



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 ~~sur~~ **NÉANT.**

Invités:

- (absents)*
-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

(Signature)
S M A

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**

Handwritten signature

Handwritten signature 2 *Handwritten signature*

- (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 – Frequence 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: ARCQ-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: ARCQ-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: ARCQ-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 ré-élection 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. *E.*
 - 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

 5

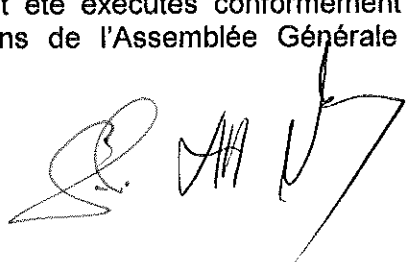
l'attente de la clôture des grands travaux évoqués ci-avant. Un état des lieux des décharges a été demandé par le syndic au plombier NICOLAIS en vue de planifier l'exécution de ces travaux.

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 syndicats 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 façadesLes 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.


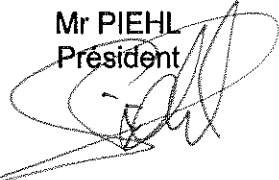

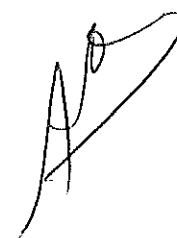


- Plainte contre FONCIA auprès du Juge de Paix : dossier clôturé par le syndic provisoire désigné par le Tribunal et dont la mission est terminée depuis le 13/03/2014.
- Accès Résidence II par téléphone : travaux commandés conformément aux décisions prises par les copropriétaires lors de l'Assemblée 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 | Taibi | 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 | Taibi | 810 | 810 |

| NOMS | | REPRESENTANT | QUOTITES | PRESENTS |
|---------------------------------|---------|--------------|----------|--------------|
| LERNOUD | ABSENT | | 824 | - |
| LEVEQUE FRERES | PRESENT | Verheye | 817 | 817 |
| LICINA-SPAC | ABSENT | | 652 | - |
| LOUDA-SAUVAGE | ABSENT | | 1846 | - |
| LOUREIRO | ABSENT | | 993 | - |
| MANTELLO - 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 sprl | ABSENT | | 911 | - |
| Immobilière Avenue d'Auderghem | ABSENT | | 87 | - |
| MISSION DE BULGARIE | PRESENT | Lemlin | 1008 | 1.008 |
| NOUBAR MELKON sprl | ABSENT | | 667 | - |
| OFFICE 88888 | ABSENT | | 936 | - |
| PFAFFENTHAL INVESTMENTS BELGIUM | ABSENT | | 363 | - |
| S.L.A.J. asbl | PRESENT | Ghuys | 2979 | 2.979 |
| WEINAND OLIVER sprl | 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 | 4 661.12 |
| 4000000 - Propriétaires | 97 329.47 | 1000002 - Fonds de roulement Résid II | 32 536.74 |
| 4900000 - Charges à reporter | 3 141.85 | 1000003 - Fonds de roulement Résid III | 3 875.29 |
| 4991000 - Sinistre Quotités Générales | 4 697.92 | 1500100 - Réserve intérêts et frais de banque | 1 225.26 |
| 4991200 - Sinistre CBE/C01 | 977.32 | 1500200 - Réserve produits divers | 2 057.17 |
| 4999000 - Compte d'attente | 2 911.67 | 1620000 - Fonds de réserve général | 9 328.14 |
| 5300000 - Compte épargne | 527 532.31 | 1620001 - Fonds de réserve général Résid I | 130 098.37 |
| GKCCBEBB BE11 0882 2463 7948 | 527 532.31 | 1620002 - Fonds de réserve général Résid II | 723 724.86 |
| 5500000 - Compte vue | 406 190.30 | 1620003 - Fonds de réserve général Résid III | 127 520.33 |
| GKCCBEBB BE11 0682 2271 4148 | 406 190.30 | 4400000 - Fournisseurs | 7 043.80 |
| 5700000 - Caisse | 500.00 | 4922000 - Frais de rappel à régulariser | 622.43 |
| | | 4991200 - Sinistre Bloc 2 | 737.65 |
| | | | |
| 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 |

Royal Building Residence

Avancement des études

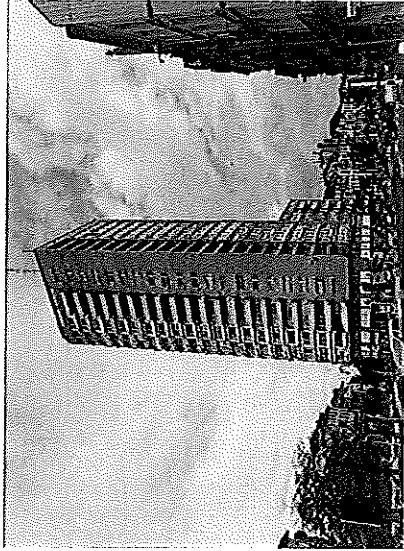


Table des matières

| | |
|--|---|
| 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 |

RAH KS

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.

2. Rappel des conclusions de l'étude préalable

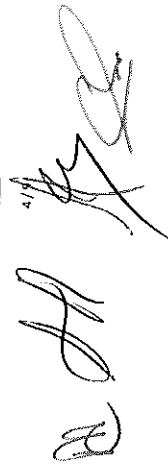
Comme indiqué précédemment, au vu des problématiques techniques liées à la conception et à l'exécution du Royal Building Residence mais aussi au vu des problématiques faisant suite aux différentes campagnes de travaux ultérieures à la construction et aux dégradations actuellement constatées, il est apparu que les façades du bâtiment nécessitent 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 avons proposé la mise en œuvre d'un système du type STO THERM BRICK (à associer éventuellement au système STO THERM VARIO) 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 (briques) fixées à l'aide de mortier-collé. 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'avons 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 Guisnier, à savoir :

- le maintien de l'emploi de briques en façades extérieures (y compris conservation des formats/nombre 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 cimentage 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 (PEB)
- alignement des façades/règlementation urbanistique
- sécurité incendie (avis du SIAMU)
- sécurité des personnes (plus spécifiquement au droit des balcons dont les garde-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 primitives 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 ENVISAGES POUR LE RENOUELEMENT DES PAREMENTS 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-avant, 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 traverses métalliques) destinées à recevoir des panneaux en briques à gâsnière (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 Therer, avec qui nous avons multiplié les échanges afin d'obtenir le plus de précisions 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'ou certaine souplesse du système (mouvements possibles par rapport aux mouvements du gros-œuvre) et une plus grande durabilité
- présence d'une coulisse ventilee
- choix du type d'isolant
- 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 démarré l'établissement des relevés après avoir défini les différentes typologies/les différents raccords à traiter (nez/talon, ébrasements extérieurs des baies, balcons saillants, terrasses en 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 Frys de la Commune de Forest en date du 08 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'emplètement urbanistique, il n'en était pas de même pour les parties inférieures/soubassement 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 ($U=0,24W/m^2K$ pour les toitures et pour les murs).

Un conseiller PEB n'est pas obligatoire. Cependant, vu que la proposition PEB doit être générée 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 SIAMU

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

Les étapes suivantes sont en cours :

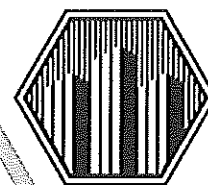
- Approfondissement des détails techniques (raccords divers) relatifs à la situation existante (façades et toitures)
- Elaboration des détails situation projetée en collaboration avec le représentant de STOFIX
- Analyse complémentaire relative aux aspects structurels
- Analyse spécifique relative au comportement physique du bâtiment (ponts thermiques composés par les ouvrages en béton, par les ébrasements extérieurs)
- Réflexions concernant les autres ouvrages : soubassement, 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'acquiescer une connaissance suffisante de la situation existante, il est possible que certains sondages/démontages/inspections spécifiques soient nécessaires. Ce point sera prédisé ultérieurement.

| Travaux | | Programme minimum | | | Programme Mod Niv 1 | | | Programme Mod Niv 2 | | | Programme de remplacement complet | | |
|-------------|---|-------------------|---------|---|---------------------|---------|---|---------------------|---------|---|-----------------------------------|---------|--|
| Résidence 1 | Kone | Otis | SD lift | Kone | Otis | SD lift | Kone | Otis | SD lift | Kone | Otis | SD lift | |
| Résidence 2 | 35190 | NC | 18870 | 35190 | 37084 | 30870 | nc | 37200 | 35170 | 56.441 € | NC | NC | |
| Résidence 3 | 111240 | NC | 91920 | 188620 | 182952 | 156720 | 244660 | 201563 | 199600 | 565.280 € | NC | NC | |
| Total | 27760 | NC | 19300 | 27760 | 37084 | 31300 | nc | 39256 | 35600 | 64.499 € | NC | NC | |
| Delta | 174190 | NC | 50030 | 251570 | 257120 | 218320 | nc | 278019 | 278370 | 686.220 € | NC | NC | |
| | 0 | | 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 | | | Portes automatiques palières et cab en INOX | | | |
| | Armoire de commande | | | Armoire de commande | | | Armoire de commande | | | Motorisation gearless | | | |
| | boîtes à boutons cabine/paliers | | | boîtes à boutons cabine/paliers | | | boîtes à boutons cabine/paliers | | | Boîtes à boutons palières | | | |
| | Limiteur de vitesse | | | Limiteur de vitesse | | | Limiteur de vitesse | | | 240 kg / 1m/s 480kg | | | |
| | Opérateur de porte coulissante | | | Opérateur de porte coulissante | | | Opérateur de porte coulissante | | | Dimensions cabines : 900 mm l x 720 mm p | | | |
| | | | | séparation de gaine | | | séparation de gaine | | | Dimensions cabines : 1400 mm l x 940 mm p | | | |
| | | | | motorisation par un moteur « classique » (treuil) | | | motorisation par un moteur gearless | | | Passage libre : 700 mm | | | |
| Résidence 1 | Programme minimum + Remplacement porte paliers | | | Programme Mod Niv 1 + Remplacement porte paliers | | | Programme Mod Niv 2 + Remplacement porte paliers | | | Remplacement porte palières | | | |
| Résidence 2 | Kone | Otis | SD lift | Kone | Otis | SD lift | Kone | Otis | SD lift | Kone | Otis | SD lift | |
| Résidence 3 | 49920 | NC | 32170 | 49920 | 53536 | 44170 | nc | 53652 | 48470 | 14730 | 16452 | 13300 | |
| Total | 215720 | NC | 192360 | 293100 | 303926 | 257160 | 349140 | 322537 | 300040 | 104480 | 120974 | 100440 | |
| Delta | 44380 | NC | 34500 | 44380 | 55905 | 46500 | nc | 58077 | 50800 | 16620 | 18821 | 15200 | |
| | 310020 | NC | 255020 | 387400 | 413367 | 347830 | NC | 434266 | 399310 | 135680 | 156247 | 125640 | |
| | 0 | | 50990 | 25967 | 0 | 65537 | | 0 | 34956 | | | | |

| Contrat de maintenance préventif Telephonie comprise | | | | Contrat Omnium uniquement en cas de MOD Telephonie compris | | | |
|--|------|---------|--|--|------|---------|--|
| Kone | Otis | SD lift | | Kone | Otis | SD lift | |
| 5720 | 7200 | 5310 | | 9860 | 9400 | 8700 | |
| Total | | | | | | | |

Handwritten signature and initials.



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. REMPLACEMENT DE CHAUDIÈRE

- 3.1 Installer des chaudières répondant au **type B11BS** (ou CS).
Le raccordement de chaudières B2y nécessite un accord du syndic et le respect de prescriptions (1).
- 3.2 Ne pas dépasser la puissance maximum de **24 kW** par chaudière (G20 80°C/60°C).
- 3.3 Ne pas modifier la configuration des sécurités existantes (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