

À

Association des Copropriétaires ROYAL BUILDING I, II et III Avenue Albert 2 à 1190 Bruxelles

Assemblée Générale Statutaire qui s'est tenue le 10 mars 2016
à 18h30 dans les locaux de la Haute Ecole libre de Bruxelles ILYA PRIGOGINE –
auditoire M19, Avenue Jupiter, 201 à 1190 Bruxelles.

Document annexé au procès-verbal :

- Liste des présences;
- Bilan au 31/12/2015;
- Budget prévisionnel 2016;
- Synthèse de l'avancement de l'étude du bureau ORIGIN;
- Synthèse de l'avancement de l'appel d'offres pour la modernisation des ascenseurs ;
- Synthèse du bureau DEPLASSE relative aux exigences de raccordement des chaudières de la colonne D;
- Vote ~~néant~~.

Invités:

-Madame MAIRY et Madame YAP (ORIGIN);
-Monsieur DUSSART (TECHNIC CONSULT).

1. Vérification des présences et du quorum

- Les convocations ont été adressées dans les formes et les délais prescrits par la loi.
- Après relevé des présences, on constate que 82 copropriétaires sur 116, représentant 72.207 quotes-parts sur 100.000, sont présents ou représentés.
- L'Assemblée Générale est valablement constituée et apte à délibérer.

2. Désignation du bureau et du secrétaire

- Monsieur PIEHL est élu, à l'unanimité des voix présentes et représentées, Président de l'Assemblée tandis que Madame HARMEGNIES et Monsieur LEFEBVRE sont désignés Assesseurs.
- Le syndic (A4i sprl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3. Etat des procédures judiciaires en-cours

- Litige judiciaire en cours – NESI-MONIQUET / Copropriété: tout renseignement relatif à ce dossier peut être obtenu auprès de l'avocat désigné par la copropriété, Maître STOOP (Entrepotkaai 9 à 2000 Anvers – tél. : 03/232.66.78). L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic et le conseil de copropriété pour toute décision relative au suivi de ce dossier.
- Litige judiciaire en cours – Copropriété / KATZ-ARCQ: tout renseignement relatif à ce dossier peut être obtenu auprès de l'avocat désigné par la copropriété, Maître

DR

SMAH

MOSTIN (Avenue Louise 200 bte 15 à 1000 Bruxelles – tél. : 02/647.66.75). L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées,

- le syndic et le conseil de copropriété pour toute décision relative au suivi de ce dossier.

4. Rapport d'activités 2015

- En dehors de la gestion habituelle, incluant la gestion administrative, la tenue de la comptabilité, les visites régulières des parties communes et le suivi des contrats des différents prestataires de services (cfr ci-après), différents points et activités ont été traités par le syndic avec la collaboration du Conseil de Copropriété:
 - suivi des propriétaires en défaut de paiement;
 - clôture du litige judiciaire ROSENZWEIG (défaut de paiement de ses charges) ;
 - suivi des litiges judiciaires en cours;
 - suivi des procédures de vente des appartements ;
 - suivi des contrats des prestataires de services intervenant dans la copropriété (cfr ci-après) ;
 - suivi et régularisation des sinistres dégâts des eaux ;
 - négociation pour la souscription d'un nouveau contrat pour la fourniture d'électricité et de gaz;
 - suivi du dossier relatif à la réfection des façades ;
 - suivi du dossier relatif aux travaux de mise en conformité des ascenseurs ;
 - entretien du réseau d'égouttage et interventions ponctuelles en débouchage ;
 - suivi des infractions au R.O.I;
 - réparation de l'extracteur de la Résidence I;
 - remplacement du cylindre de la porte d'entrée de la Résidence I;
 - remplacement de la gâche électrique de la porte d'entrée de la Résidence II ;
 - suivi et organisation des travaux de remplacement de la porte d'entrée de la Résidence II;
 - commande des travaux de parlotéléphonie pour la Résidence II ;
 - clôture du chantier des colonnes sèches ;
 - suivi des travaux d'extraction dans la Résidence II ;
 - suivi des travaux de rafraîchissement du hall d'entrée de la Résidence I ;
- Point sur les contrats de fourniture et les contrats des différents prestataires de services de la copropriété :
 - Nettoyage:
 - Résidence I : **JF CLEANING** (durée : indéterminée - renon : préavis 3 mois) – en cours ;
 - Résidence II : **Mr FERREIRA** (durée : indéterminée), **Mr TAIBI** (durée : indéterminée) et **THIERRY le laveur de vitres** (durée : 1 an – date anniversaire : 16/06 - renon : préavis 3 mois) – en cours ;
 - Résidence III : **JF CLEANING** (durée : indéterminée - renon : préavis 3 mois) – en cours ;
 - Ascenseurs : **KONE** (durée : 5 ans – date anniversaire : 1/04/2010 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) et **A.I.B Vinçotte** (durée : 1 an - date anniversaire : 1/10 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en cours ;
 - Volets des garages : **PORTOMATIC** (durée : 1 an – date anniversaire : 11/09 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en cours ;
 - Relevé des compteurs d'eau: **TECHEM CALORIBEL** – en cours ;
 - Assurances : **AG INSURANCE** (durée : 1 an – date anniversaire : 1/01– renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) et **ARAG**

- (durée : 1 an – date anniversaire : 18/06 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 3 mois) – en cours ;
- Inspection des dispositifs de secours et d'incendie: **ANSUL** (durée : 1 an – date anniversaire : 1/01 – renouvellement par tacite reconduction - renon : préavis 1 mois) – en cours ;
 - Antennes GSM : **MOBISTAR** (durée : 15 ans – date anniversaire : 1/06/1996 – renouvellement par tacite reconduction 5 ans - renon : préavis 6 mois) – en cours;
 - Antennes radiophonique : **MICRO FM – Fréquence Elle** (durée : 5 ans – date anniversaire : 1/07/1995 – renouvellement par tacite reconduction 5 ans - renon : préavis 6 mois) – en cours ;
 - Entretien du réseau d'égouttage : **HYDROJET** – en cours.

5. Situation comptable au 31/12/2015

- Le contrôle des comptes a été effectué par Messieurs T'HOOFT et LEFEBVRE, commissaires aux comptes, assisté par Monsieur GERARD. La simulation des comptes ont été approuvés par les commissaires aux comptes sous réserve d'adaptation de leurs remarques.
- Le relevé des frais est parcouru et commenté par les Commissaires aux Comptes ainsi que par le syndic, poste par poste.
- Le bilan est parcouru et commenté par le syndic.
- L'Assemblée se prononce à l'unanimité des voix présentes et représentées pour affecter au fonds de réserve général le montant du bilan repris au compte "1500100 réserve intérêts et frais de banque" (montant de 1.225,26 €).
- L'Assemblée se prononce à l'unanimité des voix présentes et représentées pour affecter au fonds de réserve général le montant du bilan repris au compte "1500200 réserve produits divers" (montant de 2.057,17 €).
- L'Assemblée approuve, à la majorité des voix présentes et représentées (voix contre: ARCO-JACOBS, DE BRANDT-COLLIGNON et ROSENZWEIG), les comptes et le bilan pour la période du 1er janvier 2015 au 31 décembre 2015.
- L'Assemblée vote, à , à la majorité des voix présentes et représentées (voix contre: ARCO-JACOBS, DE BRANDT-COLLIGNON), décharge au Conseil de Copropriété pour sa gestion durant l'exercice 2015.
- L'Assemblée vote, à la majorité des voix présentes et représentées (voix contre: ARCO-JACOBS, DE BRANDT-COLLIGNON et ROSENZWEIG) quitus au syndic pour sa gestion durant l'exercice 2015.

6. Désignation d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2016 et fixation de ses compétences et missions

- L'Assemblée Générale fixe, à l'unanimité des voix présentes et représentées, les compétences et la mission du commissaire aux comptes comme suit :
 - vérification de la concordance entre le journal des achats et le facturier ;
 - examen du bilan de fin d'exercice et des comptes de résultats ;
 - examen du relevé des frais détaillé en fin d'exercice ;
 - examen du tableau de répartition incluant le calcul prorata temporis en fin d'exercice ;
 - vérification des extraits des comptes bancaires (courant et épargne).
- Les candidatures suivantes sont manifestées en séance : Messieurs LEFEBVRE et T'HOOFT.
- L'Assemblée Générale désigne, à l'unanimité des voix présentes et représentées, MM LEFEBVRE et T'HOOFT en tant que commissaires aux comptes pour l'exercice 2016 (assistés par Monsieur GERARD).



3



7. Désignation des membres du Conseil de Copropriété (C.C.P.)

- Les membres sortants (Mme LEFEBVRE, Mme LEMLIN, Mr DECUYPERE, Mr GERARD, Monsieur PIEHL et Mr POORTERS) ont également présenté leur candidature. Mme LEMLIN propose à l'A.G. la candidature de son équipe (6 membres).
- L'Assemblée Générale approuve à la majorité des voix présentes et représentées (vote contre: Monsieur ROSENZWEIG) la proposition de réélection des 6 membres sortants du Conseil de Copropriété (Mme LEFEBVRE, Mme LEMLIN, Mr DECUYPERE, Mr GERARD, Monsieur PIEHL et Mr POORTERS) pour une durée de 1 an.

8. Approbation du budget prévisionnel 2016

- Le budget prévisionnel 2016, distribué en séance, est approuvé à l'unanimité des voix présentes et représentées (montant total de 198.270 €).
- Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges.
- Organisation des appels de Fonds de réserve : pour rappel, l'Assemblée Générale a décidé d'organiser des appels de fonds de réserve à hauteur de 0,75 € par quote-part et par trimestre à partir du 1/04/2015. Monsieur VAN CANG souligne l'importance de l'effort financier demandé par la copropriété et suggère la diminution du montant des appels de fonds de réserve. Une proposition d'organisation de nouveaux appels de fonds de réserve à hauteur de 0,40 €/trimestre sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine A.G.E du 2 mai 2016.

9. Grands travaux et décisions y relatifs

- Réfection des façades et des terrasses :
 - Madame MAIRY (bureau d'Architecture ORIGIN) rend compte à l'A.G. de l'état d'avancement de ses travaux (cfr rapport en pièce jointe).
 - Budget approximatif des travaux (incluant les travaux en toiture) : 3.000.000 € HTVA.
 - Planning provisoire:
 - Mars 2016 à mai 2016 : élaboration du dossier de permis ;
 - Juin 2016 : introduction de la demande de permis auprès des communes de Saint-Gilles et Forest ;
 - Septembre à décembre 2016 : réalisation du dossier d'exécution ;
 - Décembre 2016 à mars 2017 : obtention des permis ?
 - Début 2017 : demande d'offres ;
 - Juin 2017 ?: désignation d'entreprise (suivant obtention des permis)
 - Juillet 2017 ?: début des travaux (suivant obtention des permis)
 - 1 an ?: durée du chantier.
 - L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic assisté par le Conseil de Copropriété pour le suivi des travaux d'étude.
 - Monsieur FIRKET propose sa collaboration aux travaux d'étude actuellement en cours et supervisés par le Conseil de Copropriété.
- Modernisation des ascenseurs
 - Monsieur DUSSART (TECHNIC CONSULT) rend compte à l'A.G. de l'état d'avancement de ses travaux. Monsieur DUSSART souligne que l'option retenue lors de la dernière A.G. (remplacement complet des cabines) s'élève à un montant total de 686.220 € suivant la dernière offre révisée par KONE de sorte qu'il a adapté 3 programmes de modernisation (programme minimum, niveau 1 et niveau 2 – cfr tableau en pièce jointe).
 - La détermination du type de travaux, les budgets et le choix de l'entrepreneur sera effectué lors d'une Assemblée Générale Extraordinaire qui se tiendra le lundi 2 mai à 18h30.
 - Sécurité dans la résidence :


4

- Résidence II :
 - remplacement de la porte d'entrée (devis RAPOSO : 6.913,54 € TVAC) : en attente du planning de RAPOSO suite aux remarques effectuées par la copropriété.
 - placement de 4 caméras (garage, sas ascenseur niveau -1 colonne C/D et E/F, hall d'entrée) conformément aux décisions prises par l'A.G. Une procédure concernant le visionnage des images sera inscrite à l'ordre du jour de la prochaine A.G. *C.*
 - placement sur la porte d'entrée d'un verrouillage commandé par parlotéléphonie entre le portier de rue et les téléphones des occupants + placement d'un codeur avec tranche horaire sur le verrouillage – travaux commandés à CLABOTS et en attente du remplacement de la porte d'entrée.
- Résidence I : placement sur la porte d'entrée d'un verrouillage commandé par parlotéléphonie entre le portier de rue et les téléphones des occupants + placement d'un codeur avec tranche horaire sur le verrouillage – travaux commandés à CLABOTS et en attente du remplacement de la porte d'entrée.
- Installations privatives de chauffage et raccordement aux cheminées communes de la Résidence II :
 - Les reconnaissances de l'ensemble des colonnes d'extraction des 3 immeubles (à l'exception des appartements ES au +6 de la colonne D – travaux déjà réalisés) nécessaires afin de déterminer les travaux à réaliser ont été effectuées du 29 février au 3 mars. La copropriété reste dans l'attente du rapport de Messieurs DEPLASSE et DECUBBER.
 - Exigences de raccordement pour les chaudières de la colonne D – cfr note du bureau DEPLASSE en pièce jointe.

10. Travaux privatifs – RDC commerciaux

- Un rappel des dispositions statutaires concernant l'interdiction de modification des parties communes sans autorisation préalable de l'A.G. est effectué en séance.
- MAG 02 : l'Assemblée est informée de l'exécution d'aménagements privatifs visant la transformation d'un espace commun à l'arrière du commerce, ceci sans autorisation préalable de la copropriété. La copropriété a pris contact avec le propriétaire du commerce en vue de vérifier la situation sur site. L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic assisté par le Conseil de Copropriété pour le suivi de ce dossier.
- MAG 02 : l'Assemblée Générale ne peut donner suite à la demande du propriétaire de ces locaux de placement d'une enseigne lumineuse en façade. L'Assemblée rappelle les dispositions statuts (p.17) suivant lesquelles les enseignes de publicité des magasins ne pourront figurer qu'à l'intérieur des vitrines.
- MAG 04 : l'Assemblée constate que des travaux modificatifs de la porte d'entrée ont été exécutés par le propriétaire de ces locaux sans autorisation préalable de la copropriété. Aucune réaction n'a été enregistrée par la copropriété suite au constat de cette infraction et suite à la demande de remise en pristin état des parties communes. L'Assemblée Générale mandate, à l'unanimité des voix présentes et représentées, le syndic en vue de faire respecter les dispositions statutaires, par toutes voies de droit si nécessaire.

11. Rénovation des décharges (point demandé par Mr ARCQ) – proposition d'organisation d'un fonds de réserve de 50.000 € pour les travaux de remplacement des décharges

- L'Assemblée Générale déplore que Monsieur ARCQ ne soit pas présent à l'Assemblée. L'Assemblée Générale décide de placer sur une memory list la proposition de constitution d'appels de fonds de réserve complémentaires dans



Q K H 5

l'attente de la clôture des grands travaux évoqués ci-avant. Un état des lieux des décharges a été demandé par le syndic au plombier NICOLAIS en vue de planifier l'exécution de ces travaux.

12. Divers

- Adaptation des statuts à la nouvelle loi sur la copropriété:
 - le syndic rappelle l'existence d'anomalies dans les statuts existants ; ces dernières concernent les différences constatées entre les clés de répartition prévues par l'acte de base original et les clés de répartition utilisées par les syndics précédemment. Les travaux d'adaptation des statuts sont dès lors suspendus dans l'attente de l'adaptation par le Notaire des quotes-parts et des quotités qui sont intervenues postérieurement à la rédaction de l'acte de base et qui n'ont pas fait l'objet d'un acte de base modificatif comme cela aurait dû l'être.
- Charges – solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier - rappel. L'Assemblée Générale approuve, à l'unanimité des voix présentes et représentées, la proposition de modification du Règlement de Copropriété comme suit : dans le cas où un lot appartient à plusieurs propriétaires en indivision ou pour le cas où la propriété de ce lot est démembrée entre usufruit et nue-propriété, le syndic sera en droit de réclamer la totalité des charges relatives à ce lot auprès de chacun des copropriétaires et/ou usufruitiers, lesquels seront ainsi tenus solidairement et indivisiblement des charges de copropriété de toute nature relatives à ce lot.
- Date de la prochaine Assemblée Générale extraordinaire: lundi 2 mai 2016 à 18h30.
- Date de la prochaine A.G.S. : jeudi 9 mars 2017.
- Points demandés par Monsieur ROSENZWEIG :
L'Assemblée Générale est informée d'un nouveau solde débiteur de Monsieur ROSENZWEIG : 3.433,71 €.
Les articles de loi mentionnés ci-dessous réfèrent aux dispositions législatives introduits dans le code civil par la loi sur la copropriété du 2 juin 2010 modifiée par la loi du 15 mai 2012.
 - Nomination du Président du Conseil de Copropriété au suffrage universel : la composition et l'organisation du Conseil de Copropriété sont régies par les dispositions statutaires (Article 74, page 53). En l'absence de dispositions statutaires relatives aux modalités d'élection du Président, le Président est désigné par les membres du Conseil lors de sa première réunion (cfr pv A.G.S. du 12/03/2015 – point n°16 -1°).
 - Départ du syndic – Avenant au contrat de syndic : conformément aux décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 12/03/2014, le syndic dispose d'un contrat signé dont l'échéance est le 12/03/2017.
 - Entretien par un indépendant : le nettoyage des parties communes est effectué par l'homme de maintenance, Monsieur FERREIRA qui dispose d'un contrat à durée indéterminée (mi-temps). La proposition de licenciement de l'homme de maintenance et d'engagement d'une société de nettoyage a été refusée par l'Assemblée générale lors de sa réunion du 27/03/2012.
 - Création de nouvelles fonctions
 - Scrutateur en chef
 - Commission technique
 - Commission des façades
- Les fonctions dont question ci-avant ne sont prévues ni par la loi ni par les dispositions statutaires.
- Désapprobations
 - Colonnes sèches : les travaux ont été exécutés conformément aux décisions prises lors des réunions de l'Assemblée Générale des 04/04/2011 et 27/03/2012.

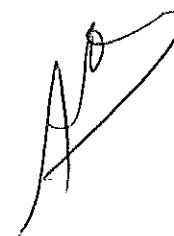
- Plainte contre FONCIA auprès du Juge de Paix : dossier clôturé par le syndic provisoire désigné par le Tribunal et dont la mission est terminée depuis le 13/03/2014.
- Accès Résidence II par téléphone : travaux commandés conformément aux décisions prises par les copropriétaires lors de l'Assemblée générale du 12/03/2015 (point n°10 – 3°).
- o Décharges sanitaires – cfr point n°11 du présent procès-verbal.
- o Façades
 - Etude du projet repoussée en 2018 (cfr point n°9 du présent procès-verbal)
 - Forte réduction alimentation du fonds de réserve (cfr point n°8 du présent procès-verbal).
- o Règlement contre incivilités (cfr point n° 5 du procès-verbal de l'Assemblée Générale du 3/12/2015).
- o Affaires LEMLIN – Dossier ROSENZWEIG.
- o Décharges individuelles aux administrateurs : l'exécution des votes dont question ci-avant n'est prévue ni par la loi ni par les dispositions statutaires.
- o Conditions d'éligibilité candidats Conseil de Copropriété : la composition et l'organisation du Conseil de Copropriété sont régies par les dispositions statutaires (Article 74, page 53)

* * *


Mme HARMEGNIES
Assesseur


Mr PIEHL
Président


Mr LEFEBVRE
Assesseur


Mr AURIEL
Syndic

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
ABDALLAH	PRESENT	Rosenzweig	777	777
ABRAMSEN	PRESENT		903	903
ADAM	ABSENT		672	-
ALONSO ALONSO HERMINIO	PRESENT	Rosenzweig	784	784
ARCQ-JACOBS	PRESENT	Gerard	1315	1.315
BARBIER	ABSENT		817	-
BIENVENU	PRESENT		1015	1.015
BLOCH	PRESENT		725	725
BONEHILL - PIERARD	PRESENT		784	784
BOOGAERTS	ABSENT		667	-
BOTTINELLI	PRESENT		911	911
BOUANANE	PRESENT		764	764
CAELS	PRESENT		911	911
CALLEGHER	PRESENT		732	732
CAPELOUTO	PRESENT		810	810
CAUWE	PRESENT	D. Cauwe	526	526
CHAPARRO RAMIREZ	ABSENT		926	-
CHATIR - ANCIAUX	PRESENT		659	659
CICEK	PRESENT	Poorters	1483	1.483
DAPLINCOURT - HENKY	PRESENT		993	993
DE BRANDT - COLLIGNON	PRESENT	Gerard	1022	1.022
DE JONGE - Succession	ABSENT		732	-
DE LOCHT	PRESENT	Mocksnocki	725	725
DE WOLF	PRESENT	Menten	817	817
DE WOLF-VAN DAMME	PRESENT	Menten	911	911
DECUYPERE	PRESENT	Lemlin	926	926
DELANNOY	ABSENT		911	
DELGADO RUIZ	ABSENT		739	-
DEPOORTER	PRESENT		1095	1.095
DEPUYDT	ABSENT		659	-
DEVALKENEER	PRESENT	Capelouto	810	810
DEWALENS - VANDE GUCHT	PRESENT	Mocksnocki	939	939
DIMITROVA	PRESENT		803	803
DONY	PRESENT	Poorters	791	791
DORCHAIN	PRESENT	Moret	624	624
DOUDOUYAN	ABSENT		897	-
DUBOIS	PRESENT	Poorters	810	810
FERRER RODRIGUEZ	ABSENT		918	-
FIEVET - WAIENGNIER	PRESENT	Mocksnocki	860	860
FIRKET	PRESENT		1015	1.015
FRISINA	PRESENT	Janssen	926	926
GAMKRELIDZE-LOMTAD	PRESENT		739	739
GELDOF	PRESENT	Poorters	810	810
GENICQ	PRESENT	Lefebvre	659	659
GERARD	PRESENT		746	746
GIELEN - MARTINEZ	PRESENT		817	817
GRYNBERG	PRESENT	Gerard	508	508
GUTTMANN	PRESENT		784	784
HADIT Succession	PRESENT	Taibl	784	784
HARMEGNIES	PRESENT		659	659
HELLENBOSCH	PRESENT	Rosenzweig	890	890
IMPELLIZZERI	PRESENT		791	791
JOB - NADJAR	ABSENT		1105	-
JOUAS	PRESENT		860	860
JUDICQ	PRESENT		918	918
KATZ - BURGMAN	PRESENT	Moret	1141	1.141
KRAMARZ ou BALLESTA FERRER	PRESENT		1008	1.008
KROMBACH	PRESENT		1657	1.657
LABENS	PRESENT		810	810
LABENS	PRESENT	L. Labens	798	798
LAGNAUX - MINNE	PRESENT	Van Cang	817	817
LARGO MARTINEZ - MARINI	ABSENT		784	-
LEFEBVRE-GOSSELET	PRESENT		667	667
LEMLIN	PRESENT		817	817
LEMMENS - SCHOONJANS	PRESENT	Taibl	810	810

NOMS		REPRESENTANT	QUOTITES	PRESENTS
LERNLOUD	ABSENT		824	-
LEVEQUE FRERES	PRESENT	Verheye	817	817
LICINA-SPAIC	ABSENT		652	-
LOUDA-SAUVAGE	ABSENT		1846	-
LOUREIRO	ABSENT		993	-
MANTELO - d'AURIA	ABSENT		798	-
MARECHAL	PRESENT		867	867
MASSAUT	ABSENT		652	-
MESMAEKER-MOONEN	PRESENT		652	652
MOCSONOKI	PRESENT		852	852
MORET - SMIRNOW	PRESENT		979	979
MUNOZ MARTINEZ	PRESENT	Rosenzweig	746	746
NEESEN	PRESENT	Lemlin	698	698
NESI-MONIQUET	PRESENT		784	784
NIEGO - VANDER ELST	PRESENT	Rosenzweig	810	
NYNS	PRESENT		1102	1.102
OBLANCA	ABSENT		659	-
OMRI - ZAGHBOUJI	ABSENT		667	-
PATTEEUW	ABSENT		803	-
PEDRINI-BAERT	PRESENT		705	705
PIEHL	PRESENT		926	926
PIRE - DAENS	ABSENT		777	-
POORTERS	PRESENT		803	803
REMIS	PRESENT	Rosenzweig	897	897
ROSENZWEIG	PRESENT		1134	1.134
SARNA - KIWAK	ABSENT		890	-
STASSIN	PRESENT		810	810
T'HOOFT MARCHAL	PRESENT		911	911
TAALBI-OURAK	ABSENT		926	-
TAIBI	PRESENT		882	882
TANG-LIU	ABSENT		882	-
TAYLOR	PRESENT		918	918
THIERS - NADIRZADEH	PRESENT	Martinez	674	674
THOMAS DI FELICE	PRESENT		652	652
TSAPARAS	PRESENT		803	803
VAN CANG-DE WAELE	PRESENT		1134	1.134
VANALPHEN - GERARD	PRESENT		1008	1.008
VANDERHAEGEN	PRESENT		845	845
VASILEVSKI	ABSENT		791	-
VERDOODT	ABSENT		918	-
VILLABRILLE	PRESENT	Rosenzweig	986	986
YAO	ABSENT		667	-
ZAHER	ABSENT		447	-
8 DEGREES spri	ABSENT		911	-
Immobilière Avenue d'Auderghem	ABSENT		87	-
MISSION DE BULGARIE	PRESENT	Lemlin	1008	1.008
NOUBAR MELKON spri	ABSENT		667	-
OFFICE 88888	ABSENT		936	-
PFAFFENTHAL INVESTMENTS BELGIUM	ABSENT		363	-
S.L.A.J. asbl	PRESENT	Ghuys	2979	2.979
WEINAND OLIVER spri	PRESENT		979	979
Totaux			100.000	72.207
Nombre d'absents		34		
Nombre de présents		82		
TOTAL		116		
		Minimum	Réel	Vérification
Quorum des 75% des quotités		75.000	72.207	FAUX
Quorum nombre propriétaires		59	82	OK
Quorum nombre quotités		50.000	72.207	OK

ACP Royal Building (N° ent. : RPM 0850.122.945)
Exercice : du 01/01/2015 au 31/12/2015

Bilan après répartition au 31/12/2015

ACTIF		PASSIF
3300000 - Stock de badges	150.32	1000001 - Fonds de roulement Résid I
4000000 - Propriétaires	97 329.47	1000002 - Fonds de roulement Résid II
4900000 - Charges à reporter	3 141.85	1000003 - Fonds de roulement Résid III
4991000 - Sinistre Quotités Générales	4 697.92	1500100 - Réserve intérêts et frais de banque
4991200 - Sinistre CBE/C01	977.32	1500200 - Réserve produits divers
4999000 - Compte d'attente	2 911.67	1620000 - Fonds de réserve général
5300000 - Compte épargne	527 532.31	1620001 - Fonds de réserve général Résid I
GKCCBEBB BE11 0882 2463 7948	527 532.31	1620002 - Fonds de réserve général Résid II
5500000 - Compte vue	406 190.30	1620003 - Fonds de réserve général Résid III
GKCCBEBB BE11 0682 2271 4148	406 190.30	4400000 - Fournisseurs
5700000 - Caisse	500.00	4922000 - Frais de rappel à régulariser
		4991200 - Sinistre Bloc 2
1 043 431.16		1 043 431.16





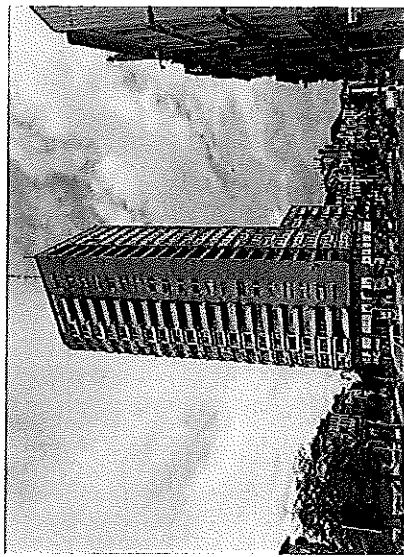
Charges	Dénominations	Budget 2015	Réel 2015	Budget 2016
	Budget ordinaire			
6100011	Entretien protection incendie	€ 200,00	€ 313,09	€ 320,00
6100012	Entretien protection incendie	€ 100,00	€ 2.272,20	€ 2.000,00
6100013	Entretien protection incendie	€ 100,00	€ 260,05	€ 270,00
6100010	Entretien protection incendie QG	€ 1.200,00		
6101011	Entretien ascenseur Résid I	€ 1.200,00	€ 1.634,51	€ 1.600,00
6101012	Entretien ascenseur Résid II	€ 6.000,00	€ 5.528,23	€ 5.500,00
6101013	Entretien ascenseur Résid III	€ 1.000,00	€ 898,80	€ 1.000,00
6101021	Réparation ascenseur Résid I	€ 500,00		
6101022	Réparation ascenseur Résid II	€ 4.000,00		
6101023	Réparation ascenseur Résid III			
6101031	Contrôle ascenseur Résid I	€ 250,00	€ 366,37	€ 400,00
6101032	Contrôle ascenseur Résid II	€ 2.150,00	€ 2.727,00	€ 2.800,00
6101033	Contrôle ascenseur Résid III	€ 150,00	€ 662,80	€ 680,00
6101342	Téléphone ascenseur Résid II	€ 250,00	€ 424,11	€ 450,00
6102210	Entretien installation électrique			
6102211	Entretien installation électrique Résid I			€ 250,00
6102212	Entretien installation électrique Résid II	€ 700,00	€ 754,85	€ 700,00
6102213	Entretien installation électrique Résid III	€ 200,00	€ 184,74	€ 200,00
6102221	Réparation installation électrique Résid I	€ 250,00		
6103222	Réparation extraction, cheminée Résid II		€ 1.091,78	
6103223	Réparation extraction, cheminée Résid III			
6103710	Entretien hydraulique QG	€ 2.000,00		
6103711	Entretien hydraulique Résid I	€ 1.500,00	€ 1.486,22	€ 1.500,00
6103712	Entretien hydraulique Résid II	€ 1.500,00	€ 3.784,99	€ 4.000,00
6103713	Entretien hydraulique Résid III		€ 1.145,20	€ 1.500,00
6103720	Réparation hydraulique		€ 1.392,84	
6103721	Réparation hydraulique Résid I			
6103722	Réparation hydraulique Résid II	€ 1.000,00	€ 6.415,84	€ 6.500,00
6103800	Relevé des compteurs EF	€ 600,00		€ 650,00
6104010	Entretien serrurerie et portes QG	€ 1.000,00		
6104100	Entretien porte de garage	€ 300,00	€ 623,63	€ 650,00
6104011	Entretien serrurerie et portes Résid I	€ 100,00	€ 308,14	€ 300,00
6104012	Entretien serrurerie et portes Résid II	€ 2.000,00	€ 95,51	
6104013	Entretien serrurerie et portes Résid III		€ 73,98	€ 100,00
6104020	Réparation serrurerie et portes			
6104021	Réparation serrurerie et portes Résid I	€ 250,00		€ 250,00
6104022	Réparation serrurerie et portes Résid II	€ 1.000,00	€ 2.760,00	€ 7.000,00
6104023	Réparation serrurerie et portes Résid III	€ 300,00		€ 300,00
6105010	Entretien des communs selon contrat QG	€ 750,00	€ 455,37	€ 500,00
6105011	Entretien des communs selon contrat Résid I	€ 4.200,00	€ 3.859,90	€ 4.000,00
6105012	Entretien des communs selon contrat Résid II	€ 17.000,00	€ 17.792,27	€ 18.500,00
6105013	Entretien des communs selon contrat Résid III	€ 4.200,00	€ 3.859,90	€ 4.000,00
6105302	Matériel & frais occupant Résid II		€ 1.209,85	€ 500,00
6105330	Frais divers propriétaires		€ 4.659,24	
6105802	Désinfection, désinsectisation Résid II			
6107310	Entretien toiture & GO QG	€ 300,00		
6107320	Réparation toiture & GO QG	€ 4.000,00	€ 677,34	€ 4.000,00
6107328	Entretien toiture Résid II			
6107328	Réparation toiture Résid II			
6120011	Consommation eau Résid I	€ 8.000,00	€ 3.253,42	€ 3.500,00
6120012	Consommation eau Résid II	€ 20.000,00	€ 20.464,51	€ 21.000,00
6120013	Consommation eau Résid III	€ 5.000,00		
6121011	Electricité communs Résid I	€ 900,00	€ 794,90	€ 850,00
6121012	Electricité communs Résid II	€ 6.200,00	€ 4.508,89	€ 5.000,00
6121013	Electricité communs Résid III	€ 600,00	€ 544,36	€ 600,00
6121111	Electricité ascenseur Résid I	€ 400,00	€ 847,86	€ 900,00
6121112	Electricité ascenseur Résid II	€ 4.000,00	€ 3.873,06	€ 4.000,00
6121113	Electricité ascenseur Résid III	€ 300,00	€ 278,82	€ 300,00
6130010	Honoraires syndic occupants Quotités Générales	€ 32.300,00	€ 32.287,32	€ 32.780,00
6130110	Honoraires avocat/huissier - commun Quotités Générales	€ 5.000,00	€ 6.907,17	€ 5.000,00
6130300	Honoraires experts QG			
6130301	Honoraires experts Résid I		€ 756,25	
6130302	Honoraires experts Résid II		€ 756,25	€ 800,00
6140020	Assurance incendie propriétaires Quotités Générales	€ 31.000,00	€ 30.901,13	€ 34.310,00
6141020	Assurance responsabilité civile Quotités Générales	€ 800,00	€ 2.199,19	€ 2.300,00
6142012	Assurance accidents du travail Résid II	€ 300,00	€ 296,28	€ 300,00
6144020	Assurance RC ccp & cac	€ 135,00	€ 194,62	€ 210,00

Charges	Dénominations	Budget 2015	Réel 2015	Budget 2016
6145022	Assurance tracteur Résid II	€ 500,00	€ 492,17	€ 500,00
6147010	Franchise/solde de sinistre QG		€ 1.219,00	€ 2.500,00
6160010	Fr admin & gestion occupants Quotités Générales	€ 4.000,00	€ 3.496,37	€ 4.000,00
6160020	Fr admin & gestion propriétaires Quotités Générales	€ 5.200,00	€ 16.059,85	€ 15.000,00
6200012	Rémunérations Résid II	€ 23.500,00	€ 23.446,18	€ 24.000,00
6231002	Charges sociales			
6400100	Frais divers occupants - achat communs QG	€ 100,00		
6400101	Frais divers occupants - achat communs Résid I	€ 200,00		
6400102	Frais divers occupants - achat communs Résid II	€ 1.800,00	€ 173,71	
6400103	Frais divers occupants - achat communs Résid III	€ 100,00		
6400200	Frais divers propriétaire - achat communs QG	€ 6.200,00	€ 17.188,00	
6400201	Frais divers propriétaire - achat Résid I	€ 2.700,00	€ 333,90	
6400202	Frais divers propriétaire - achat Résid II	€ 1.700,00	€ 1.206,15	
7080100	Déduction loyers sur parties communes	€ -30.000,00	€ -31.331,01	€ -30.000,00
643000	Frais privatifs		€ 3.509,19	
		€ 191.185,00		
	Total	€ 191.185,00	€ 212.376,29	€ 198.270,00

Table des matières

- | | |
|--|---|
| 1. Introduction | 3 |
| 2. Rappel des conclusions de l'étude préalable | 4 |
| 3. Propositions techniques | 5 |
| 4. Aspects administratifs | 7 |
| 5. Points d'action | 8 |
| 6. Annexes | 9 |

0680-01 Royal Building Residence
Dossier
Status-Dossier
Traitement des façades
PHASE
Avant-projet
DATE
22/02/2016
Avancement des études



ARCHITECTURE
& ENGINEERING
Origin

ARCHITECTURE
& ENGINEERING
Origin

D. H. J. S.

1. Introduction

Dans le cadre de la mission relative au traitement des façades du Royal Building Residence, suite à la présentation de nos observations et de nos propositions d'interventions en décembre 2015, nous avons approfondi nos recherches et notre connaissance de la situation existante.

Nous avons entrepris plusieurs démarches, à la fois techniques et administratives, en vue de déterminer le programme d'interventions à retenir.

Au stade actuel, nous nous sommes principalement concentrés sur les problématiques relatives aux façades. Les aspects relatifs aux toitures seront aussi pris en compte dans le cadre de l'étude suite à la confirmation de Monsieur Auriel en date du 17 février 2016.

Comme indiqué précédemment, au vu des problématiques liées à la conception et à l'exécution du Royal Building Residence mais aussi au vu des problématiques faisant suite aux différentes campagnes de travaux ultérieures à la construction et aux dégradations actuellement constatées, il est apparu que les façades du bâtiment nécessitaient une rénovation lourde.

Au droit des façades revêtues de parements en briques, tenant compte des caractéristiques architecturales et stylistiques du bâtiment conçu par Jacques Cuisinier, nous avions proposé la mise en œuvre d'un système du type STO THERM BRICK (à associer éventuellement au système STO THERM VARICO) consistant en une solution post-isolation de la face extérieure des murs avec un isolant à base de polystyrène expansé, une couche d'armature et des plaquettes (briquettes) fixées à l'aide de mortier-colle. Aucune ventilation n'est requise dans ce système.

Ce système se distingue donc par le collage de plaquettes de briques pouvant être choisies selon une gamme extrêmement large.

Toutefois, suite à plusieurs échanges, nous avons poursuivi les investigations pour identifier d'autres systèmes encore plus performants ou des alternatives plus pertinentes. Dans cette optique, nous avons suivi la recommandation de Monsieur Decuyper qui nous a suggéré d'examiner le système STOFIX.

2. Rappel des conclusions de l'étude préalable

Dans le cadre de la mission relative au traitement des façades du Royal Building Residence, suite à la présentation de nos observations et de nos propositions d'interventions en décembre 2015, nous avons approfondi nos recherches et notre connaissance de la situation existante.

Nous avons entrepris plusieurs démarches, à la fois techniques et administratives, en vue de déterminer le programme d'interventions à retenir.

Au stade actuel, nous nous sommes principalement concentrés sur les problématiques relatives aux façades. Les aspects relatifs aux toitures seront aussi pris en compte dans le cadre de l'étude suite à la confirmation de Monsieur Auriel en date du 17 février 2016.

Comme indiqué précédemment, au vu des problématiques liées à la conception et à l'exécution du Royal Building Residence mais aussi au vu des problématiques faisant suite aux différentes campagnes de travaux ultérieures à la construction et aux dégradations actuellement constatées, il est apparu que les façades du bâtiment nécessitaient une rénovation lourde.

Au droit des façades revêtues de parements en briques, tenant compte des caractéristiques architecturales et stylistiques du bâtiment conçu par Jacques Cuisinier, nous avions proposé la mise en œuvre d'un système du type STO THERM BRICK (à associer éventuellement au système STO THERM VARICO) consistant en une solution post-isolation de la face extérieure des murs avec un isolant à base de polystyrène expansé, une couche d'armature et des plaquettes (briquettes) fixées à l'aide de mortier-colle. Aucune ventilation n'est requise dans ce système.

Ce système se distingue donc par le collage de plaquettes de briques pouvant être choisies selon une gamme extrêmement large.

Toutefois, suite à plusieurs échanges, nous avons poursuivi les investigations pour identifier d'autres systèmes encore plus performants ou des alternatives plus pertinentes. Dans cette optique, nous avons suivi la recommandation de Monsieur Decuyper qui nous a suggéré d'examiner le système STOFIX.

3. Propositions techniques

3.1 RAPPEL DE LA PHILOSOPHIE D'INTERVENTION ET DES EXIGENCES A ATTEINDRE

Nous rappelons que notre philosophie d'intervention s'oriente vers le maintien de la lecture des façades en briques tout en améliorant les performances techniques/thermiques de ces ouvrages.

Exigences esthétiques

Comme nous l'avions mis en évidence dans la note 'Aperçu historique et technique' (voir dossier d'étude préalable), le système retenu devra permettre de respecter les caractéristiques architecturales du Royal Building Residence conçu par Jacques Cuisinier, à savoir :

- le maintien de l'emploi de briques en façades extérieures (y compris conservation des formats/matière de tas, appareillages, textures et teintes) ;
- par conséquent, le maintien des largeurs des joints verticaux et horizontaux (sauf avis contraire pour des raisons de tenue dans le temps) ;
- le maintien du cimantage en façades intérieures ;
- le respect des nuances de teintes et de textures ;
- les rapports pleins/vides, les parties creuses/parties saillantes ;
- l'unité et la variété dans la composition des façades ;

Exigences techniques

Le système devra aussi permettre de résoudre toutes les problématiques identifiées précédemment et de répondre aux exigences en matière de :

- aspects énergétiques (PFB)
- alignement des façades/législation urbanistique
- Sécurité Incendie (avis du SIAMU)
- Sécurité des personnes (plus spécifiquement au droit des balcons dont les barde-corps n'ont pas la hauteur requise, à savoir 120cm d'après la norme NBN B03-103)
- Sécurité du bâtiment (paratonnerre ?)

La solution sera aussi élaborée en tenant compte du maintien des menuiseries extérieures car celles-ci sont privatives et que nombreuses d'entre elles ont déjà été renouvelées (le but étant de vérifier et de s'assurer qu'elles peuvent être maintenues lors des opérations sur les façades).

3.2 SYSTEMES ENVISAGÉS POUR LE RENOUVELLEMENT DES PARTEMENTS EN BRIQUES

Nous avons réalisé plusieurs recherches concernant le système STOFIX et avons aussi consulté plusieurs organismes (CSTC, Fédération Belge de la Brique) pour savoir quelles autres alternatives pouvaient être étudiées (autres que le système STO).

Comme indiqué ci-dessus, seuls les systèmes STO et STOFIX répondent aux exigences requises.

C'est pourquoi nous avons établi une comparaison entre les deux systèmes dont un tableau (joint en annexe) synthétise les spécificités.

Le système STOFIX présente de nombreux avantages qui justifient d'examiner ce système voire même de l'adopter dans le cadre du présent projet.

Le système se caractérise par la mise en œuvre de consoles sur le support en béton (après enlèvement des parements en briques). Celles-ci permettent l'accrochage d'une double structure secondaire métallique composée de rails d'isolation et de rails d'installation (montants et travées métalliques) destinées à recevoir des panneaux en briques à fissière (plaquettes de briques fixées mécaniquement sur une tôle perforée métallique, au droit des joints). Ces panneaux sont réalisés en atelier.

Nous avons ainsi rencontré en date du 07 janvier 2016, le représentant de la société STOFIX, Monsieur Gilles Theret, avec qui nous avons multiplié les échanges afin d'obtenir le plus de prévisions possibles sur le système et d'identifier avec lui les différents éléments à examiner dans le cadre de cette étude :

- choix des briques
- traitement des angles
- traitement des terrasses en creux
- traitement des raccords avec les ouvrages en béton
- ...

Les principaux avantages sont les suivants (se référer au tableau) :

- fixation mécanique du système (non pas par collage comme pour le système STO) à partir de consoles et de structures indépendantes d'où certaine souplesse du système (mouvements possibles par rapport aux mouvements du gros-œuvre) et une plus grande durabilité
- présence d'une coulisse ventilation
- choix du type d'isolation
- rapidité de la pose
- coût comparable au système STO

La brochure du système STOFIX est jointe en annexe.

La première étape dans le cadre de cette étude consiste à réaliser des relevés in situ et à élaborer des documents graphiques fiables relatifs à la situation existante de manière à intégrer les détails de ce système. Cette étape est sans doute la plus délicate et la plus complexe car elle se doit d'être précise pour permettre les réflexions de rénovation.

Notre équipe a ainsi demandé l'établissement des relevés après avoir défini les différentes typologies (les creux,...). Nous joignons en annexe quelques extraits techniques relatifs au système STOFIX ainsi qu'un document graphique en cours de réalisation.

4. Aspects administratifs

4.1 CONTACTS AVEC LES COMMUNES DE FOREST ET DE SAINT-GILLES

Le renouvellement des parements des façades situées côté rue avec intégration d'une isolation implique la demande d'un permis d'urbanisme.
Le Royal Building Residence étant situé sur les Communes de Forest et de Saint-Gilles, des demandes devront être introduites auprès des deux administrations.
Suite à des échanges avec les responsables des services concernés (Madame Marie Franss de la Commune de Forest en date du 09 février 2016 et Madame Catherine Avakian de la Commune de Saint-Gilles en date du 11 février 2016), celles-ci nous ont confirmé que vu l'importance du dossier, elles étaient disposées à participer à une réunion permettant d'organiser au mieux l'instruction de ces deux demandes de permis d'urbanisme en parallèle (analyse du fait que les dossiers sont complets, organisation de la réunion de concertation, délivrance des permis dans un délai comparable, coordination administrative,...).
Ces responsables ont aussi attiré notre attention sur certains points, notamment Madame Avakian qui a précisé que si le renouvellement des parements en briques situés aux étages n'avait pas d'impact sur les contraintes relatives à l'empiètement urbanistique, il n'en était pas de même pour les parties inférieures/sous-bassement du bâtiment dont l'alignement ne pourra pas être modifié. Cela implique donc une réflexion spécifique pour ces parties.

4.2 CONTACTS AVEC L'IBGE

Au stade actuel, nous avons voulu nous assurer du type de procédure d'application en matière de performances énergétiques des bâtiments (PEB).
Vu que les travaux portent sur l'enveloppe extérieure (façades et toitures) mais non sur les installations techniques, nous avons obtenu la confirmation que les exigences à atteindre sont celles de la « rénovation simple » portant sur la valeur U des parois U=0,24W/m²K pour les toitures et pour les murs).
Un conseiller PEB n'est pas obligatoire. Cependant, vu que la proposition PEB doit être bénéfice à partir du logiciel, il sera pertinent de désigner un conseiller PEB compétent. Ce point reste à traiter dès que le projet sera plus abouti.
La réponse de l'IBGE datant du 08 février 2016 est jointe en annexe.

4.3 CONTACTS AVEC LE SAMU

Une réunion en présence du Capitaine Vandenberghe doit être organisée, notamment pour déterminer avec lui les exigences relatives à certains ouvrages tels que les balcons et les échelles (issues de secours).

5. Points d'action

5.1 Points d'action

Les étapes suivantes sont en cours :

- Aprofondissement des détails techniques (raccords divers) relatifs à la situation existante (façades et toitures)
- Élaboration des détails situation projetée en collaboration avec le représentant de STOFIX
- Analyse complémentaire relative aux aspects structuraux
- Analyse spécifique relative au comportement physique du bâtiment (points thermiques composés par les ouvrages en béton, par les ébrasements extérieurs)
- Réflexions concernant les autres ouvrages : sous-bassement, façades enduites, balcons, échelles de secours (à effectuer dès que les études sur les parements en briques sont davantage affinées)
- Analyse portant sur le renouvellement du complexe d'isolation et d'étanchéité des toitures.

Pour nous permettre d'acquérir une connaissance suffisante de la situation existante, il est possible que certains sondages/démontages/inspections spécifiques soient nécessaires. Ce point sera précisé ultérieurement.

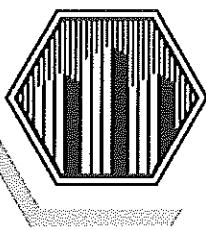


Travaux	Programme minimum				Programme Mod Niv 1				Programme Mod Niv 2				Programme de remplacement complet				
	Kone	Otis	SD lift	Kone	Otis	SD lift	Kone	Otis	SD lift	Kone	Otis	SD lift	Kone	Otis	SD lift		
Résidence 1	35190	NC	SD lift	18870	35190	37084	30870	37200	35170	56.441 €	NC	NC	56.441 €	NC	NC	NC	
Résidence 2	111240	NC	SD lift	91920	188620	182952	156720	201563	199600	565.280 €	NC	NC	565.280 €	NC	NC	NC	
Résidence 3	27760	NC	SD lift	19300	27760	37084	31300	nc	39256	35600	64.499 €	NC	NC	64.499 €	NC	NC	NC
Total	174190	NC	SD lift	0	251570	257120	218310	nc	278019	270310	686.220 €	NC	NC	686.220 €	NC	NC	NC
Delta	0	44100	SD lift	44100	5550	0	38230	0	7649								
Mise en conformité selon l'analyse de risque				Mise en conformité selon l'analyse de risque				Mise en conformité selon l'analyse de risque				Mise en conformité selon l'analyse de risque				Portes automatiques pallières et cab en INOX	
Armoire de commande				Armoire de commande				Armoire de commande				Armoire de commande				Motorisation gearless	
boîtes à boutons cabine/palières				boîtes à boutons cabine/palières				boîtes à boutons cabine/palières				boîtes à boutons cabine/palières				Boîtes à boutons pallières	
motorisation par un moteur gearless				motorisation par un moteur gearless				motorisation par un moteur gearless				motorisation par un moteur gearless				240 kg / 1m/s - 480kg	
Limiteur de vitesse				Limiteur de vitesse				Limiteur de vitesse				Limiteur de vitesse				Dimensions cabines : 900 mm l x 720 mm p	
Opérateur de porte coulissante				Opérateur de porte coulissante				Opérateur de porte coulissante				Opérateur de porte coulissante				Dimensions cabines : 1400 mm l x 940 mm p	
séparation de gaine				séparation de gaine				séparation de gaine				séparation de gaine				Passage libre : 700 mm	
motorisation par un moteur « classique » (treuil)				motorisation par un moteur « classique » (treuil)				motorisation par un moteur « classique » (treuil)				motorisation par un moteur « classique » (treuil)				Portes automatiques pallières et cab en INOX	
Opérateur de porte coulissante				Opérateur de porte coulissante				Opérateur de porte coulissante				Opérateur de porte coulissante				Motorisation gearless	
séparation de gaine				séparation de gaine				séparation de gaine				séparation de gaine				Boîtes à boutons pallières	
motorisation par un moteur « classique » (treuil)				motorisation par un moteur « classique » (treuil)				motorisation par un moteur « classique » (treuil)				motorisation par un moteur « classique » (treuil)				240 kg / 1m/s - 480kg	
Programme minimum				Programme Mod Niv 1				Programme Mod Niv 2				Remplacement porte pallières				Remplacement porte pallières	
+ Remplacement porte pallières				+ Remplacement porte pallières				+ Remplacement porte pallières				+ Remplacement porte pallières				+ Remplacement porte pallières	
Otis				Otis				Otis				Otis				Otis	
Résidence 1	49920	NC	SD lift	32170	49920	53536	44170	nc	53652	48470	14730	16452	13300	13300	SD lift	SD lift	
Résidence 2	215720	NC	SD lift	192360	293100	303926	257160	300040	322537	104480	120974	120974	100440	100440	SD lift	SD lift	
Résidence 3	44380	NC	SD lift	34500	44380	55905	46500	nc	58077	50800	16620	18821	15200	15200	SD lift	SD lift	
Total	310020	NC	SD lift	0	387400	413367	377200	nc	434266	392010	118820	118820	156247	156247	SD lift	SD lift	
Delta	0	50990	SD lift	25967	0	65537		0		34956							

Contrat de maintenance préventif Téléphonie comprise

Contrat Omnia uniquement en cas de MOD Téléphonie compris

Contrat Omnium uniquement en cas de MOD Téléphonie compris



ACP ROYAL BUILDING sise Avenue Albert, 2 à 1190 Bruxelles

COLONNE D - EXIGENCES DE RACCORDEMENT DES CHAUDIERES

NT/PHD/phd/150325

1. PRÉAMBULE

- 1.1 *Les cheminées existantes ont fait l'objet d'une adaptation afin d'en rendre les raccordements conformes à la réglementation.*
- 1.3 *En vertu de ce qui précède, il est impératif de respecter les prescriptions figurant ci-après, lors de toute intervention sur les chaudières (entretien, contrôle périodique, remplacement, réception).*

2. PRINCIPE GÉNÉRAL DU SYSTÈME

- 2.1 Les conduits d'évacuation de fumée, initialement de type shunt ont été équipés d'une ventilation électromécanique
- 2.2 Des sécurités (diaphragme et pressostat) individuelles par chaudière ont été installées.

3.	REEMPLACEMENT DE CHAUDIÈRE
3.1	Installer des chaudières répondant au type B11BS (ou CS). <u>Le raccordement de chaudières B2y nécessite un accord du syndic et le respect de prescriptions (1).</u>
3.2	Ne pas dépasser la puissance maximum de 24 kW par chaudière (G20 80°C/60°C).
3.3	<u>Ne pas modifier la configuration des sécurités existantes</u> (cf. 2.2) Il est INTERDIT DE SUPPRIMER LE DIAPHRAGME.
3.4	raccorder électriquement le câble du pressostat de manière à arrêter la chaudière en cas de manque de tirage.
3.5	Le raccordement de l'évacuation de fumée s'opère au niveau du diaphragme.

Philippe DEPLASSE (deplasse.p@deplasse.com)
ABEX n°951-Chargé de cours CERGA

(1) Cette solution nécessite un mode de raccordement particulier développé par le bureau DEPLASSE

A. H.
P. J.
R. B.