
	- l'isolation existante est sèche et en bon état. Les prestations techniques de l'isolation doivent être suffisantes afin de respecter les norme et réglementations en vigueur. Sa résistance à la compression doit être adaptée à l'affectation de la toiture.							
	- l'étanchéité existante a une bonne adhérence au support et qu'il n'y a pas de présence d'eau entre les couches. Si l'étanchéité existante sert de couche de support à une nouvelle étanchéité, l'ancienne doit être compatible au nouveau support.							
	Exécution :							
	La surface du support doit être propre, sèche et plane. Toutes les impuretés tel que boue, poussière, mousse, etc ... doivent être enlevées. Ceci se fait par brossage ou mécaniquement au moyen d'outils appropriés. Si la surface est trop rugueuse elle doit être nivelée au moyen de produits adéquats.							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Après ces travaux préparatoires la surface sera nettoyée au moyen d'un jet d'eau à haute pression. Le nettoyage des rives en béton, également au moyen d'un jet d'eau à haute pression, est inclus dans cet article. L'entrepreneur prendra soin d'enlever toutes les substances grasses et huileuses.							
	La réfection des trous, cavités et autre affaissement fait également partie de travaux préparatoires. La différence de niveau tolérée est inférieure à 1,5 mm. Si la différence de niveau est supérieure à cette norme l'entrepreneur égalisera le support. Les zones affaissées seront aplanies au moyen de nouvelles feuilles bitumeuses (collées dans des bitumes chauds ou soudées au chalumeau) ou au moyen d'une pâte appropriée.							
	Aux endroits où l'on constate un retrait la surface sera incisée en bandes de max 2m. x 2m. Les parties qui se sont détachées seront enlevées ou recollées. Si les relevés se sont affaissés ou se sont détachés sur une grande partie de leur longueur, ceux-ci seront enlevés sur toute la longueur.							
	L'entrepreneur contrôlera également la pente de la toiture qui doit être d'au moins 1.5cm/m. Si la pente est insuffisante l'entrepreneur en avisera l'architecte qui établira un procès-verbal.							
	Toutes les précautions des prescriptions techniques du fabricant de l'étanchéité doivent être respectées.							
	Risques d'incendie							
	Toutes les précautions nécessaires seront prises pour les travaux de toiture à flamme ouverte (au chalumeau). L'entrepreneur tiendra compte du risque réel d'incendie (par exemple des matériaux inflammables derrière les recouvrements de façade, des isolants).							
	Diverses réparations							
	Réparation des boursouflures (au chalumeau)							
	Percer les boursouflures en forme de croix au moyen d'un couteau approprié et ouvrir les lèvres.							
3.02	Membrane d'étanchéité à base de polyisobutylène - EPDM Dakbedekkingsmembraan op basis van polyisobutyleen - EPDM	QF FH	m² m²	211.70	8 729.00	9 526.50	8 468.00	13 760.50
	L'étanchéité sera réalisée au moyen d'une membrane d'étanchéité monocouche à base de caoutchouc EPDM avec sous-couche en bitume SBS autocollant et film anti-adhésif, marque RESITRIX SK W.							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Lé d'étanchéité de toiture à structure multicouche constitué: ▪ d'une couche supérieure de 1,1 mm d'épaisseur, en 100 % élastomère EPDM (éthylène-propylène-diène-monomère) avec treillis d'armature interne ▪ § d'une couche inférieure de SBS modifié, qualité autocollante, appliquée mécaniquement en usine ou séparément sur la couche supérieure Le lé a une épaisseur de 2,5 mm ± 10 %, poids ± 2,75 kg/m². Rouleaux de 1 m x 10 m. Les recouvrements sont soudés exclusivement à l'air chaud au moyen d'une soudeuse automatique ou manuelle appropriée (largeur du recouvrement de 60 mm). Il faut veiller à obtenir un renflement régulier et suffisant du bitume hors du joint: minimum 2 mm. Il est interdit de souder à la flamme. On réalise les raccordements avec le même matériau. Pour ce qui est des coins et des raccordements aux tuyauteries d'aération, coupes, joints de dilatation, etc., il faut utiliser des pièces moulées spéciales, découpées dans le même type de lé d'étanchéité. Il faut suivre scrupuleusement les directives du fabricant. Le lé d'étanchéité de toiture a été testé selon les directives de l'UEAtc pour les membranes d'étanchéité en élastomère et possède l'agrément UBAAtc. Une impression de garantie doit être visiblement prévue sur l'EPDM. Après la réalisation des travaux, l'étancheur présentera au maître de l'ouvrage un certificat de bonne exécution rédigé par le fabricant, ainsi qu'une déclaration de garantie d'usine valable 10 ans (sans restrictions) sur les matériaux et la main d'œuvre concernant l'étanchéité du système de toiture.							
	Placement du lé d'étanchéité: adhérence totale au primer d'adhérence (FG 35) Les sous-couche bitumineuses ou les isolations revêtues ne peuvent pas être finies avec un film en PE. Sur les supports liés au ciment et les anciens recouvrements bitumineux, le primer d'adhérence remplace en même temps le vernis d'adhérence bitumineux, qui n'est donc plus nécessaire. Étalez le primer d'adhérence sur toute la surface avec un rouleau à peinture ou pulvérisé avec un fut sous pression. Il faut attendre jusqu'au séchage complet du primer d'adhérence (± min 35 min.) avant d'y dérouler les lé d'étanchéité. Sur support très absorbant, il faut appliquer le primer d'adhérence en deux couches. Les lé peuvent être collés jusqu'à 10 heures après l'application du primer d'adhérence, en déroulant et en pressant au pied, à la brosse ou au rouleau manuel métallique. Déroulez les lé avec un recouvrement de 60 mm. Ré-enroulez chaque moitié, coupez le film anti-adhésif et déroulez le lé en enlevant le film anti-adhésif. Coupez les 50 derniers mm du film anti-adhésif et laissez-les sur le lé jusqu'au moment de souder le recouvrement transversal.							
	Garantie d'usine :							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Après l'exécution des travaux l'entrepreneur remettra un certificat de bonne exécution avec une garantie d'usine de 10 ans, sans restriction sur matériaux et mains d'oeuvre. Ce certificat sera rédigé par le fabricant des produits d'étanchéité. L'entrepreneur déclare avoir exécuté tous les travaux conformément les prescriptions du dossier technique de PHOENIX A.G. fabricant de l'étanchéité RESITRIX. PHOENIX A.G. déclare, par l'intermédiaire de son importateur Rubitec, dans le certificat que les conditions de garantie sont d'application. Rubitec donne une garantie d'usine de 10 ans sur : - tous les matériaux et accessoires fournis par PHOENIX A. G. - les salaires de l'entrepreneur nécessaires pour des réparations éventuelles. Resitrix est un produit de la société PHOENIX A.G., représentée en Belgique par : L'entrepreneur tiendra compte des prescriptions de pose de fabricant. En cas de discordance les prescriptions du fabricant ont priorité sur les prescriptions du présent cahier de charges.							
3.03	Dakkolken EPDM Avaloirs EPDM Ce poste comprend : - la fourniture et pose de nouveaux avaloirs comme décrit ci-après. - le reserrage autour des avaloirs Les avaloirs sont fabriqués en en polyéthylène haute densité (HDPE - ton : noir) ultra résistant aux chocs. Les avaloirs de toiture seront fabriqués avec une bavette de raccordement fixe. La bavette de raccordement sera fabriquée dans un matériau compatible avec celui du revêtement de toiture / du pare-vapeur et du revêtement de toiture. L'avaloir est pourvu d'une tubulure qui se composera d'une pièce verticale soudée au fond de l'avaloir (sortie droite). Les avaloirs à sortie verticale ne sont pas pourvus d'un système de siphon (application à l'extérieur).	QF FH	pièce stuk	8	335.00	200.00 1 200.00	1 240.00	1 000.00
	Diamètre de raccordement : DN 90 mm							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eent.	hoeveel	ASPHALTAGE	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité				
	Conformément à la NIT 191 - La toiture plate, exécution des ouvrages de raccord (CSTC, 1994).							
	Le support sera préalablement nettoyé à fond. Les avaloirs seront posés de façon à éviter les stagnations d'eau. La bavette de raccordement de l'avaloir en une pièce sera placée sous de la couche d'étanchéité de toiture.							
3.04	Crapaudines pour avaloirs Bolroosters voor dakkolken	QF FH	pièce stuk	8	28.00	xxx	280.00	200.00
3.05	Profilis de rive pour toiture en aluminium Dakrandprofielen in aluminium	QF FH	m' m'	89.60	3 079.00	2 956.80 114.00	3 136.00	4 032.00
	Il s'agit d'éléments préfabriqués destinés à l'achèvement esthétique et étanches à l'eau de la face vue des rives de tête en toiture. Tous les éléments d'angle, d'assemblage et de fixation seront compris dans le prix unitaire.							
	Les profils de rive de toiture seront compatibles avec les matériaux de couverture de toiture mis en œuvre et conçus de façon à prévenir les déformations suite aux variations de température. Tous les moyens de fixation seront résistants à la corrosion. Pour les angles saillants et rentrants on utilisera uniquement des raccords adéquats. Les profiles et leurs fixations résisteront au rayons UV et à la corrosion							
	Modèle à soumettre à l'approbation de l'architecte.							
	Les profils de rive en aluminium sont des profils pliés industriellement en alliage d'aluminium Al/Mg.I, ou des profils en alliage d'aluminium matricé Al/Mg.Si, 0,5 F 22							

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ISOPROJECT	VIMAR	IDEA
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité	ASPHALTAGE		
	Support en multiplex marin Avant la pose du profil de rive l'entrepreneur posera des panneaux en multiplex marin Le panneau multiplex marin, ou contre-plaqué, est un panneau composé de plusieurs plis de bois (placages) successifs croisés et collés de façon perpendiculaire de sorte à lui donner une très grande stabilité dimensionnelle ainsi qu'une excellente résistance mécanique Multiplex méranti (type WPB résistant à l'humidité) Format 122 x 244 ou 250 Epaisseur : 18 mm Classe d'encollage (selon les STS 04.51.14) : 72-100 (WBP= résistant aux intempéries & à la cuisson) / 03-67 (résistant à l'humidité) Profil de rive Les profils de rive de toiture seront posés de façon rectiligne et dans les plus grandes longueurs possibles. Le profil de rive sera fixé de telle façon qu'il déborde d'au moins 15 à 20 mm par rapport à la façade. La fixation au support se fera à l'aide d'un mode de fixation adapté au support et à la couverture de toiture, conformément aux dessins de détail et/ou aux prescriptions du fabricant. L'exécution se fera conformément aux prescriptions du fabricant et selon la NIT 191 - La toiture plate -- exécution des ouvrages de raccord § 6.4 profilés de rive (CSTC, 1994) Le profil de rive simple sera fixé, au droit des entailles, sur la rive de toiture au moyen de vis et de chevilles inoxydables; une couche de la même matière que la couche d'étanchéité sera préalablement appliquée afin de répartir la pression. Des joints de 3 / 5 mm seront pratiqués entre les profils de rive et des raccords appropriés seront placés. Au droit des angles saillants et rentrants, un raccord adéquat sera posé. L'étanchéité de toiture sera collée sur le profil simple.						
3.07	Finition autour des cheminées, ventilations, lanternaux e.a. (y compris solins) Afwerking rond schouwen, ventilatieschouwen, koepels e. a. (slabben inbegrepen)	QF pièce FH stuk	11	2 530.00	2 530.00	880.00	4 070.00
3.08	Cheminées de ventilation	QF	pièce	1	85.00	150.00	250.00

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Nr N°	Omschrijving der werken Description des travaux	aard nature	eenh. unité	hoeveel Quantité	ISOPROJECT	VDV-N dakwerk	COPMAN R&R
1.04	Algemene inrichting van de bouwplaats Aménagement général du chantier L'installation de chantier est à charge de l'entrepreneur.	GP	GP		500,00		650,00
		PG	PG		1.200,00		1.320,00
					180,00		140,00
					450,00		500,00
	Avant d'entamer l'installation de chantier l'entrepreneur s'informer auprès des instances communales compétentes au sujet des réglementations en vigueur pour une installation de chantier sur la voie publique. L'entrepreneur organisera son chantier dans les limites indiquées au plan d'implantation et ceci en commun accord avec le Maître de l'ouvrage. L'installation du chantier comprend toute l'infrastructure nécessaire pour une bonne organisation du chantier et des travaux.				500,00		290,00
					385,00		390,00
					375,00		375,00
	L'entrepreneur aura visité les lieux avant le jour de la soumission. Il est présumé de bien connaître la situation, y compris les possibilités d'exécution, d'accès au chantier et d'approvisionnement des matériaux.				1.200,00		1.100,00
	Voies d'accès Outre l'entretien de toutes les voiries provisoires ou existantes utilisées par lui ou ses sous-traitants, l'entrepreneur est également tenu de prendre toutes les mesures qui s'imposent afin de maintenir les voies publiques en bon état de propreté. Tous les éventuels dégâts seront réparés aux frais de l'entrepreneur.						
	Les voies publiques et les trottoirs devront être protégés efficacement contre tout éventuel dommage. Ni matériaux ni déchets ne pourront être déposés sur la voie publique ou gêner la circulation. A ce sujet et ce qui concerne les travaux proprement dits, l'entrepreneur est tenu de respecter tous les règlements de police en vigueur. En cas de dommages éventuels, l'entrepreneur remettra les voiries en leur état initial avant la réception provisoire. Les frais inhérents aux éventuelles réparations qui s'imposeraient après la réception seront réclamés à l'entrepreneur.						
	L'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires pour garantir la sécurité du trafic, en outre celles imposées pour les pouvoirs communaux.						
	Les taxes éventuelles sont à charge de l'entrepreneur.						
	L'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de garantir à tout instant l'accès aux bâtiments par les services de secours et les pompiers.						
	Raccordements divers						
	Eau et électricité (240V.) seront mis à disposition de l'entrepreneur par le Maître de l'ouvrage.						
	La consommation d'eau et d'électricité est à charge du Maître de l'ouvrage.						
	Les raccordements spécifiques, que l'entrepreneur estime nécessaire pour l'exécution des travaux, ainsi que les consommations de ces raccordements sont à charge de l'entrepreneur.						
	Élévateurs						

Nr N°	Omschrijving der werken Description des travaux	aard nature	eenh. unité	hoeveel Quantité	ISOPROJECT	VDV-N dakwerk	COPMAN R&R
1.05	Werfvergaderingen Réunions de chantier Une réunion de chantier se tiendra au moins une fois par semaine. Le Maître de l'ouvrage, l'architecte et l'entrepreneur conviendront d'un jour de la semaine et d'une heure fixe à laquelle se tiendront ces réunions. ⇒ Dans la mesure où la réunion de chantier ne traitera pas de problèmes spécifiques, l'entrepreneur peut être représenté par son mandataire. ⇒ Lorsqu'il est signalé à l'avance qu'un problème spécifique sera traité au cours de la réunion de chantier, l'entrepreneur devra se faire représenter par une personne compétente en la matière. ⇒ L'entrepreneur sera obligatoirement présent aux réunions supplémentaires organisées par l'architecte ou le coordinateur sécurité (réalisation). Le jour et l'heure sont convenus en concertation avec le Maître de l'ouvrage, l'architecte et/ou le coordinateur sécurité. L'architecte établira un rapport de chaque réunion de chantier. Ce rapport reprendra tous les points discutés et sera remis ou envoyé à toutes les personnes concernées. Ces rapports auront la valeur de lettres recommandées. Tous les points pour lesquels il ne sera pas émis de réserve sont considérés comme approuvés.	PM PM	PM PM				
1.06	Onderhoud van de werf - opkuis werf na de werken Entretien du chantier - nettoyage chantier après travaux A la fin des travaux, c'est-à-dire les travaux repris dans le présent cahier des charges ainsi, l'entrepreneur fera effectuer par une société spécialisée un nettoyage général des façades et balcons des immeubles. Ces travaux comprennent e.a. le déblayage de tous les déchets, le nettoyage de toutes surfaces lavables au moyen d'eau et de produits appropriés, le balayage des trottoirs et abords en cours et fin de chantier. Toutes les dispositions seront prises afin d'obtenir un immeuble prêt à l'utilisation. Tous les radiateurs, les appareils d'éclairage ainsi que tout le mobilier déjà présent seront également nettoyés	PM PM	PM PM				
1.07	Veilighheidscoördinator coordinateur de sécurité	PM PM	PM PM				

Nr N°	Omschrijving der werken Description des travaux	aard nature	eenh. unité	hoeveel Quantité	ISOPROJECT	VDV-N dakwerk	COPMAN R&R
2.00	Travaux de démolition						
	Afbraakwerken						
	Tous les matériaux provenant des démolitions resteront, sauf indications contraires au cahier des charges, la propriété de l'entrepreneur. L'entrepreneur se chargera d'évacuer à ces frais tous les décombres et gravats provenant de son entreprise. L'évacuation, en dehors des limites du chantier, se fera en fonction de l'évolution des travaux de démontage.						
	Toutes les taxes, les frais et autres dédommagements sont à charge de l'entrepreneur.						
	L'entrepreneur prendra obligatoirement toutes les dispositions nécessaires afin d'éviter toute rupture d'équilibre des matériaux et des constructions à maintenir. Il est responsable pour tous les dégâts occasionnés par les travaux de démolitions aux constructions avoisinantes ainsi qu'aux accès. Les dégâts occasionnés par l'entrepreneur seront remis dans son état initial aux frais de l'entrepreneur.						
	Pendant l'exécution des travaux l'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager les canalisations électriques, de gaz ou d'eau, par la chute de débris, la pose d'outillage ou de travaux quelconques.						
	L'entrepreneur prendra à sa charge les frais de travaux, livraisons et mesurages effectués par les compagnies distributrices de gaz, d'électricité, ou d'eau, si celles-ci estiment cela nécessaire.						
	Les travaux comprennent :						
	- Les dispositions à prendre pendant des travaux aux endroits où des particules d'amiante-ciment peuvent se libérer. (RGPT décrets 2.5.9 et 2.5.10).						
	- Les précautions de sécurité nécessaires, en particulier du côté rue, conformément aux réglementations communales en vigueur. Tous les frais supplémentaires sont à charge de l'entrepreneur.						
	- Les travaux d'adaptation et de calfeutrage aux canalisations de décharge au niveau des égouts.						
	- Le transport de décombres en dehors du chantier. Ni décombres, ni immondices, ni déchets peuvent rester dans l'enceinte du chantier.						
	- Tous les travaux d'étalement et d'étanchéage, comme repris ci-après.						
	- La consolidation des éléments à maintenir.						
	L'entrepreneur effectuera la démolition et le démontage de tous les éléments de construction indiqués en pointillé aux plans ou nécessaire à la bonne marche du chantier, afin de mener à bonne fin les travaux envisagés. Ces travaux seront à exécuter avec prudence et avec le plus grand soin par des ouvriers spécialisés.						
	L'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de garantir la sécurité au chantier (travaux d'étalement et d'étanchéage, clôtures, démontage de parties branlantes, etc...)						
	Toutes les précautions nécessaires seront prises afin d'éviter tout endommagement aux travaux existants et à toutes les constructions avoisinantes.						
	L'entrepreneur soumettra au moins deux semaines avant le début de ces travaux son programme d'exécution à l'approbation du fonctionnaire dirigeant. L'administration se réserve le droit d'y apporter des modifications avec lesquelles elle tiendra compte.						
	L'entrepreneur est responsable pour les dégâts occasionnés aux bâtiments avoisinants ainsi qu'aux constructions à maintenir. Les dégâts occasionnés par l'entrepreneur seront remis dans son état initial aux frais de l'entrepreneur.						

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ISOPROJECT	VDV-N dakwerk	COPMAN R&R
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité			
	Pendant l'exécution des travaux l'entrepreneur prendra toutes les précautions nécessaires afin de ne pas endommager les canalisations électriques, de gaz ou d'eau, par la chute de débris, la pose d'outillage ou de travaux quelconques. Toutes les réparations des endommagements sont à charge de l'entrepreneur.						
	L'entrepreneur prendra à sa charge les frais de travaux, livraisons et mesurages effectués par les compagnies distributrices de gaz, d'électricité, et d'eau, si celles-ci estiment cela nécessaire						
	Les travaux pour dévier les canalisations de l'installation de chauffage et des installations de gaz, eau et de l'électricité seront exécutés par des ouvriers spécialisés.						
	Les parties des constructions qui, après des travaux de démolition, peuvent souffrir des intempéries seront protégées efficacement.						
2.01	Démontage et évacuation de la gaine de ventilation Wegnemen en afvoeren van het ventilatiekanaal	QF	m'	25	1.760,00		1.920,00
	Démontage de la gaine de ventilation dans les limites de l'entreprise.	FH	m'				
	Y compris la fermeture de l'ouverture au moyen d'un panneau en multiplex marin (épaisseur 22mm).						
	L'entrepreneur se chargera d'évacuer à ces frais tous les décombres et gravats provenant de son entreprise. L'évacuation, en dehors des limites du chantier, se fera en fonction de l'évolution des travaux de démontage.						
2.02	Démontage et évacuation profils de rive Wegnemen en afvoeren dakrandprofielen	QF	m'	89,60	1.075,20		1.163,50
	Démontage de tous les profils de rive en alu.	FH	m'				
	Tous les accessoires seront démontés avec soins et au moyen de matériaux appropriés et de techniques adéquates.						
2.03	Démontage et évacuation de cheminées de ventilation Wegnemen en afvoeren verluchtingspijpijes	QF	pièce	1	45,00		40,00
	Démontage de tous les éléments de ventilations sur les toitures plates. Il s'agit d'une petite cheminée de ventilation en acier galvanisé.	FH	stuk				
2.04	Démontage et évacuation d'éléments en béton (chaufferie) Wegnemen en afvoeren betonnen dakelementen (stookplaats)	QF	pièce	4	1.000,00		1.200,00
	Démontage de tous les éléments en béton (anciennes ventilations de la chaufferie).	FH	stuk				

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ISOPROJECT	VDV-N dakwerk	COPMAN R&R
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité			
	Exécution :						
	La surface du support doit être propre, sèche et plane. Toutes les impuretés tel que boue, poussière, mousse, etc ... doivent être enlevées. Ceci se fait par brossage ou mécaniquement au moyen d'outils appropriés. Si la surface est trop rugueuse elle doit être nivelée au moyen de produits adéquats.						
	Après ces travaux préparatoires la surface sera nettoyée au moyen d'un jet d'eau à haute pression. Le nettoyage des rives en béton, également au moyen d'un jet d'eau à haute pression, est inclus dans cet article. L'entrepreneur prendra soin d'enlever toutes les substances graisseuses et huileuses.						
	La réfection des trous, cavités et autre affaissement fait également partie de travaux préparatoires. La différence de niveau tolérée est inférieure à 1,5 mm. Si la différence de niveau est supérieure à cette norme l'entrepreneur égalisera le support. Les zones affaissées seront aplanies au moyen de nouvelles feuilles bitumeuses (collées dans des bitumes chauds ou soudées au chalumeau) ou au moyen d'une pâte appropriée.						
	Aux endroits où l'on constate un retrait la surface sera incisée en bandes de max 2m. x 2m. Les parties qui se sont détachées seront enlevées ou recollées. Si les relevés se sont affaissés ou se sont détachés sur une grande partie de leur longueur, ceux-ci seront enlevés sur toute la longueur.						
	L'entrepreneur contrôlera également la pente de la toiture qui doit être d'au moins 1.5cm/m. Si la pente est insuffisante l'entrepreneur en avisera l'architecte qui établira un procès-verbal.						
	Toutes les précautions des prescriptions techniques du fabricant de l'étanchéité doivent être respectées.						
	Risques d'incendie						
	Toutes les précautions nécessaires seront prises pour les travaux de toiture à flamme ouverte (au chalumeau). L'entrepreneur tiendra compte du risque réel d'incendie (par exemple des matériaux inflammables derrière les recouvrements de façade, des isolants).						
	Diverses réparations						
	Réparation des boursouflures (au chalumeau)						
	Percer les boursouflures en forme de croix au moyen d'un couteau approprié et ouvrir les lèvres.						
4.02	Membrane d'étanchéité à base de polyisobutylène - EPDM	QF	m²	211,70	9.526,50		9.949,90
	Dakbedekkingsmembraan op basis van polyisobutyleen - EPDM	FH	m²				
	L'étanchéité sera réalisé au moyen d'une membrane d'étanchéité monocouche à base de caoutchouc EPDM avec sous-couche en bitume SBS autocollant et film anti-adhésif, marque RESITRIX SK W.						

Nr	Omschrijving der werken	aard	eenh.	hoeveel	ISOPROJECT	VDV-N dakwerk	COPMAN R&R
N°	Description des travaux	nature	unité	Quantité			
	Lé d'étanchéité de toiture à structure multicouche constitué: ▪ d'une couche supérieure de 1,1 mm d'épaisseur, en 100 % élastomère EPDM (éthylène-propylène-diène-monomère) avec treillis d'armature interne ▪ § d'une couche inférieure de SBS modifié, qualité autocollante, appliquée mécaniquement en usine ou séparément sur la couche supérieure Le lé a une épaisseur de 2,5 mm $\pm$ 10 %, poids $\pm$ 2,75 kg/m². Rouleaux de 1 m x 10 m. Les recouvrements sont soudés exclusivement à l'air chaud au moyen d'une soudeuse automatique ou manuelle appropriée (largeur du recouvrement de 60 mm). Il faut veiller à obtenir un renflement régulier et suffisant du bitume hors du joint: minimum 2 mm. Il est interdit de souder à la flamme. On réalise les raccordements avec le même matériau. Pour ce qui est des coins et des raccordements aux tuyauteries d'aération, coupoles, joints de dilatation, etc., il faut utiliser des pièces moulées spéciales, découpées dans le même type de lé d'étanchéité. Il faut suivre scrupuleusement les directives du fabricant. Le lé d'étanchéité de toiture a été testé selon les directives de l'UEAtc pour les membranes d'étanchéité en élastomère et possède l'agrément UBAtc. Une impression de garantie doit être visiblement prévue sur l'EPDM. Après la réalisation des travaux, l'étancheur présentera au maître de l'ouvrage un certificat de bonne exécution rédigé par le fabricant, ainsi qu'une déclaration de garantie d'usine valable 10 ans (sans restrictions) sur les matériaux et la main d'œuvre concernant l'étanchéité du système de toiture.						
	Placement du lé d'étanchéité: adhérence totale au primer d'adhérence (FG 35) Les sous-couche bitumineuses ou les isolations revêtues ne peuvent pas être finies avec un film en PE. Sur les supports liés au ciment et les anciens recouvrements bitumineux, le primer d'adhérence remplace en même temps le vernis d'adhérence bitumineux, qui n'est donc plus nécessaire. Étalez le primer d'adhérence sur toute la surface avec un rouleau à peinture ou pulvérisé avec un fût sous pression. Il faut attendre jusqu'au séchage complet du primer d'adhérence ($\pm$ min 35 min.) avant d'y dérouler les lés d'étanchéité. Sur support très absorbant, il faut appliquer le primer d'adhérence en deux couches. Les lés peuvent être collés jusqu'à 10 heures après l'application du primer d'adhérence, en déroulant et en pressant au pied, à la brosse ou au rouleau manuel métallique. Déroulez les lés avec un recouvrement de 60 mm. Ré-enroulez chaque motté, coupez le film anti-adhésif et déroulez le lé en enlevant le film anti-adhésif. Coupez les 50 derniers mm du film anti-adhésif et laissez-les sur le lé jusqu'au moment de souder le recouvrement transversal. Garantie d'usine : Après l'exécution des travaux l'entrepreneur remettra un certificat de bonne exécution avec une garantie d'usine de 10 ans, sans restriction sur matériaux et mains d'œuvre. Ce certificat sera rédigé par le fabricant des produits d'étanchéité. L'entrepreneur déclare avoir exécuté tous les travaux conformément les prescriptions du dossier technique de PHOENIX A.G. fabricant de l'étanchéité RESITRIX. PHOENIX A.G. déclare, par l'intermédiaire de son importateur Rubitec, dans le certificat que les conditions de garantie sont d'application. Rubitec donne une garantie d'usine de 10 ans sur :						

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

MAÎTRE DE L'OUVRAGE

ACP résidence RIVOLI
Chaussée de Waterloo, Rue Emile Claus, Rue St-Georges, Rue De Praetere
1180 UCCLE / 1050 IXELLES

c/o LAMY Belgium
représentée par monsieur Luc VANDENPLAS
21/23 rue Basse
1180 UCCLE

OBJET

Rénovation des toitures – phase 3 : esplanade
Chaussée de Waterloo, Rue Emile Claus, Rue St-Georges, Rue De Praetere
1180 UCCLE / 1050 IXELLES

Phase 3 : toiture esplanade

AUTEUR DU PROJET

Bureau d'architecture VANTHOURNOUT sprl

rue du Congrès 13/7
1000 BRUXELLES
tel. 02/242.48.48
fax. 02/241.10.93

Vanthournout Marc, architecte – responsable de projet
GSM. 0497/48.39.80
marc.vanthournout@skynet.be

COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUMISSION

- le cahier des charges :
 - Partie 01 : Clauses administratives
 - Partie 02 : Métré descriptif
- les plans d.d. 06.06.2016
 - 15.415 – phase 03/01 : plan toiture esplanade

DOCUMENTS CONTRACTUELS

Les documents suivants sont également d'application pour cette soumission, sauf dérogation dans le présent cahier des charges :

- + La législation belge
- + Le cahier général des charges clauses techniques, édité par la Société Walonne du Logement., édition 2009.
- + Toutes les éditions S.T.S.,
- + Les normes belges (N.B.N.) éditées par le Bureau de Normalisation ainsi que les normes européennes
- + Toutes les notes d'information technique (N.I.T.) éditées par le C.S.T.C. dès que celles-ci s'appliquent et/ou dès qu'on y réfère.
- + Le règlement régional d'urbanisme (R.R.U.) et les règlements communaux de bâtisse de la commune où le travail est effectué.
- + La réglementation en vigueur pour les prestations énergétiques dans la Région de Bruxelles (réglementation PEB).
- + La dernière édition du Règlement Général pour la Protection du Travail.

+ plans des détails d'exécution:

L'entrepreneur demandera, s'il l'estime nécessaire à l'exécution des travaux et en fonction de l'évolution et l'avancement du chantier, à l'architecte de lui remettre tous les plans des détails d'exécution nécessaire.

Le fait de ne pas demander des détails d'exécution supplémentaires suppose que l'entrepreneur dispose d'informations et de connaissance suffisante pour une bonne exécution de son entreprise.

Les détails d'exécution sont prioritaires aux plans généraux et l'entrepreneur est tenu de les respecter au risque de se voir refuser les travaux exécutés.

L'architecte se réserve le droit d'adapter et de modifier les documents d'adjudication au moment de dresser les plans des détails d'exécution. Ces modifications ne feront pas l'objet d'un décompte si le niveau d'exécution et la quantité des matériaux utilisés restent inchangés.

Si à la remise des détails d'exécution, aucune remarque n'est formulée concernant le montant des travaux, le plan sera accepté comme tel et aucun décompte ne sera accepté.

PARTIE 01 :

Les clauses administratives

Art. 01.01 : objet de la soumission :

Le présent cahier des charges a pour objet la rénovation des toitures de l'immeuble sis Chaussée de Waterloo, Rue Emile Claus, Rue St-Georges, Rue De Praetere à 1180 UCCLE / 1050 IXELLES pour le compte de la ACP RIVOLI, représentée par Lamy BELGIUM – agence UCCLE, rue Basse 21/23 à 1180 UCCLE conformément aux plans du bureau d'architecture VANTHOURNOUT sprl à 1000 BRUXELLES, rue du Congrès 13 / 7, représentée par l'architecte Marc Vanthournout, responsable du projet.

L'entreprise comprend tous les travaux et fournitures nécessaires à une exécution complète de cette entreprise, ainsi tous les travaux dans les limites de l'entreprise, même si ceux-ci ne sont pas repris explicitement dans le présent cahier des charges.

Phase 3 : toiture esplanade

Art. 01.02 : appel d'offres, caractère de l'entreprise :

L'entreprise forme un marché mixte

- * une partie à prix unitaire pour les postes à quantités présumées (QP)
- * une partie à prix global (PG) pour les postes sans mention de quantité et une partie pour un prix total fixe pour les postes à quantité forfaitaire (QF) avec indication des quantités.

L'entrepreneur est tenu à exécuter, en contrepartie du montant de son offre éventuellement adapté par certains décomptes tous les travaux décrits dans le présent cahier des charges et ses annexes éventuelles et repris aux plans d'exécution et ceci afin d'obtenir une exécution complète dans les délais prévus.

En signant son offre, l'entrepreneur déclare avoir étudié les plans d'exécution, les plans des détails d'exécution et le cahier des charges, avec pour mission d'exécuter les travaux dans leur totalité et ceci dans les meilleures conditions, dans les délais prévus et pour le montant repris dans son offre.

Tous les travaux repris aux plans et décrits dans le cahier des charges sont à exécuter, à l'exception de ceux mentionnés aux plans comme "non prévus dans l'entreprise" ou ceux non repris dans le présent cahier des charges.

Par le fait d'introduire son offre, l'entrepreneur reconnaît implicitement les possibilités d'exécution par son entreprise et ceci conformément aux documents d'adjudication élaborés par l'auteur du projet

Il reconnaît avoir visité le site du chantier et d'y avoir examiné les possibilités d'accès, l'état, le niveau, l'environnement et l'orientation du terrain, les possibilités d'approvisionnement, la nature du sol et du sous-sol, etc..., car toutes les facilités lui ont été accordées en vue de procéder aux travaux de forage et de terrassement.

En bref, de s'y être rendu compte des travaux à exécuter et des conditions à remplir conformément aux prescriptions des documents de l'entreprise et d'avoir effectué ses propres évaluations des travaux compris dans son entreprise.

Par conséquent, il n'est pas autorisé à l'entrepreneur d'introduire une réclamation pour cause d'erreurs ou de négligences aux plans et au cahier des charges sous prétexte de ne pas avoir compris le sens des dispositions.

Tous les plans des détails d'exécution seront remis à l'entrepreneur au moins trois semaines avant le début des travaux.

Les dessins de travail seront remis selon les nécessités du chantier.