

Frédéric HANS
avenue Josse Goffin, 25
1082 Berchem Ste Agathe
Agent agréé IPI n° 102293
Organisme de garantie : AG INSURANCE
Téléphone & fax : 02/465.88.52
Portable : 0475/28.74.82
T.V.A : 540.421.741
R.C.B : 567.163
BNP PARIBAS FORTIS : IBAN BE09 0012 9791 4257 BIC GEBABEBB
E-MAIL : immobiliere.hans@hotmail.com

A l'attention des copropriétaires
de la résidence
Avenue Louis Piérard, 70
1140 Evere

REF/2016/1

CONCERNE : assemblée générale ordinaire.

Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous inviter à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le
samedi 13 février 2016 à 9 heures 45 précises, à la taverne « CHALET DU TENNIS »,
rue Charles Malis, 1 à 1080 Molenbeek (02/414.36.04).

ORDRE DU JOUR

1. Désignation du Président de l'AGO
2. Désignation du Secrétaire de l'AGO
3. Réélection et/ou élection du syndic
4. Election et/ou réélection des membres du conseil de copropriété
5. Désignation du Commissaire aux comptes
6. Comptes des exercices écoulés + rapport du Commissaire aux comptes + approbation des comptes et bilan au 31 décembre 2014 + décharge (Madame ARKU)

↳ APPT 17.11.
ARKU S.
DECOMPTE ANNUEL
(DECOMPTE TRIMESTRIEL)
ACCORD DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

7. Honoraires avocat (facture jointe) **G. SCHOONJANS — 1916,- EURO**

8. Honoraires huissier (facture jointe) **400,- EURO**

9. Exécution du jugement prononcé par le juge de paix dans sa totalité ou acceptation de la proposition des copropriétaires débiteurs JUSIFI-SELIMI de rembourser la dette à hauteur de 300,00 EUR/mensuel outre le versement régulier à échéance des nouvelles charges et provisions pour les travaux à leur échéance (citation + jugement en annexes)

10. Modification du système de chauffage actuel par l'installation de chaudières individuelles au gaz **← NON - CHAUDIERE - FANS**

11. Infiltration d'eau au sous-sol (rapport + devis en annexes) **— ACCORD ± 600 DIVISE**

12. Choix du mode de financement pour le point 11 **OK**

13. Remplacement de l'étanchéité de la dalle en béton du local ascenseur et de la tabatière (photos + devis en annexes) **NON → TERRASSE / REMPLACEMENT VITRE (x2)**

14. Choix du mode de financement pour le point 13

15. Entretien des communs **← CHACUN POUR SOI**

16. Arrêté royal du 10 décembre 2012 sur la modernisation obligatoire des ascenseurs (législation en annexes)

17. Sanctions en cas d'infraction à la réglementation sur la modernisation obligatoire de l'ascenseur (sanctions en annexes)

18. Choix de la firme pour la modernisation obligatoire de l'ascenseur

19. Choix du mode de financement pour le point 18

Je me permets de rappeler l'importance de votre présence à cette AGO, en cas d'empêchement vous êtes priés ainsi que l'acte de base et l'article 577-6 § 7 de la nouvelle loi vous y autorisent de vous faire représenter par un mandataire membre de l'AGO ou non en utilisant le modèle de procuration joint à la présente.

Veuillez croire, Mesdames, Mesdemoiselles, Messieurs, en l'assurance de mes sentiments distingués.

Berchem Ste Agathe, le 12 janvier 2016.

9) ACTE DEVANT LE JUGE DE PAIX { ACCORD DES COPROPRIETES
- AG

- EXPERT JUGE DE PAIX

VITAR GARANTIE DECENNALE

- ASS. EXTRAORDINAIRE

PROCURATION

Je soussigné(e)
copropriétaire de la résidence avenue Louis Piérard, 70 à
1140 Evere
représentant la quotité de
donne par la présente pouvoir à
afin d'assister à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du samedi 13 février 2016 et y prendre part à toutes délibérations, y voter valablement, amender ou rejeter toutes propositions se rapportant à l'ordre du jour qui m'est bien connu et que j'ai porté à la connaissance de mon mandataire.
Le mandataire peut assister à toutes assemblées ayant le même ordre du jour au cas où la première assemblée ne pourrait valablement se faire.

La loi du 30 juin 1994 modifiée par la loi du 2 juin 2010 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux assemblées générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci.

Cette loi précise que :

- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités.
- Nul ne peut accepter plus de 3 procurations.
- Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble).

Veuillez donc vous assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.

Fait à
le

Signature précédée de la mention
« bon pour pouvoir »,

Ghislaine SCHOONJANS

Avocat au Barreau de Bruxelles

Cabinet fermé du 23 juin au 30 juin inclus

Monsieur HANS

COURRIEL

Jette, le 22 juin 2015

Concerne : aff. ACP PIERARD c/ JUSIFI - SELIMI

Cher Monsieur,

Je fais suite à notre entretien.

Vous trouverez en annexe le projet de citation que je transmettrai à l'huissier dès accord de votre part.

Puis-je également vous demander dans ce dossier de me verser une provision d'un montant de 1.910 €.
Dès réception de ce montant, je vous adresserai une facture acquittée.

Croyez en l'assurance de mes sentiments bien dévoués.

1.000,00
PAYÉ le 5 JUL 2015

Ghislaine SCHOONJANS.

ANNEXE

910,00
PAYÉ le 18 NOV. 2015

SDS SPRL

SACRE-DE SMET HUISSIERS DE JUSTICE

TVA BE0838.633.987

IBAN BE25-7330-4797-1782 - BIC KREDBE88

AV DE JETTE 32 - 1081 KOEKELBERG

TEL 02/425.08.94 - FAX 02/425.55.78

GDW@SACREMS.BE

IMMOBILIERE HANS

Avenue Josse Goffin 25

1082 BERCHEM-SAINT-AGATHE

TVA Client : BE-0540.421.741

Client n° : 174981

Facture n° : 30/GDW/6528

Date : 28/08/2015

Echéance : 07/09/2015

Référence / HDJ : F3534-15

Page 1/1

Vos références :

Concerné : L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA / JUSUP Mustafa

Libellé	HTVA 21%	HTVA 0%	TVA	Total TVAC
27/08/2015 citation	193,81		40,70	
droits d'enregistrement		50,00		
droits de mise au rôle & timbres de plaidoirie		80,62		365,13
TOTAUX	193,81	130,62	40,70	365,13

TOTAL (TVAC) FACTURE (EUR)	365,13
-----------------------------------	---------------

Paiements à valoir / à déduire	(-)	193,81	130,62	40,70	365,13
TOTAL (facture acquittée) au 28/08/2015		0,00	0,00	0,00	0,00

F3534-15 - Total dû à l'étude à la date du 28/08/2015

Payé à l'étude par le cocontractant et/ou son mandant	400,00
Frais exposés par l'étude depuis 2012	-365,13
TOTAL DU PAR L'ETUDE au 28/08/2015	34,87

Marc SACRE
Stefan SACRE
Piet DE SMET
Huissiers de Justice
Miet DEMESTERE
Claire VAN ACKER
Ben VAN SCHEL
Candidats Huissier de Justice

Koekelberg, le 30/07/2015

Av de Jette, 32
1081 KOEKELBERG
Tel : 02/425.08.94 - Fax : 02/425.55.78
BE44-7341 9803 8845 KREDBEBB
Bureau ouvert de 9 à 12h
Email : gdw@sacreds.be
SDS SPRL
HCE 0838.633.987

IMMOBILIERE HANS

Avenue Josse Goffin 25
1082 BERCHEM-SAINT-AGATHE

E-Mail Immobilier.hans@hotmail.com

Chère Madame, Cher Monsieur,

M/Réf : F3534-15 / MV

V/Réf :

Affaire : L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LOUIS PIERARD

Contre : ~~JUSTE SELINE~~

Je suis chargé par votre conseil Maître SCHOONJANS Ghislaine de signifier un exploit judiciaire.

Pour ce faire je vous invite à me verser à titre de provision la somme de 400,00 EUR.

Vous pouvez verser cette somme au compte BE25 Banque : 734-1980388-45 - KREDBEBB - en rappelant la référence F3534-15 / MV, ou si vous le préférez, en mon étude, à l'adresse ci-dessus.

Dans ce dernier cas, vous voudrez bien vous munir des présentes.

Votre bien dévoué,

PAYÉ le 19 AOÛT 2015

P.O. L'Huissier de Justice.

Marc SACRE - Stefan SACRE - Piet DE SMET*Huissiers de Justice***Miet DEMEESTERE - Claire VAN ACKER - Ben VAN SCHEL***Candidats Huissier de Justice*

Avenue de Jette 32 - 1081 BRUXELLES (Koekelberg)

Tel : 02/425.08.94 - Fax : 02/425.55.78 Bureaux ouverts de 9 à 12h
Email : gdw@sacremis.beBanque : 734-1980388-45
BE44-7341-9803-8845 KREDBEBB**CITATION**

F3534-15_08234_1319

Réf.étude : F3534-15 / MV

Réf.client : ACP PIERARD/JUSIFI-SEIMI

L'an deux mil quinze, le VINGT-SEPT AOUT

A LA REQUETE DE:

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LOUIS
PIERARD, BCE-n°. 0568.733.071, dont les bureaux sont établis à 1140 EVERE, Avenue
Louis Pierard, 70, représentée par son syndic, L'IMMOBILIERE HANS, BCE n°
0540.421.741, dont les bureaux sont établis à 1082 BERCHEM-SAINTE-AGATHE, Avenue
Josse Goffin, 25,

Ayant pour conseil Maître Ghislaine SCHOONJANS, Avocat, à 1090 JETTE, Rue de
Keersmaecker 51,

SI EST IL QUE,

Je soussigné ~~Stefan Marc SACRE~~, Piet DE SMET Huissier de justice dont les bureaux sont
établis à KOEKELBERG, avenue de Jette, 32,

AI DONNE CITATION A:

1/ Monsieur JUSUFI Mustafa, Électromécanicien (salar.), né à Presevo (Yougoslavie) le
12/11/1977, numéro national 77111242536, domicilié à 1140 EVERE, Avenue Louis Pierard,
70 / 03,

(où étant et y parlant à :


ainsi déclaré, qui ne vise pas mon original pour réception de la copie;

Attendu que l'exploit n'a pu être signifié comme il est dit aux art. 33 à 35 du Code Judiciaire, j'en ai laissé une copie
à 8 h 30 heures à l'adresse prémentionnée du destinataire, conformément à l'art. 38 § 1 du même code.

2/ Madame **SELIMI Edita**, personnel de services de restauration (née à Presevo (Yougoslavie) le 25/03/1980, numéro national 80032543828, domiciliée à 1140 EVERE, Avenue Louis Piérard, 70 / 03,

(où étant et y parlant à :

ainsi déclaré, qui ne vise pas mon original pour réception de la copie/

Attendu que l'exploit n'a pu être signifié comme il est dit aux art. 33 à 35 du Code Judiciaire, j'en ai laissé une copie à  heures à l'adresse prémentionnée du destinataire, conformément à l'art.38 § 1 du même code.

A comparaitre le **MERCREDI SEIZE SEPTEMBRE 2015** à neuf heures du matin, devant **MADAME LE JUGE DE PAIX** du canton de **SAINT-JOSSE-TEN-NOODE**, siégeant dans son local ordinaire, Rue du Méridien 29 à Saint-Josse-Ten-Noode;

Attendu que les cités sont copropriétaires d'un appartement situé au 3^e étage et d'un garage dans l'Association des Copropriétaires de la Résidence Pierard – avenue Louise Pierard, 70 à 1140 Bruxelles.

Que malgré divers rappels et des promesses, les cités restent en défaut de payer les arriérés de loyers et de charges.

Que par courrier du 14 juin 2013, ils ont été mis en demeure de payer la somme de 8.372,84 € en ce qui concerne l'appartement et 87,24 € en ce qui concerne le garage.

Qu'ils ont répondu au syndic par mail du 25 juin 2013 qu'ils étaient dans l'impossibilité de payer leurs dettes et qu'ils souhaitaient faire des propositions de règlement amiable, ce qu'ils n'ont jamais fait.

Que le 15 septembre 2014, le syndic leur a adressé une lettre recommandée réclamant le paiement d'une somme de 8.836 €.

Qu'il ne fut réservé aucune suite à cette demande.

La question de l'arriéré dû par les cités fut évoquée lors de l'assemblée générale du 31 janvier 2015.

Dans le point 13 du procès-verbal de cette assemblée, la copropriété décida : « Mesures à prendre à l'encontre des copropriétaires débiteurs Mr & Mme **JUSIFI-SELIMI** : l'assemblée à l'unanimité demande au syndic d'entamer une procédure judiciaire si les copropriétaires Mr & Mme **JUSIFI-SELIMI** ne soldent pas leur dette avant le mois de mars 2015 ».

Que bien entendu, la dette n'a pas été soldée et ne cesse d'augmenter.

Que sous réserves expresses de majoration, selon tableau de répartition des charges au 30 avril 2015, les cités restent devoir pour l'appartement un arriéré de charges 9.328,39 € et pour le garage un arriéré de charges de 165,09 €.

Les charges n'ont jamais été contestées et sont incontestables.

Que toutes démarches demeurent vaines.

Que néanmoins l'appartement est occupé et les cités en ont la jouissance sans payer les charges au détriment des autres copropriétaires, ce qui est largement préjudiciable à ceux-ci.

Que cette accumulation d'arriérés met la Copropriété en difficulté.

Les charges n'ayant pas été contestées, la demande ne nécessite que des débats succincts conformément à l'article 735 du Code judiciaire.

AUX FINS DE :

Pour les motifs développés.

Entendre déclarer la demande recevable et fondée.

FF*	84,41	Condamner les cités solidairement, in solidum, ou l'un à défaut de l'autre, au paiement des
FF/5*	16,88	arriérés de charges – arrêtés au 30 avril 2015 - pour l'appartement de 9.328,39 € et pour le
VACS*	11,42	garage 165,09 €, sous réserve expresse de majoration en cours d'instance, sommes à
DINF*	14,22	augmenter des intérêts de retard à dater de la mise en demeure, des intérêts judiciaires et des
PC*	8,93	frais et dépens, en ce compris l'indemnité de procédure.
VPFISC*	14,17	
CAS*	32,34	
ENR	50,00	
TPL	0,62	Dire que la cause ne nécessite que des débats succincts et pourra être retenue à l'audience
FRL	80,00	d'introduction.
FRN*	10,00	
<hr/>		
T/HTVA	322,99	Dire le jugement à intervenir exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution
*21&TVA	40,40	et toute offre de cantonnement.
T/TVAC	363,39	
<hr/>		
ART38*	1,44	Et pour que la(les) partie(s) citée(s) n'en ignore(nt), je lui(leur) ai laissé, étant et parlant
TOT/HTVA	324,43	comme dit ci-dessus, copie du présent exploit, sous pli fermé, conformément à la Loi, s'il
*21&TVA	40,70	échet
TOT/TVAC	365,13	

Dont acte.

Coût : trois cent soixante-trois euros et trente-neuf cents,
à majorer éventuellement des frais des lettres (art 38 C.J.), soit 1,74 EUR.

L'Huissier de Justice

PIET DE SMET

Droits d'enregistrement - Application de l'article 8bis du C. enreg.
Droit d'enregistrement : 50,00 EUR

A l' audience publique du **mercredi seize septembre deux mille quinze**, au prétoire de la Justice de paix du canton de Saint-Josse-ten-Noode, Nous Daniel MEERT, Juge de Paix du canton précité, assisté de Valérie DECRAUX, Greffier en Chef faisant fonction de la juridiction susdite, avons prononcé le jugement suivant en cause de

L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE LOUIS

PIERARD, BCE 0568.733.071, ayant son siège social à 1140 EVERE, avenue Louis Pierard 70, représentée par son syndic, L'IMMOBILIERE HANS, BCE 0540.421.741, dont les bureaux sont établis à 1082 BERCHEM-SAINT-AGATHE, avenue Josse Goffin 25 ayant pour conseil Me SCHOONJANS Ghislaine, avocat à Jette et comparaissant par ce dernier,
partie demanderesse,

contre

JUSUFI Mustafa, domicilié à 1140 EVERE, avenue Louis Piérard 70 / 03, ayant pour conseil Me DE MOOR Thierry, avocat à Ixelles et comparaissant par ce dernier,

SELIMI Edita, domiciliée à 1140 EVERE, avenue Louis Piérard 70 / 03, ayant pour conseil Me DE MOOR Thierry, avocat à Ixelles et comparaissant par ce dernier,

parties défenderesses,

Vu la citation introductive d'instance du 27 août 2015;

Vu les dispositions de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire;

Entendu les parties en leurs dires et moyens à l'audience de ce jour;

Il résulte des éléments de la cause, notamment des explications fournies par la partie demanderesse, que l'action paraît fondée dans la mesure ci-après.

Les parties défenderesses sollicitent des termes et délais pour s'acquitter de leur dette. Elles se trouvent dans la situation prévue par les articles 1244 du Code Civil et 1333 du Code Judiciaire. Il y a donc lieu de leur accorder les facilités de paiement déterminées ci-après.

La partie demanderesse s'en réfère à justice quant à ce.

PAR CES MOTIFS,

Statuant contradictoirement.

Condamnons les parties défenderesses à payer à la partie demanderesse la somme provisionnelle de **quatre mille cinq cent euros (4.500 euros)**, majorée des intérêts judiciaires et des dépens de l'instance, ces derniers liquidés jusqu'ores à **sept cent septante-sept euros soixante-trois cents (777,63 euros)** pour la partie demanderesse et à nihil pour les parties défenderesses;

Quant au **surplus**, remettons la cause à l'audience du **19 novembre 2015 à 9h00**.

Autorisons l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant tout recours et sans caution.

Approuvé la biffure de / Lignes et de / mots nuls.

Et Nous, Juge de Paix avons signé avec le Greffier en Chef faisant fonction.

Le Greffier en Chef faisant fonction,


Valérie DECRAUX

Le Juge de Paix,


Daniel MEERT

PRESENTE

le

NON ASSUJETTI A LA FORMALITE DE L'ENREGISTREMENT

L'inspecteur principal,

D.M.S. Construct S.P.R.L.

Acp. Pierard 70
C.O. / Immobilière Hans
Av. J. Goffin, 25
1082 Bruxelles

Le 16 décembre 2015

Rapport de passage caméra

En remarque générale, l'ensemble du circuit d'égouttage ne bénéficie pas d'une pente suffisamment importante ce qui implique que l'ensemble du circuit doit être curé régulièrement.

Au départ de la chambre de visite située face à l'ascenseur:

Un tuyau pars vers le chambre de visite qui était cachée sous l'escalier, ce tuyau étant fortement plein de matière fécale il est impossible d'en garantir son bon état.

Ce tuyau rejoint visiblement une chambre de visite cachée sous l'escalier.

Le tuyau du milieu est fissuré à +- 1m20 dans le sol et le pied de colonne est lui également fissuré.

Le tuyau de gauche lui présente un décalage important dans une encolure à +- 4m10 mais cela ne semble pas provoquer de soucis pour l'instant.

Le tuyau qui part vers la rue semble lui aussi en état correct.

D'autre part comme je vous l'ai déjà signalé, le tuyau découvert sous l'escalier présente les problème suivants:

Le pied de colonne est cassé et l'encolure se trouvant à 1 mètre du sol est également cassé.

Delva Stéphane
Gérant

Avenue du Prieuré, 6 à 1640 Rhode – saint - genèse
Téléphone et Fax : 02 / 644 .37.95 Gsm : 0475 / 89.77.07 dmsconstruct@hotmail.com
I.N.G.: 363-0965123-13 - T.V.A.: BE 0842.095.107

D.M.S. Construct S.P.R.L.

Acp Pierard
C.O. / Immobilière Hans
Av. J. Goffin, 25
1082 Bruxelles

Le 16 décembre 2015

DEVIS 2015-149

Concerne : Travaux à effectuer sur le circuit d'égouttage de l'immeuble, ce devis ne tient pas compte des éventuelles mauvaises surprises que nous pourrions découvrir suite au curage des égouts.

Descriptif des travaux :

Installation du chantier.

Démontage et évacuation du mur de brique qui se situe sous l'escalier.

Evacuation de l'ensemble des décombres se trouvant sous l'escalier.

Démontage du tuyau de grès apparent.

Fourniture, pose et raccordement de tuyau de PVC jusqu'à la chambre de visite.

Démontage du tuyau en grès existant et se raccordant au milieu de la chambre de visite.

Fourniture, pose et raccordement de nouveau tuyau en PVC.

Fourniture et pose d'une nouvelle plaque sur la chambre de visite.

Pour la somme de 3.345,00 €

Nos prix s'entendent marchandises comprises et sont hors T.V.A.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour accord,

Delva Stéphane
Gérant

Avenue du Prieuré, 6 à 1640 Rhode – saint - genèse
Téléphone et Fax : 02 / 644 .37.95 Gsm : 0475 / 89.77.07 dmsconstruct@hotmail.com
I.N.G.: 363-0965123-13 - T.V.A.: BE 0842.095.107

D.M.S. Construct S.P.R.L.

Acp Pierard
C.O. / Immobilière Hans
Av. J. Goffin, 25
1082 Bruxelles

Le 16 décembre 2015

DEVIS 2015-148

Concerne : Travaux à effectuer sur le circuit d'égouttage de l'immeuble.

Descriptif des travaux :

Installation du chantier.

Curage du circuit d'égouttage de l'immeuble.

Pour la somme de 245,00 €

Nos prix s'entendent marchandises comprises et sont hors T.V.A.

Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Pour accord,

Delva Stéphane
Gérant



D.M.S. Construct S.P.R.L.

Acp Pierard 70
C.O. / Immobilière Hans
Av. J. Goffin, 25
1082 Bruxelles

Le 26 novembre 2015

DEVIS 2015-139

Concerne : Travaux à effectuer sur le toit de l'immeuble.

Descriptif des travaux :

Installation du chantier.

Dépose et évacuation du Roofing collé sur le toit de la cabine technique.
Fourniture et pose collée d'une couche de Derbicoat.
Fourniture et pose collée croisée d'une couche de Derbigum.
Fourniture et pose de "cornières" spécifique afin d'empêcher le décollement.
Application d'une couche de Silverlux.
Dépose et évacuation de l'ancienne tabatière endommagée.
Fourniture et pose d'une nouvelle tabatière de dimension identique.
Re-cimentage des faitières aux endroits qui le nécessitent.

Pour la somme de 2.955,00 €

Nos prix s'entendent marchandises comprises et sont hors T.V.A.
Dans l'attente de vos nouvelles, je vous prie d'agréer Monsieur, l'expression de
mes sentiments distingués.

Pour accord,

Delva Stéphane
Gérant

Avenue du Prieuré, 6 à 1640 Rhode – saint - genèse
Téléphone et Fax : 02 / 644 .37.95 Gsm : 0475 / 89.77.07 dmsconstruct@hotmail.com
I.N.G.: 363-0965123-13 - T.V.A.: BE 0842.095.107

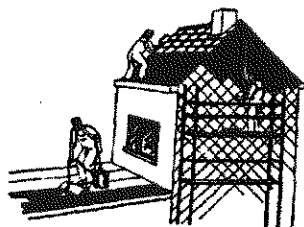
ENTREPRISE GÉNÉRALE DE TOITURES

Yves D'Hondt

BRUXELLES.

LE.27.02.2015.

RUE TH. BAISIEUX N° 196.
1020 BRUXELLES.
02.461.00.22.
0475.44.29.41.



MONSIEUR HANS FREDERICK.
AV. JOSE GOFFIN. N° 25.
1082. BRUXELLES.

DEVIS.

TRAVAUX SIVANTS.

- 1°.POSTE : ENLEVEMENT DE L'ANCIENNE TABATIER EN FONDE ET REPLACER UNE NOUVELLE TABATIER EN ZINC 60X80 AVEC PLEXIS TRANSPARENT PLACER DANS UN CAISON EN PANNEAUX.
- 2°.POSTE : ENLEVEMENT DE L'ANCIENNE ETANCHEITE SUR LE TOIT DE LA CAGE D'ACENSEUR.
- 3°.POSTE : PLACEMENT D'UNE NOUVELLE ETANCHEITE EN DERBIGUM 4MM PLACER AU CHALUMEAU SUR LE TOIT DE LA CAGE D'ACENSEUR AVEC POSE DE BOURELETS EN ZINC FACONNEE SUR LE CONTOUR.
- 4°.POSTE : REVOIR L'ETAT DE LA TOITURE ET FAIRE LES REPARATIONS NECAISAIRES (CORNICHES, TUILES, SOLINS ET NETTOYAGE).

TRAVAUX EFFECTUER POUR LA SOMME FORFAITAIRE DE.

3.650.00.EUROS.HTVA.6%.

TRAVAUX GARANTI.10.ANS.

EVACUATION DES DECONBRES PAR NOS SOINS.

ADRESSE CHANTIER : AVENUE LOUIS PIERARD N° 70 1140 EVERE.

Yves D'Hondt
Entreprise Générale de Toiture
Rue Th. Baisieux n° 196
1020 Bruxelles
02/461 00 22 - 0475/44 29 41



BEAU-TOIT

Maturana Jose
Rue Du Petit Berchem n°38 bte 9, 1082 Bxl
N° Entreprise : 0542.236.730
N° TVA : 542-236-730
N° Enr : 032800
N° Tel/ : 02/465.80.75
N° Gsm : 0475/75.24.89
N° Compte bancaire : BE53. 0014 6858 5353
Code Bic : GEBABEBB.

Bruxelles, le 04/03/2015

Devis

Monsieur Hans
C/O Le syndic
AV Josse Goffinn°25

Concerne le renouvellement de la plate forme rue Pierard

- Enlèvement du roofing existant + évacuation
- Fourniture et pose d'une membrane d'étanchéité DERBIGUM 4mm et application par soudage à chaud et ce sur la surface totale de la plate forme
- Enlèvement de la tabatière existant + évacuation
- Fourniture et pose d'une nouvelle tabatière en zinc 60/80 + finition

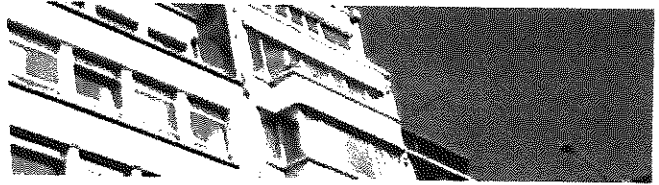
Prix : 3490,00 € Hors TVA (+6%)

Date du chantier a convenir

Condition de paiement 50% d'acompte a la commande et le solde fin des travaux

Les travaux sont garantis 10 ans

En cas d'accord sur le présent devis, nous vous prions de bien vouloir nous renvoyer un des deux exemplaires dûment signés pour accord



Ascenseurs: les nouvelles obligations

9 janvier 2013

La modernisation des ascenseurs échelonnée dans le temps

La législation en matière de sécurité des ascenseurs a fait couler beaucoup d'encre depuis son instauration en 2003. Le nouvel arrêté royal du 10 décembre 2012 introduit quelques petits changements ainsi qu'une modification fondamentale, à savoir l'introduction d'un échelonnement dans le temps en fonction de l'âge des ascenseurs.

Ainsi, il a été jugé opportun d'échelonner la modernisation des ascenseurs dans le temps, en commençant par les ascenseurs les plus faciles à moderniser et en donnant le temps au secteur de développer des solutions alternatives pour les anciens ascenseurs en prenant en compte l'état de l'art. Les ascenseurs mis en service après le 31 mars 1984 devront être modernisés au plus tard le 31 décembre 2014. Ceux qui ont été installés entre le 1er janvier 1958 et le 31 mars 1984 seront mis en conformité au plus tard le 31 décembre 2016. Le délai de modernisation des plus anciens est porté au plus tard au 31 décembre 2022.

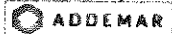
Le texte ne fait donc pas de distinction entre les ascenseurs à usage professionnel et ceux à usage résidentiel, contrairement à ce que certains avaient proposé.

Notons également que l'analyse de risques des ascenseurs devra être réalisée au plus tard tous les 15 ans (et non plus tous les 10 ans). Le gestionnaire de l'ascenseur fera effectuer les modernisations nécessaires par une entreprise de modernisation dans les trois ans qui suivent l'analyse des risques.

Pour prendre connaissance du document explicatif édité par le SPF Economie, PME, Classes moyennes et Energie, cliquez [ici](#).

Institut Professionnel des Agents Immobiliers
rue du Luxembourg 16B
1000 Bruxelles
Belgique
Tel: +32 2 505 38 50 / Fax: +32 2 503 42 23
info@ipi.be / www.ipi.be

powered by



[privacy policy](#)

d'un rideau de sécurité électronique et du verrouillage positif des portes, ou des autres mesures.

6. Le délai de modernisation d'un ascenseur conformément aux aspects de sécurité est déterminé en fonction de l'année de sa mise en service :

Date de mise en service	Délai de la modernisation
à partir du 1 ^{er} avril 1984	au plus tard le 31 décembre 2014
entre le 1 ^{er} janvier 1958 et le 31 mars 1984	au plus tard le 31 décembre 2016
avant le 1 ^{er} janvier 1958	au plus tard le 31 décembre 2022

7. Les exigences pour l'entretien et l'inspection des ascenseurs sont inchangées, hormis la réduction de la fréquence d'inspection préventive pour les ascenseurs privés installés dans une habitation unifamiliale.

Indépendamment des travaux de modernisation, à faire contrôler par le SECT qui a effectué l'analyse de risques, le gestionnaire de l'ascenseur reste responsable de sa mise à disposition. Il doit veiller à ce que l'ascenseur ne présente pas de danger pour la sécurité des utilisateurs en cas d'usage raisonnablement prévisible.

- En parallèle avec la modification de la réglementation, les documents utiles et des brochures seront développés pour mieux guider les gestionnaires, les entreprises de modernisation et les organismes de contrôle dans son application correcte.

Pour plus d'information :

<http://economie.fgov.be/securite>

19/12/2012

Sécurité des ascenseurs : les nouvelles obligations

Il est apparu que l'application de la réglementation actuelle (AR du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs, modifié par les AR du 17 mars et 13 mai 2005) pose des problèmes spécifiques, en particulier :

- la méthode d'analyse de risques la plus fréquemment utilisée n'est pas toujours adaptée pour apprécier les différentes possibilités techniques en vue de la sécurisation des ascenseurs, notamment pour les ascenseurs anciens (p.ex. accès aux parties mobiles);
- de ce fait, il est souvent opté pour des solutions standard dont la charge financière n'est pas proportionnelle aux risques, qui vont au détriment du respect de la valeur architecturale du bâtiment ou qui réduisent l'accès des personnes à mobilité réduite aux ascenseurs auxquels elles ont accès actuellement ;
- la réalisation de la modernisation en deux phases de travaux (prévues actuellement pour au plus tard 2013 et 2018) génère des problèmes pratiques qui peuvent être réduits en effectuant toutes les adaptations nécessaires à un ascenseur en une seule fois.

Par conséquent, il est jugé opportun d'échelonner la modernisation des ascenseurs dans le temps, en commençant par les ascenseurs les plus faciles à moderniser et en donnant le temps au secteur de développer des solutions alternatives pour les anciens ascenseurs en prenant en compte l'état de l'art.

Le nouvel Arrêté royal du 10 décembre 2012, introduit les changements ou clarifications suivants pour tous les ascenseurs :

1. L'analyse de risques des ascenseurs devra être réalisée au plus tard tous les quinze ans (actuellement tous les dix ans).
2. Le gestionnaire de l'ascenseur fait effectuer les modernisations nécessaires par une entreprise de modernisation dans les trois ans qui suivent l'analyse de risques.
3. L'entreprise de modernisation propose au préalable au gestionnaire différentes solutions techniques afin de remédier aux risques constatés. L'entreprise de modernisation mentionne le prix, les avantages et les inconvénients des différentes solutions proposées. Celles-ci, ainsi que les adaptations techniques qui s'ensuivent, ne peuvent compromettre l'accessibilité de l'ascenseur pour les personnes à mobilité réduite.
4. Toutes les mesures de sécurité, décrites dans l'annexe I de l'arrêté royal du 9 mars 2003, restent inchangées dans leur contenu technique et sont regroupées (on ne distingue plus les mesures « minimales » des mesures « supplémentaires ») ; cela n'empêche pas d'adopter des mesures garantissant un niveau de sécurité équivalent adapté à l'ascenseur et à ses utilisateurs.
5. Le phasage des travaux de modernisation est supprimé ; une date unique est déterminée pour l'ensemble des mesures de sécurité, qu'il s'agisse du placement

5. Sanctions en cas d'infraction à la réglementation

Quelles sanctions ?

Infraction constatée	Montant de la transaction ^{(1) (3)}
Pas de dossier de sécurité	5.000 €
Pas d'instructions complètes dans cabine (langue)	5.000 €
Pas d'entretien préventif	5.000 €
Pas d'inspection préventive	5.000 €
Pas d'analyse de risque	C x E x 100€
Ascenseur en service malgré risque grave (décision C) constaté par SECT	15.000 €
Ascenseur en service avec scellés brisés	renvoi au pénal
Travaux de modernisation des ascenseurs > 01/04/1984 : pas de proposition signée et risque grave pas de proposition signée mais pas de risque grave proposition signée existante mais non réalisée	C x E x 200€, minimum 15.000€ C x E x 50€ C x E x 50€
Pas de rideau de sécurité électronique ni de porte de cabine ⁽²⁾	12.500 €
Pas de verrouillage mécanique ⁽²⁾	12.500 €
Précision d'arrêt pas correcte (commande de fréquence) ⁽²⁾	12.500 €

C = capacité de l'ascenseur, E = nombre d'étages du bâtiment

(1) dans le cas de plusieurs infractions, le montant le plus élevé est pris comme proposition de transaction.

(2) ou mesures donnant une niveau de sécurité équivalent

(3) selon les cas, l'ascenseur peut être également mis hors service par mesure de précaution

Ne vaut-il pas mieux investir dans la sécurité des utilisateurs et la modernisation de l'ascenseur?





