

Procès-verbal des résolutions de l'assemblée ordinaire du 26 juin 2026

Préalables

Accueil des propriétaires

Nous vous félicitons pour votre présence qui témoigne bien de l'intérêt que vous portez à votre copropriété.

Nous accueillons aussi les propriétaires néerlandophones et nous nous tenons aussi à leur disposition pour leur donner les explications en néerlandais.

À la suite de la convocation du 28 mai 2026, les copropriétaires ont été invités à la première séance du 11 juin 2026 à défaut de quorum, un procès-verbal de carence a été envoyé aux propriétaires pour les inviter à la deuxième séance délibérative qui se tient ce jour le 26 juin 2026 dès 18H30 en L'hôtel «Cardo Brussels», Avenue du Boulevard 14-1210 Bruxelles - Le bureau d'enregistrement des présences a été ouvert dès 18H.

Signature de la liste des présences et validation des procurations.

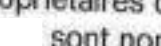
La liste des présences dûment signée et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

1 Constitution du Bureau- Validité de l'assemblée

a. Nomination du Président de séance (majorité absolue)

Monsieur Slama est nommé Président de la séance.

b. Nomination des scrutateurs. (Majorité absolue)

Nous demandons à deux propriétaires d'assurer la fonction de scrutateur,
Messieurs  sont nommés scrutateurs.

Le bureau est constitué par le Président de séance, les scrutateurs et le Syndic.

La séance est ouverte officiellement à 19H15

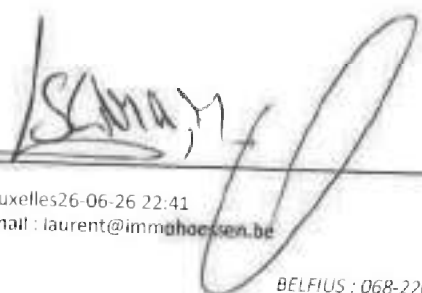
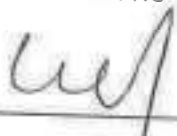
Invités

Le syndic annonce les personnes invitées à l'assemblée.

- Monsieur DUSSART, expert en ascenseur, est invité pour nous éclairer quant aux décisions importantes et urgentes à prendre.

offre quant aux panneaux photovoltaïques.

- Monsieur COZANET est attendu.
- Monsieur DERUYCK ne peut être présent.



26-06-26 22:41

Siege Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41

Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoesen.be

I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

Horaire des intervenants.

19H00	Maître De Bock
19H30	Monsieur Dussart ; expert en ascenseurs.
21H00	Messieurs Cozanet

Introduction par le Syndic.

Chers copropriétaires, depuis notre entrée en fonction, nous avons mené à bien, avec vous cher copropriétaire, de nombreux **travaux de modernisation** pour valoriser vos biens dont :

- Le remplacement des anciennes chaudières par des chaudières à condensation, la mise en place d'une pompe à chaleur et d'un système de cogénération, financés intégralement par un investisseur, la firme NOVEN et ce sans aucun coût pour la copropriété.
- L'installation d'un système d'accès par badges et la mise en service d'une parlophonie sans fils,
- La sécurisation des bandeaux des balcons,
- L'isolation et la rénovation complète de l'étanchéité des toitures.
- L'organisation d'une campagne pour l'obtention des certificats PEB.

Ordre du jour

Vous êtes ce jour, placé devant un choix très important pour l'avenir de la copropriété. Les ascenseurs sont en fin de vie et doivent être progressivement remis à neuf pour vous assurer un service correct et sûr qui réponde aux normes légales, ce qui n'est plus le cas actuellement.

Protocole de votation.

Animé par une volonté de progrès, nous avons fait appel à la firme « Coprovote » pour enregistrer les votes. Chaque propriétaire ou mandataire signe sa présence et reçoit une télécommande qui lui permet de voter par oui/non ou abstention. Les scrutateurs et tous les propriétaires en salle peuvent visualiser les présences des propriétaires et les procurations.

Lorsque chaque propriétaire a voté, le résultat de chaque résolution est affiché directement au vu de tous les propriétaires. Cette méthode est transparente et évite les longs dépouillements des bulletins de vote.

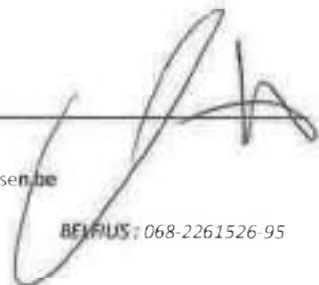


26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

BEFUS: 068-2261526-95



2. Rapport d'activité & Evaluation des contrats fournisseurs- -Majorité absolue.

Un travail en équipe

Le Syndic n'est pas seul et travaille en bonne intelligence avec les membres du conseil et les concierges et les propriétaires.

Les habitants.

Nous avons très peu de plaintes sauf de réels troubles de voisinage comme ceux causés par les habitants du Q9.

Plus grave, Monsieur focalise des personnes sous dépendance qui perturbent la quiétude, la tranquillité et la sécurité des autres habitants. Lorsque le refus d'accès est donné à certains visiteurs, ceux-ci provoquent de graves dommages comme le bris des vitrages des deux battants de la porte vitrée de l'entrée 16.

Les frais de remise en état devraient être portés à charge du propriétaire à la cause de ces méfaits. Des amendes devront être administrées suivant le 1^{er} jugement

Evaluation des contrats.

Assurance : ALLIANZ – Courtier Meuwèse et Gulbis. L'immeuble est assuré pour une valeur de reconstruction du bâtiment de 42.359.876,05 €. Le contenu est assuré à 31.345,92 €. La protection juridique est également assurée.

Les membres du conseil de copropriété sont couverts en responsabilité civile. Le personnel employé par la copropriété est bien couvert par l'assurance loi.

Ascenseurs : OTIS - Le nombre de pannes est élevé et les installations sont obsolètes. Le contrat en cours est engagé depuis plus de 10 ans.

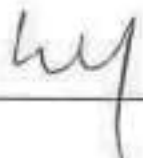
Fournisseur d'électricité et de gaz : Le contrat avec la firme Engie est engagé est engagée depuis le 1 janvier 2026.

Curage des égouts :

HYDROJET pour les bâtiments Héliport II et III
VITES'KE pour les garages.

Collecte des déchets : BRUXELLES PROPRETE

Caméras de sécurité : GREEN LIGHT SECURITY.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoesten.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

DELFIUS : 068-2261526-95



Les larcins, effractions et vols sont systématiquement signalés à la police qui réclame des copies des images. Les caméras sont entretenues régulièrement. Les PV de police sont requis par les assurances.

Maintenance des portes et accès aux garages : ALL ACCESS

Parlophonie/sonnettes et contrôle des accès – Firme Clabots

Maintenance de la chaufferie : EQUANS – Contrat de maintenance et contrat de garantie totale

Maintenance de la cogénération : NOVEN

Relevés des index des calorimètres et des compteurs d'eau : ISTA

Sécurité incendie :

Dévidoirs et extincteurs.

Pour les immeubles Héliport 2 et Héliport 3 : SICLI -SUD

Pour les garages : STATAMAT

Nous étudions le marché

Eclairage de secours et exutoires de fumées- BRU -ELEC

Interventions régulières sans contrat

Dératisation : intervention ponctuelle des services de la ville.

Traitement contre les nuisibles (cafards, souris, puces de lit) firme APES

Détection des sources des infiltrations : ADAMS expertise

Réparation des Levée des fuites et des infiltrations : Elea-Group

Electricité : New-Elec

Activités engagées.

Le curage des égouts et des chambres de visites intérieures et aux abords de l'immeuble a été réalisé.

Les blocs de secours répertoriés déficients ont été remplacés et les exutoires de fumées ont été vérifiés.

Isolation des conduites de chauffage et d'eau chaude sanitaire en cave

Le curage des égouts et des chambres de visites intérieures et extérieures a été exécuté.

Stabilité du pignon

Lors de l'intervention sur cordes, plusieurs problèmes de stabilité ont été constatés au niveau des pierres de façade. Alors qu'une seule zone était initialement prévue, trois zones distinctes nécessitaient finalement une intervention.

L'équipe a procédé à la purge de l'ensemble des éléments instables sur ces trois zones, suivie des réparations nécessaires des parties décapées. Les réparations ont ensuite été harmonisées par l'application d'une coloration teinte « Pierre de France

Obligations PEB

La campagne organisée par la firme EasyReno pour éditer la certification PEB à un prix préférentiel et suivant l'ordonnance du 4 juillet 2025 a connu un vif succès.

Voici les résultats et scores pour Héliport 2 & 3. Sur les 75 certificats, 9 sont encore à visiter. Seulement 1 appartement est en G et les 74 restants ont un bon score B, C ou D

Ces scores favorables donnent une indication quant à la valeur du bien et quant au coût de l'énergie.

Nous disposons aussi d'un sommaire des installations à destination des certificateurs PEB.

Activités en cours

La commande a été faite pour la mise en conformité des installations électriques des bâtiments Héliport 2 & 3.

Nous appelons des devis pour l'entretien de dévidoirs et extincteurs

Projet à court terme

Remplacement des compteurs électriques à Héliport 2

Mise en conformité du local gaz.

Contrat de maintenance ascenseurs et remplacement progressifs

Mise en conformité des installations électriques.

Projet à moyen terme.

Aménagement des balcons

Isolation et fixation des pierres aux pignons

Aménagement de l'Esplanade

Installation de bornes électriques

3. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2025. pas de vote

Retards de paiements.

Le dossier de _____ est remis à la demande et est déposé sur le portail.
Nous comptons pour retards de paiement.

- 13 dossiers pour Héliport 2
- 15 dossiers pour héliport 3
- 2 dossiers pour la copropriété héliports 2 3 et garage dont le dossier _____ et Consorts

Au 15 juin 2026, il y a environ 35.000 € de retard pour le bâtiment l'héliport 2 et 55.000 € de retard pour héliport 3

Sinistre

Un sinistre est clôturé et 13 sinistres sont en cours de traitement.

Le dossier de _____ est remis à la demande et est déposé sur le portail.

Primes RENOLUTION

Nous avons reçu la prime afférente

- Au bâtiment héliport II pour un montant de 137.085,11 €
- Au bâtiment Héliport III pour un montant de 157.054,13 €

Les primes seront globalisées et ventilées au fonds de réserve des bâtiments :
Héliport II et Héliport III et garages au prorata de leur contribution dans le coût
des travaux.

Comptabilité énergétique Héliport 2 & 3.

Le rapport indique qu'il y a des améliorations à faire dans l'isolation des parois
(Vitrages et murs) et la régulation du système de chauffage et de la cogénération.

Nous avons engagé l'isolation des conduites en cave et convenu avec la firme
Equans d'installer une sonde supplémentaire pour améliorer la régulation.

L'apport de la cogénération est évident pour la consommation électrique

Année	Total Consos en KWH	Cout total (€)	Fluctuation des prix (%)
2022	84 000	34 499	
2023	77 299	25 848	-19%
2024	61 558	19 055	-7%

La mise à jour du rapport de la comptabilité énergétique devra être faite pour l'exercice 2025 qui prendra en compte l'isolation de la toiture et l'isolation des conduites en cave.

Le dossier complet est à disposition sur le portail.

Les comptes sont être les mains du commissaire aux comptes et nous attendons aussi les décomptes ISTA.

L'assemblée reporte l'approbation des comptes à la prochaine assemblée

4. Quitus au Conseil de copropriété - Majorité absolue

Report

5. Quitus au commissaire aux Comptes- Majorité absolue

Report

6. Quitus au Syndic -- Majorité absolue

Report

Etat des procédures judiciaires en cours.

Report

7. ASCENSEUR – Héliport 2 et 3 – La priorité

Majorité absolue.

Exposé de la problématique des ascenseurs par l'expert DUSSART

Introduction aux explications du rapport.

Mesdames, Messieurs,

Avant de vous présenter le rapport comparatif et les différentes options qui ont été étudiées, il me semble important de replacer le dossier dans son contexte.

En 2019 déjà, j'étais d'avis que le remplacement des ascenseurs devait être envisagé. À ce moment-là, mon intervention concernait uniquement Héliport 2. La copropriété ne disposait cependant pas des moyens financiers nécessaires pour supporter un remplacement complet. La décision raisonnable, à l'époque, a donc été de limiter les frais, de maintenir les appareils en fonctionnement et de traiter les problèmes au fur et à mesure.

Cette approche a permis de gagner du temps, mais elle n'a pas résolu le problème de fond. Aujourd'hui, la situation technique n'est plus la même. Les ascenseurs sont réellement épuisés. Les pannes sont récurrentes, les interventions sont trop longues, l'insatisfaction des copropriétaires vis-à-vis du mainteneur actuel est importante, et la confiance dans le suivi du contrat d'entretien est fortement dégradée.

Il faut également rappeler que nous nous rapprochons des prochaines obligations de mise en conformité. Pour Héliport 2, les EAMS doivent être réalisées avant le 6 janvier 2029. Pour Héliport 3, elles doivent l'être avant le 7 janvier 2029. Les rapports de contrôle mentionnent en outre des remarques urgentes à lever, avec la mention "ascenseur à l'arrêt", ce qui confirme que la situation réglementaire doit être traitée sérieusement.

Le point essentiel est que la prochaine mise en conformité entraînera cette fois des frais très importants. Il ne s'agira plus de simples adaptations ponctuelles. Il faudra très probablement remplacer des éléments majeurs : moteurs, armoires de commande, cabines et portes. À partir du moment où ces postes doivent être remplacés, le maintien économique des ascenseurs existants n'est plus réellement jouable.

Nous devons donc éviter de continuer à investir dans des installations anciennes, avec le risque de financer des travaux lourds de conformité, puis de devoir malgré tout remplacer les ascenseurs quelques années plus tard. Ce serait une dépense à fonds perdus.

Le rapport comparatif que je vais vous présenter a donc été établi dans cette logique : examiner les solutions disponibles, mesurer les impacts techniques et financiers, et permettre à la copropriété de choisir une orientation cohérente, non seulement pour aujourd'hui, mais pour les prochaines années.

Héliport 2 et Héliport 3 - Rapport comparatif sur le remplacement des ascenseurs

Base de travail :

- 4 ascenseurs par bâtiment
- Montants HTVA
- Projection sur 10 ans
- Hors indexation future
- Hors options non retenues
- Hors consommables non chiffrés.

L'objectif de ce comparatif est de remettre les offres reçues sur une base commune et lisible.

La recommandation finale pourra ensuite être formulée sur cette base, en tenant compte des éléments objectivement comparables : coût des travaux, coût de l'entretien, niveau de couverture contractuelle, ouverture technique du matériel et conséquences pratiques liées au choix de la vitesse.

Les deux bâtiments sont traités séparément, car l'offre KONE présente un prix différent entre Héliport 2 et Héliport 3. Pour Schindler, les prix sont identiques. Pour BR Electrimek, il est retenu, suivant l'information communiquée, que les prix sont identiques pour Héliport 2 et Héliport 3 dans les deux configurations : **1,0 m/s** et **1,6 m/s**.

LIEN COPRO Héliport 2et3 :

https://my.technic-consult.com/link.php?valid=1&id_link=269560cf-d870-4c97-ab2e-c022c61ab7a8

1. Héliport 2 – comparaison financière sur 10 ans

Rang financier	Scénario	Vitesse	Travaux HTVA	Entretien annuel HTVA	Entretien 10 ans HTVA	Total 10 ans HTVA	Coût moyen annuel HTVA
1	Schindler Basic / non Omnium	1,0 m/s	370.000,00 €	7.336,00 €	73.360,00 €	443.360,00 €	44.336,00 €/an
2	BR Electrimek – CAN Open	1,0 m/s	405.800,00 €	7.584,00 €	75.840,00 €	481.640,00 €	48.164,00 €/an
3	Schindler Complete / type Omnium	1,0 m/s	370.000,00 €	13.060,00 €	130.600,00 €	500.600,00 €	50.060,00 €/an



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohaessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325



BELGIUM : 068 23 1525-95

Rang financier	Scénario	Vitesse	Travaux HTVA	Entretien annuel HTVA	Entretien 10 ans HTVA	Total 10 ans HTVA	Coût moyen annuel HTVA
4	KONE MonoSpace 500 DX	1,0 m/s	427.675,60 €	10.320,00 €	103.200,00 €	530.875,60 €	53.087,56 €/an
5	BR Electrimex – CAN Open	1,6 m/s	504.752,40 €	7.584,00 €	75.840,00 €	580.592,40 €	58.059,24 €/an

Pour Héliport 2, les montants actuellement repris dans la comparaison sont les suivants.

- Schindler propose le remplacement des 4 ascenseurs pour **370.000,00 € HTVA**. Deux contrats d'entretien ont été transmis : le contrat **Basic**, à **7.336,00 € HTVA/an**, et le contrat **Complete**, à **13.060,00 € HTVA/an**.
- KONE propose une solution **MonoSpace 500 DX**, en **1,0 m/s**, avec traction par **câbles acier**. Le montant des travaux est de **427.675,60 € HTVA**.
- BR Electrimex est repris avec deux configurations : **405.800,00 € HTVA** en **1,0 m/s** et **504.752,40 € HTVA** en **1,6 m/s**. Le contrat d'entretien actualisé est repris à **7.584,00 € HTVA/an**.

Écarts principaux – Héliport 2

Le scénario le moins coûteux est **Schindler Basic**, avec un total de **443.360,00 € HTVA sur 10 ans**.

Par rapport à cette base :

Scénario comparé	Total 10 ans HTVA	Écart par rapport à Schindler Basic
Schindler Basic	443.360,00 €	Base de comparaison
BR Electrimex 1,0 m/s	481.640,00 €	+38.280,00 €

Scénario comparé	Total 10 ans HTVA	Écart par rapport à Schindler Basic
Schindler Complete	500.600,00 €	+57.240,00 €
KONE	530.875,60 €	+87.515,60 €
BR Electrimek 1,6 m/s	580.592,40 €	+137.232,40 €

En lecture annuelle moyenne, cela donne :

Scénario comparé	Surcoût annuel moyen par rapport à Schindler Basic
BR Electrimek 1,0 m/s	+3.828,00 €/an
Schindler Complete	+5.724,00 €/an
KONE	+8.751,56 €/an
BR Electrimek 1,6 m/s	+13.723,24 €/an

Sur Héliport 2, Schindler Basic constitue la base financière la plus basse, avec un coût global de 443.360,00 € HTVA sur 10 ans.

BR Electrimek en 1,0 m/s représente un supplément de 38.280,00 € HTVA sur 10 ans.

Schindler Complete représente un supplément de 57.240,00 € HTVA, avec une couverture pièces plus large.

KONE se situe à 87.515,60 € HTVA au-dessus de Schindler Basic.

BR en 1,6 m/s représente le scénario le plus élevé, avec un supplément de 137.232,40 € HTVA par rapport à Schindler Basic.

2. Héliport 3 – comparaison financière sur 10 ans

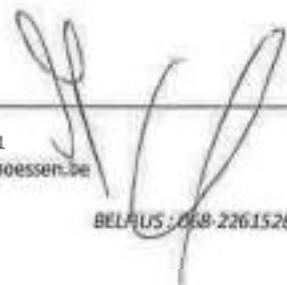


26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.L.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELGIUM : 088 2261526-95



Rang financier	Scénario	Vitesse	Travaux HTVA	Entretien annuel HTVA	Entretien 10 ans HTVA	Total 10 ans HTVA	Coût moyen annuel HTVA
1	Schindler Basic / non Omnium	1,0 m/s	370.000,00 €	7.336,00 €	73.360,00 €	443.360,00 €	44.336,00 €/an
2	BR Electrimex – CAN Open	1,0 m/s	405.800,00 €	7.584,00 €	75.840,00 €	481.640,00 €	48.164,00 €/an
3	Schindler Complete / type Omnium	1,0 m/s	370.000,00 €	13.060,00 €	130.600,00 €	500.600,00 €	50.060,00 €/an
4	KONE MonoSpace 500 DX	1,0 m/s	420.178,00 €	10.320,00 €	103.200,00 €	523.378,00 €	52.337,80 €/an
5	BR Electrimex – CAN Open	1,6 m/s	504.752,40 €	7.584,00 €	75.840,00 €	580.592,40 €	58.059,24 €/an

Pour Héliport 3, les montants repris dans la comparaison sont les suivants.

- Schindler propose le remplacement des 4 ascenseurs pour **370.000,00 € HTVA**. Ce montant est identique à celui repris pour Héliport 2.
- KONE propose une solution **MonoSpace 500 DX**, en **1,0 m/s**, avec traction par **câbles acier**. Le montant des travaux est de **420.178,00 € HTVA**.
- BR Electrimex est repris avec les mêmes montants que pour Héliport 2, suivant l'information communiquée : **405.800,00 € HTVA** en **1,0 m/s** et **504.752,40 € HTVA** en **1,6 m/s**.

Écarts principaux – Héliport 3

En prenant ce scénario comme base de comparaison, les écarts sont les suivants :



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoes.be
I.P.L.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

BELFUS : 068-2261526-95



Scénario comparé	Total 10 ans HTVA	Écart par rapport à Schindler Basic
Schindler Basic	443.360,00 €	Base de comparaison
BR Electrimex 1,0 m/s	481.640,00 €	+38.280,00 €
Schindler Complete	500.600,00 €	+57.240,00 €
KONE	523.378,00 €	+80.018,00 €
BR Electrimex 1,6 m/s	580.592,40 €	+137.232,40 €

En lecture annuelle moyenne, cela représente :

Scénario comparé	Surcoût annuel moyen par rapport à Schindler Basic
BR Electrimex 1,0 m/s	+3.828,00 €/an
Schindler Complete	+5.724,00 €/an
KONE	+8.001,80 €/an
BR Electrimex 1,6 m/s	+13.723,24 €/an

Le passage de **BR 1,0 m/s** à **BR 1,6 m/s** doit également être isolé, car il compare deux variantes d'un même prestataire.

Ce gain de vitesse représente un supplément de **98.952,40 € HTVA sur 10 ans**, soit **9.895,24 € HTVA/an**.

Sur Héliport 3, le classement financier reste identique à celui d'Héliport 2. La différence principale concerne KONE, dont l'offre Héliport 3 est inférieure de **7.497,60 € HTVA** à celle d'Héliport 2.

En résumé,

- **Schindler Basic** reste le scénario le moins élevé financièrement.
- **BR 1,0 m/s** arrive en deuxième position, avec l'avantage du matériel ouvert.
- **Schindler Complete** est plus cher que BR 1,0 m/s, mais offre une couverture pièces plus large.

3. Comparaison directe entre Héliport 2 et Héliport 3

Prestataire / scénario	Héliport 2 – travaux HTVA	Héliport 3 – travaux HTVA	Écart HTVA	Commentaire
Schindler	370.000,00 €	370.000,00 €	0,00 €	Prix identique
BR Electrimex 1,0 m/s	405.800,00 €	405.800,00 €	0,00 €	Prix identique selon information communiquée
BR Electrimex 1,6 m/s	504.752,40 €	504.752,40 €	0,00 €	Prix identique selon information communiquée
KONE	427.675,60 €	420.178,00 €	7.497,60 €	Prix différent, écart limité

La comparaison montre que les écarts bâtiment par bâtiment sont simples à lire :

- Schindler ne fait pas de différence de prix entre Héliport 2 et Héliport 3.
- BR Electrimex est repris avec les mêmes prix dans les deux bâtiments.
- KONE présente deux montants différents, avec un écart limité.

4. Lecture des contrats d'entretien

Schindler Basic et BR Simple

Les contrats **Schindler Basic** et **BR Simple** doivent être lus comme des contrats **non Omnium**.

La différence entre les deux contrats n'est donc pas une différence "forte" de niveau de couverture.

Elle se situe surtout dans la manière dont les contrats sont écrits :

Point	Schindler Basic	BR Electrimek Simple
Type de contrat	Non Omnium	Non Omnium
Logique pièces	Seuil opérationnel de 50 € sans accord préalable	Liste explicite de petites pièces et consommables
Réparations importantes	Non couvertes	Non couvertes
Organes majeurs	Non couverts	Non couverts
Mise en conformité	Non couverte	Non couverte
Frais SECT / organisme de contrôle	Non couverts	Non couverts

La formulation la plus juste est donc :

Schindler Basic et BR Simple sont comparables dans leur logique non Omnium. BR est plus explicite sur les petites pièces incluses. Schindler prévoit plutôt un mécanisme de remplacement de petites pièces sans accord préalable jusqu'à un certain seuil. Dans les deux cas, les organes majeurs et les réparations importantes restent hors couverture.

Schindler Complete

Le contrat **Schindler Complete** est d'une autre nature. Il couvre les pièces devenues inutilisables par usure normale, avec une liste beaucoup plus large : moteur, limiteur de vitesse, éléments de commande, suspensions de portes, entraînements de portes, parachute, poulies, câbles de traction et dispositifs de suspension.

C'est pour cette raison qu'il est distingué des contrats Schindler Basic et BR Simple. Il est plus cher, mais il réduit davantage le risque de dépenses imprévues sur les pièces couvertes.

Il faut toutefois garder une limite importante à l'esprit : la couverture reste liée à la disponibilité des pièces. Le contrat Schindler précise que les pièces originales Schindler sont disponibles pendant 20 ans et que les autres pièces sont disponibles pendant 20 ans ou tant qu'elles le sont chez le fabricant d'origine, selon la période la plus courte. **Pour les composants électroniques, aucune période de disponibilité n'est garantie.**



26-05-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immomoisson.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE BE 0 462.920.325



BEFIRUS: 060-2261526-95

En pratique, le contrat Complete offre une meilleure protection que Basic, mais il ne constitue pas une garantie absolue de disponibilité de toutes les pièces sur toute la durée de vie des appareils.

5. Omnium ou non Omnium sur des ascenseurs neufs

Comme il s'agit d'ascenseurs neufs, il n'est pas indispensable de partir automatiquement sur un contrat Omnium dès la mise en service.

Un contrat non Omnium peut être cohérent si la copropriété accepte que les réparations importantes ou certains organes techniques restent hors périmètre. Cette approche permet de réduire le coût annuel pendant les premières années, en s'appuyant aussi sur la garantie de l'installation neuve.

À l'inverse, un contrat de type Omnium ou assimilé apporte une meilleure lisibilité budgétaire sur les pièces couvertes, mais il coûte plus cher.

Dans le cas Schindler, l'écart entre Basic et Complete est de :

500.600,00 € - 443.360,00 € = 57.240,00 € HTVA sur 10 ans

Soit :

5.724,00 € HTVA/an

Ce montant représente le coût supplémentaire pour passer d'un contrat Basic à un contrat Complete sur la période analysée.

6. Ouverture technique du matériel

Dans ce rapport, "matériel ouvert" signifie :

Matériel conforme CiA 417 / CANopen Lift, avec composants disponibles dans le commerce, ne nécessitant pas d'outil propriétaire ou de matériel spécifique pour le dépannage courant.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE: BE 0 462.920.325

BELFUS : 068 2261526-95



Cette notion est importante pour la vie future des ascenseurs. Elle ne concerne pas uniquement l'installation de départ, mais aussi la capacité à dépanner, remplacer des composants et remettre l'entretien en concurrence sans dépendre trop fortement d'un constructeur unique.

Prestataire	Ouverture technique	Commentaire
BR Electrimex – Felesa / Raloe CAN Open	Conforme CiA 417	Matériel le plus ouvert dans les offres analysées
Schindler	Non conforme CiA 417	Matériel constructeur propriétaire, traction et réduction par courroies OEM
KONE	Non conforme CiA 417	Matériel constructeur propriétaire, mais traction par câbles acier

Le terme **OEM** signifie **Original Equipment Manufacturer**, soit le fabricant d'origine de l'équipement. Dans le cas d'un matériel constructeur propriétaire, cela signifie que certains éléments d'usure ou certaines pièces spécifiques ne peuvent pas être achetés librement auprès de plusieurs fabricants. Ils doivent être fournis par le constructeur ou par son réseau officiel. Concrètement, pour Schindler, cela crée une dépendance plus forte : certaines pièces spécifiques doivent être obtenues via Schindler. Le prix de ces éléments est donc fixé par le constructeur, avec une marge de négociation limitée (nulle) pour la copropriété ou pour un mainteneur tiers.

L'avantage de BR Electrimex est que l'offre repose sur du matériel **Felesa ou Raloe – CAN Open**. Cette configuration donne davantage de possibilités pour trouver des composants dans le commerce et pour remettre l'entretien en concurrence après installation.

Ce point a une conséquence pratique. Sur des installations non ouvertes, il peut arriver qu'un composant, par exemple un variateur de fréquence, doive être remplacé par une marque ou une référence imposée. Dans certains dossiers, ce type de contrainte a déjà conduit à des prix pouvant être plusieurs fois supérieurs à un équivalent disponible dans le commerce.

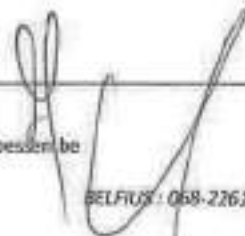
Cette remarque ne rend pas les solutions Schindler ou KONE techniquement mauvaises. Elle signifie simplement que la **copropriété accepte une dépendance plus importante au constructeur sur certains composants et outils d'intervention**.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325



BELFUS : 068-2261526-95

7. Vitesse 1,0 m/s ou 1,6 m/s

Schindler et KONE proposent des solutions en **1,0 m/s**.

BR Electrimex propose deux scénarios : **1,0 m/s** et **1,6 m/s**.

Le passage de BR **1,0 m/s** à BR **1,6 m/s** représente un supplément de :

580.592,40 € - 481.640,00 € = 98.952,40 € HTVA sur 10 ans

Soit :

9.895,24 € HTVA/an

Le montant est important. Il doit être mis en balance avec le confort d'usage.

Avec un immeuble de 16 niveaux, une vitesse de **1,0 m/s** implique forcément un temps de parcours plus long sur une course complète. Ce n'est pas nécessairement un problème : beaucoup d'immeubles fonctionnent correctement avec ce type de vitesse. **Par contre, il faut que ce choix soit clairement assumé dès le départ.**

8. Offres reçues mais écartées du tableau principal

ELS

ELS a remis un budget simple d'environ **125.000 €** pour le remplacement.

Le niveau de détail ne permet pas de comparer sérieusement cette proposition aux offres Schindler, BR Electrimex et KONE.

ELS a aussi remis une offre plus détaillée pour une modernisation.

Cette piste n'est pas retenue dans le présent comparatif, car l'analyse actuelle porte sur un remplacement complet. Au vu de l'état des moteurs et des budgets actuellement examinés, la modernisation ne paraît pas être le scénario le plus cohérent.

City Elevator

City Elevator a également été consulté à l'époque.

L'offre n'est pas reprise dans le tableau principal, car la société a été jugée de trop petite

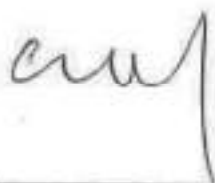
envergure par rapport à la taille du dossier, aux risques techniques et à la complexité des problématiques à gérer.

9. Conclusions – Héliport 2

Rang	Solution	Total 10 ans HTVA	Coût moyen annuel HTVA	Lecture
1	Schindler Basic	443.360,00 €	44.336,00 €/an	Moins cher, contrat non Omnium, matériel non conforme CiA 417
2	BR 1,0 m/s CAN Open	481.640,00 €	48.164,00 €/an	Coût intermédiaire, matériel ouvert, contrat non Omnium
3	Schindler Complete	500.600,00 €	50.060,00 €/an	Couverture pièces plus large, coût plus élevé, matériel non conforme CiA 417
4	KONE	530.875,60 €	53.087,56 €/an	Câbles acier, non conforme CiA 417, coût supérieur dans la projection
5	BR 1,6 m/s CAN Open	580.592,40 €	58.059,24 €/an	Vitesse supérieure et matériel ouvert, mais coût le plus élevé

- Sur Héliport 2, Schindler Basic est la solution la moins chère sur 10 ans.
- BR 1,0 m/s est plus cher, mais apporte l'avantage de l'ouverture technique.
- Schindler Complete coûte davantage, mais avec une couverture pièces plus large.
- KONE est plus élevé dans la projection, tout en conservant l'avantage des câbles acier par rapport aux courroies Schindler.
- BR 1,6 m/s apporte le confort de vitesse, mais avec le surcoût le plus important.

10. Conclusions – Héliport 3



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohol.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFIUS : 068-2261526-95

Rang	Solution	Total 10 ans HTVA	Coût moyen annuel HTVA	Lecture
1	Schindler Basic	443.360,00 €	44.336,00 €/an	Moins cher, contrat non Omnium, matériel non conforme CiA 417
2	BR 1,0 m/s CAN Open	481.640,00 €	48.164,00 €/an	Coût intermédiaire, matériel ouvert, contrat non Omnium
3	Schindler Complete	500.600,00 €	50.060,00 €/an	Couverture pièces plus large, coût plus élevé, matériel non conforme CiA 417
4	KONE	523.378,00 €	52.337,80 €/an	Câbles acier, non conforme CiA 417, coût supérieur dans la projection
5	BR 1,6 m/s CAN Open	580.592,40 €	58.059,24 €/an	Vitesse supérieure et matériel ouvert, mais coût le plus élevé

- Sur Héliport 3, le classement est identique.
- Le montant KONE est légèrement inférieur à celui d'Héliport 2, mais cela ne modifie pas l'ordre général.
- Schindler Basic reste le moins cher.
- BR 1,0 m/s reste l'alternative ouverte techniquement.
- Schindler Complete reste la solution la plus couvrante au niveau pièces, avec les limites liées à la disponibilité future.
- BR 1,6 m/s reste la solution la plus confortable en vitesse, mais aussi la plus coûteuse.

11. Synthèse générale

Le choix final dépend de l'arbitrage que la copropriété souhaite faire.

Schindler Basic est la solution la moins chère sur la projection à 10 ans, hors indexation future, hors consommables non chiffrés et hors coûts liés aux pièces spécifiques.

Elle permet de limiter le budget immédiat, avec des appareils en **1,0 m/s** et un contrat d'entretien non Omnium. C'est donc, sur papier, le scénario le plus favorable financièrement au démarrage.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoes.be
I.P.L.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELGIUS : 069 2661526-95



Ce choix doit toutefois être lu avec ses limites. Le contrat reste non Omnium, la couverture pièces est limitée et le matériel est **non conforme CiA 417**. Il faut aussi tenir compte de la dépendance au constructeur pour certains éléments d'usure, notamment les courroies et pièces spécifiques Schindler. Ces éléments relèvent du matériel constructeur et doivent être obtenus auprès de Schindler ou de son réseau. Leur prix est donc fixé par le constructeur, avec une marge de négociation réduite pour la copropriété.

Cela signifie que le coût le plus bas aujourd'hui ne garantit pas nécessairement le coût le plus bas sur toute la durée de vie des ascenseurs. Sur le moyen et le long terme, les remplacements de consommables ou de pièces spécifiques peuvent peser plus lourdement, surtout si ces éléments sont plus coûteux que des composants standards disponibles dans le commerce.

BR Electrimek 1,0 m/s coûte plus cher que Schindler Basic, mais reste moins cher que Schindler Complete. Son avantage principal est l'ouverture technique du matériel **CAN Open / CiA 417**. Cette ouverture donne davantage de liberté à la copropriété pour l'entretien futur, le remplacement de composants et une éventuelle remise en concurrence du mainteneur.

Cette différence est importante. Avec du matériel ouvert, la copropriété n'est pas liée de la même manière à un seul constructeur. Si l'entretien devait devenir insatisfaisant, trop coûteux ou difficile à suivre, il serait plus simple de consulter d'autres prestataires. À l'inverse, avec une solution constructeur plus fermée, comme Schindler, il reste possible de changer de mainteneur, mais ce changement devient plus complexe et potentiellement plus coûteux, notamment en raison des pièces spécifiques, des outils de diagnostic et des conditions d'accès au matériel.

Schindler Complete apporte une couverture pièces plus large que Schindler Basic. Il réduit donc davantage le risque de dépenses imprévues pendant la période couverte. En contrepartie, son coût est plus élevé. Il faut également garder à l'esprit que cette couverture reste liée à la disponibilité des pièces et aux limites prévues par le contrat. Ce n'est pas une garantie absolue sur toute la durée de vie des appareils.

KONE se situe dans une logique constructeur comparable à Schindler, avec du matériel également **non conforme CiA 417**. Son avantage technique est l'utilisation de **câbles acier** pour la traction, plutôt que des courroies propriétaires. Ce point donne un peu plus d'ouverture sur cet aspect précis, car les câbles acier sont des éléments plus courants dans le commerce. Cela ne rend toutefois pas la solution KONE ouverte au sens CiA 417.

BR Electrimek 1,6 m/s apporte le meilleur confort de déplacement, avec une vitesse supérieure. C'est un point à ne pas négliger dans un immeuble de 16 niveaux. Le surcoût reste cependant important par rapport à la version BR en 1,0 m/s. Cette solution se justifie donc uniquement si la copropriété estime que le gain de confort et de rapidité mérite l'investissement complémentaire.

26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoes.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BEFUIS : 051-2261526-95

En conclusion, le choix ne doit pas être regardé uniquement sur le prix de départ. Schindler Basic est le moins cher immédiatement, mais il engage davantage la copropriété dans une logique de dépendance constructeur. BR Electrimex 1,0 m/s est plus cher au départ, mais offre une meilleure liberté technique pour l'avenir. Le point central est donc l'arbitrage entre **économie immédiate, liberté future, niveau de couverture et maîtrise du risque sur la durée de vie des ascenseurs.**

La décision doit donc être prise en connaissance de cause : prix, niveau de couverture, ouverture technique, dépendance au constructeur et vitesse réelle d'exploitation.

8. Liste complète des questions de vote

Héliport 2 / Héliport 3

8.1. Entretien — maintien du prestataire actuel (OTIS)

L'assemblée générale décide-t-elle de rester chez le prestataire actuel pour l'entretien des ascenseurs ?

Réponses possibles : Oui / Non / Abstention

8.2 . Remplacement — principe du remplacement dès cette année

L'assemblée générale décide-t-elle de prévoir le remplacement des ascenseurs dès cette année ?

Réponses possibles :
Oui / Non / Abstention

8.3.. Budget — constitution d'un budget préalable

L'assemblée générale décide-t-elle de budgétiser à l'avance le remplacement des ascenseurs ?

Réponses possibles :
Oui / Non / Abstention

8.4. Financement — principe d'un prêt

L'assemblée générale décide-t-elle de privilégier un financement par prêt pour le remplacement des ascenseurs ?

Réponses possibles :

Oui / Non / Abstention

8.5.Planning — remplacement échelonné sur 5 ans — épargne de 100.000,00 € par bâtiment — financement adapté

L'assemblée générale décide-t-elle de prévoir le remplacement des ascenseurs dans le cadre d'un agenda échelonné sur 5 ans, avec constitution d'une épargne de 100.000,00 € par bâtiment, afin de limiter l'impact financier dans le temps, avec mise en place d'un système de financement adapté ?

Réponses possibles :

Oui / Non / Abstention

Votes conditionnels

À soumettre uniquement si le principe du remplacement est accepté

8.6. Schindler — 1 m/s — non omnium — 370.000,00 € HTVA par bâtiment — entretien à confirmer

Dans le cadre du remplacement des ascenseurs, l'assemblée générale décide-t-elle de retenir la formule Schindler à 1 m/s, avec contrat d'entretien non omnium ?



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325



BELGIUM : 068-2261526-95

Prix fourniture et installation :

370.000,00 € HTVA par bâtiment, pour 4 ascenseurs.

Prix entretien :

à confirmer sur base de l'offre d'entretien Schindler non omnium.

Réponses possibles :

Oui / Non / Abstention

8.7 . BR Electrimek — 1 m/s — non omnium — 405.800,00 € HTVA par bâtiment — entretien à confirmer

Dans le cadre du remplacement des ascenseurs, l'assemblée générale décide-t-elle de retenir la formule BR Electrimek à 1 m/s, avec contrat d'entretien non omnium ?

Prix fourniture et installation :

405.800,00 € HTVA par bâtiment, pour 4 ascenseurs.

Prix entretien :

à confirmer sur base de l'offre d'entretien BR Electrimek non omnium.

Réponses possibles :

Oui / Non / Abstention

8.8 . Schindler — 1 m/s — omnium — 370.000,00 € HTVA par bâtiment — entretien omnium à confirmer

Dans le cadre du remplacement des ascenseurs, l'assemblée générale décide-t-elle de retenir la formule Schindler à 1 m/s, avec contrat d'entretien omnium ?

Prix fourniture et installation :

370.000,00 € HTVA par bâtiment, pour 4 ascenseurs.

Prix entretien :

à confirmer sur base de l'offre d'entretien Schindler omnium.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BEFUIS : 008-2261526-95



Réponses possibles :
Oui / Non / Abstention

8.9 . KONE — non omnium — prix travaux à confirmer — entretien 10.320,00 € HTVA/an par bâtiment

Dans le cadre du remplacement des ascenseurs, l'assemblée générale décide-t-elle de
retenir la formule **KONE**, avec contrat d'entretien non omnium ?

Prix fourniture et installation :
à confirmer sur base de l'offre KONE remplacement.

Prix entretien :
10.320,00 € HTVA/an par bâtiment, pour 4 ascenseurs.
Soit 2.580,00 € HTVA/an par ascenseur.

Réponses possibles :
Oui / Non / Abstention

8.10. BR Electrimek — 1,6 m/s — non omnium — 504.752,40 € HTVA par bâtiment — 535.037,54 € TVAC — entretien à confirmer

Dans le cadre du remplacement des ascenseurs, l'assemblée générale décide-t-elle de
retenir la formule **BR Electrimek** à 1,6 m/s, avec contrat d'entretien non omnium ?

Prix fourniture et installation :
504.752,40 € HTVA par bâtiment, pour 4 ascenseurs.
535.037,54 € TVAC par bâtiment.

Prix entretien :
à confirmer sur base de l'offre d'entretien BR Electrimek non omnium.

Réponses possibles :
Oui / Non / Abstention



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELGIUM 088-2261526-95



Panneaux photovoltaïques -Majorité absolue.

11. Approbation de principe de l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments Héliport 2 et 3. Majorité 2/3

Diminution relative de la dépendance au réseau.

Stockage de l'électricité sur batteries

Commande à faire tant que les certificats verts sont octroyés

Utilisations possibles de l'électricité

Alimentation des pompes à chaleur

Alimentation des bornes de recharge pour voiture électrique

Revente de l'électricité aux particuliers.

L'électricité produite par la cogénération est alimentée par le gaz alors que l'électricité solaire est gratuite./

HÉLIPORT II (10-16)

Critère	Watt Matters	SN Invest
Nombre de panneaux	103	101
Puissance	52,53 kWc	46,46 kWc
Production estimée	34.070 kWh/an	Non communiquée
Investissement ACP	0 €	32.807 €

HÉLIPORT III (22-28)

Critère	Watt Matters	SN Invest
Nombre de panneaux	70	101
Puissance	35,7 kWc	46,46 kWc
Production estimée	26.600 kWh/an	Non communiquée
Investissement ACP	0 €	32.807 €

26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

BELFUS : 068-2261526-95

12. Choix du financement Majorité absolue

a. Investissement par un tiers investisseur

b. Investissements en fonds propres

13. Choix de l'offre par un tiers investisseur - Majorité absolue.

Résumé de l'offre photovoltaïque :

☒ **0 € d'investissement pour l'ACP** : l'installation est entièrement financée via un tiers investissement

☒ **Panneaux solaires premium** (Tier 1)

☒ **Partage d'énergie** mis en place pour maximiser les bénéfices individuels

☒ **Économie estimée de 30 à 40 %** par rapport au tarif classique

☒ **Changement des compteurs Sibelga** pris en charge

☒ **Maintenance & monitoring** inclus

☒ **Durée du contrat** : 15 ans → L'installation devient propriété de l'ACP pour **1 €** à l'issue du contrat

☒ **Electricité pour les communs à 8 c€/kWh TVAC** (vs. ~35 c€/kWh aujourd'hui)

☒ **Certificats verts & injection électrique** au bénéfice de Watt Matters pendant la durée du contrat

☒ **Garanties :**

- 25 ans sur les panneaux
- 20 ans sur l'onduleur

Concrètement :

L'ACP ne débourse rien pour l'installation. L'électricité photovoltaïque consommée par les communs est facturée **8 c€/kWh TVAC** de manière fixe pendant 15 ans.

Grâce au partage d'énergie, les habitants peuvent également bénéficier de cette électricité à un tarif préférentiel (environ **25 c€/kWh**) au lieu du tarif réseau actuel (~35 c€/kWh).

À la fin du contrat, l'installation revient à la copropriété pour **1 € symbolique**, avec 100 % des bénéfices à la clé.

Notons que l'achat se révèle être un lourd investissement et que les besoins en électricité par les appartements privés constituent une aubaine.

14. En mode achat - Majorité absolue.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41

Tel: 02/ 770 65 90 - G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoessen.be

I.P.I. n° 105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325



BE/FIJS : 068-2261526-95

	Description	Qt	Unité	Prix	Montant HT
1	Frais de chantier Photovoltaïque	1	Forfait	750.00€	750.00€
2	Panneau : Ja Solar Tiger Néo 460 wc Full Black double verre ou équivalent – Garantie 25 ans	101	Panneau	150.00€	15150.00€
3	Pose de panneaux,Rail,fixation,mise à la terre	101	Unité	50.00€	5050.00€
4	Branchement et connexion d'un string avec pièce de raccord MC3/4, Fourniture et pose	10	Unité	50.00€	500.00€
5	TOIT PLAT :Kit de montage en superposition,de votre toiture, comprend étanchéité(garantie 10ans)	101	Unité	40.00€	4040.00€
6	Câblage 6mm² pour porte de tension		Forfait		2800.00€
7	Onduleur :SMA 20-25kva triphasé– garantie 10 ans	2	Unité	1955.00€	3910.00€
8	Pose onduleur + disjoncteur de protection	2	Unité	350.00€	700.00€
9	Mise en service et programmation	1	Forfait	600.00€	600.00€
10	Réception de votre installation par un organisme agréé	1	Forfait	250.00€	250.00€
11	Location Monte-charge	1	Forfait	1500.00€	1500.00€
12	Total				32450.00€
13	Ristourne commerciale	-1	Forfait		-1500.00€

Nombre de panneaux : 101
Puissance par panneau : 460wc
Puissance totale installée : 87400WC

TVA 6.0%. Afin de bénéficier du taux de TVA réduit à 6% en rénovation et de prétendre au crédit d'impôts, Veuillez SVP compléter l'attestation.

Montant HT : 30950.00€
Montant TVA6% : 1857.00€
Total à payer : 32807.00€

Acompte 30% à la signature et 60% le jour du chantier et 10% à l'agrégation

AUTRES PROJETS

15. Approbation de la mise en conformité du local gaz à la suite de l'obligation qui nous est faite par SIBELGA.(Majorité absolue.)

Lors du contrôle en date du 31/03/2026 du poste de détente de gaz alimentant l'immeuble situé à l'adresse ci-dessus, nous avons constaté quelques anomalies par rapport aux prescriptions réglementaires actuelles ayant trait à la sécurité de nos installations. Il s'agit plus précisément de la présence d'une électrovanne dans le local.

Nous vous rappelons que la norme NBN D51.001 est d'application pour les locaux pour postes de détente de gaz naturel et stipule notamment que tout appareillage électrique autre que celui destiné à l'éclairage, au chauffage, au comptage et à la détente de gaz est interdit.

En vue de mettre ce poste en conformité avec les prescriptions de la norme NBN D51.001, nous vous suggérons d'y apporter la modification suivante : déplacement de l'électrovanne, de la canalisation étrangère et du dispositif de détection de fumées/gaz à l'extérieur du local de détente de gaz.

16. Approbation de l'installation d'antennes en toiture du bâtiment Héliport 3. Majorité 2/3 -

Je me permets de vous contacter en tant que représentant du groupe DIGI, nouvel opérateur de télécommunications présent en Belgique et actif également en Roumanie, Espagne, Italie et Portugal.

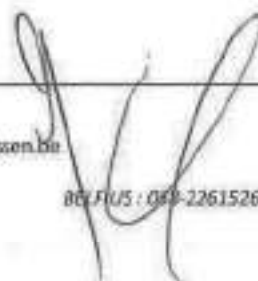


26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohoessen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0462.920.325

065/05 : 089-2261526-95



Nous souhaitons explorer la possibilité d'installer une antenne mobile DIGI sur le toit de l'immeuble situé : **Avenue de l'Héliport 28, 1000 Bruxelles**, afin d'améliorer la qualité des services mobiles et internet dans la région. Il s'agira d'une petite installation qui occupe peu d'espace sur la toiture. Vraisemblablement une antenne de 70 cm seulement.

Nous proposons à l'ACP un revenu locatif de **9000 euros/an soit 81 000 euros en 9 ans**.
Contrat renouvelable.

Inconvénients.

Sanitaire- sensibilité aux ondes

Réduction de la valeur vénale

Contrat opaque – sécurité juridique

Réduction de l'espace pour le placement des panneaux photovoltaïque.

Esplanade/Etanchéité des garages

Démarches engagées envers la ville de Bruxelles en vue d'obtenir une participation financière dans les travaux de réfection de l'esplanade.

Décision - poursuite et confirmation du mandat confié au bureau Wery Legal - Me S. Lebeau pour :

- Engager et poursuivre toutes démarches utiles, y compris judiciaires, à l'encontre de la Ville de Bruxelles, en vue d'obtenir sa participation financière aux travaux de réfection de l'esplanade.
- Procéder préalablement à des recherches dans les archives pour retrouver les plans annexés à la convention conclue en 1973.

- En vue de votre AG de ce soir, je me permets de vous apporter une petite information dans la circonstance où vous seriez interrogé sur l'avancée du dossier pour lequel nous avons été mandatés.

- En effet, dans le PV de l'AG du 10 novembre 2025, nous avons reçu mandat pour, notamment, « Engager et poursuivre toutes démarches utiles, y compris judiciaires, à l'encontre de la Ville de Bruxelles, en vue d'obtenir sa participation financière aux travaux de réfection de l'esplanade et Procéder préalablement à des recherches dans les archives pour retrouver les plans annexés à la convention conclue en 1973 ».

- En effet, la convention entre la Ville de Bruxelles et le promoteur Amelinckx contient des obligations dans le chef de la Ville de Bruxelles concernant différents espaces « publics » (annexe 1 de l'acte de base). Cette annexe 1 faisait référence à des plans annexés dont nous avons besoin afin de bien comprendre les zones visées par les servitudes et celles qualifiées de « publiques ».

- Le but étant de tenter de faire participer la Ville de Bruxelles dans l'entretien du socle sous-jacent aux blocs II et III et en général des esplanades, des zones vertes, ... (article 22 de cette convention).

26-06-26 12:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41

Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 – E-mail : laurent@immohcessen.be

I.P.T.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325

DEPTUS 068 2261526-95

-
- Nous avons eu l'occasion de prendre copie des plans qui sont archivés auprès de l'étude Berquin. Nous allons poursuivre leur examen mais vous adressons déjà, sous couvert, certains de ces plans. Malheureusement, les plans joints à l'acte de base notarié ne comprennent pas les plans de la convention entre la Ville de Bruxelles et Amelinckx (qui fait mention, par exemple, de zones teintées en lilas ou en vert).
-
- Nous tenions à vous en faire part. La prochaine est de citer la Ville de Bruxelles devant les tribunaux afin d'obtenir une décision la contraignant à prendre en charge une partie de la réfection de l'esplanade avec les risques liés à une telle procédure (repris notamment dans le PV du 10 novembre 2025).
- Vos biens dévouées,

La mission est en cours et a été votée lors de l'assemblée du 10 novembre 2025.

17. Approbation de la mission de l'architecte. Majorité absolue

- Etat des lieux et localisation des zones d'infiltrations dans les garages.
- Edition d'un cahier de charges et approbation par l'assemblée.
- Appel de devis et édition d'un tableau comparatif des offres à exposer devant le Conseil de copropriété et l'assemblée générale.
- Surveillance des travaux et validation des factures.
- Réception et édition du DIU et des garanties.

18. Choix d'un bureau d'architecture. Majorité absolue.

Nous disposons d'une seule offre, celle de ID CITE

Les taux d'honoraires réduits exposés à l'AG Héliport en juin 2024 sont confirmés (inchangés).

PHASE 2

Les honoraires sont chiffrés à 1,15 % du montant des travaux étudiés. Une facture d'acompte de 6.000 € HTVA sera établie à la signature de la convention. La facturation de la Phase 2 se fera au fur et à mesure de son état d'avancement.

PHASE 3

Les honoraires sont chiffrés à 4,85 % du montant HTVA des travaux réalisés (sous réserve que leur valeur soit supérieure à 100.000 € HTVA. Si leur valeur est inférieure, un montant minimum d'honoraires de 5.500 € HTVA sera facturé). La facturation de la Phase 3 se fera au fur et à mesure de son état d'avancement.



26-06-26 22:41

Siège Social : 14 avenue Heydenberg 1200 Bruxelles 26-06-26 22:41
Tel: 02/ 770 65 90 – G.S.M.: 0495/54.38.08 - E-mail : laurent@immohoeissen.be
I.P.I.n°105260

N° ENTREPRISE : BE 0 462.920.325



0850.2261526-95

19. Approbation, de l'utilisation de la cheminée du P12 pour un poêle à bois après vérification et ramonage de la cheminée -Demande Monsieur
- Majorité absolue.

20. Exécution de la procédure d'expulsion des habitants du Q 09 et ce entre autres par des tapages nocturnes récurrents.

Les habitants ont quitté l'immeuble. pas de vote

BUDGETS

21. Approbation du budget annuel ordinaire pour les bâtiments Héliport II, Héliport III et Héliport Garages- Majorité absolue.

a. Héliport II :	400.000 €
b.. Héliport III :	400.000 €
C ; Héliport Garages :	60.000 €

REPORT

22. Approbation des appels de fonds de 1€/quotité/an pour constituer le fonds de réserve de l'exercice 2026 - Hormis les financements spécifiques relatifs aux travaux mentionnés. Majorité absolue.

REPORT

Elections statutaires

23. Nomination des membres Conseil de Copropriété. Mandat annuel. Majorité absolue

- a.
- b.
- c.
- d.
- e.

24. Nomination du commissaire aux comptes. – Qui vote ?

- a. Fiduciaire MOREAU

Honoraires inchangés soit 5.800 €HTVA et 7.018 TVAC.

Travaux hors mission :125 €/H

- b. Fiduciaire MOORE

c. CANPOLAT.

Demande – Propriétaire- pose d'un panneau photovoltaïques sur un balcon
Bruxelles : attention aux façades visibles

À Bruxelles, la logique est assez claire : les travaux extérieurs peuvent être dispensés de permis dans certaines conditions, mais le remplacement de châssis, par exemple, n'est dispensé que si les formes initiales sont maintenues et si **l'aspect architectural du bâtiment** n'est pas modifié. Même si un film solaire n'est pas un châssis, le raisonnement reste d'application : ce qui compte, c'est **l'effet visible sur la façade !**

Ce sont surtout les façades visibles depuis la rue qui sont particulièrement sensibles. La modification de châssis peut être soumise à permis ! Bonne nouvelle toutefois, il existe une dispense d'architecte si cela n'implique pas de problème de stabilité. Pour un **film solaire miroir** ou très teinté sur une façade avant, la prudence est donc de mise. Même si la vitre reste la même, l'image du bâtiment change. Et en ville, surtout dans les quartiers à valeur patrimoniale, l'harmonie de façade est un aspect parfois très surveillé par les communes !

Le cas devient encore plus sensible si le bâtiment est **classé**, inscrit sur une liste de sauvegarde ou situé dans un périmètre patrimonial. Dans ce genre de situation, le permis sera sans doute nécessaire.

25. Divers et Communications des ayant droits.

Nous n'avons reçu aucune demande des ayants droits.

26. Signature du procès-verbal des décisions prises par l'assemblée et publicité des résultats des votes.

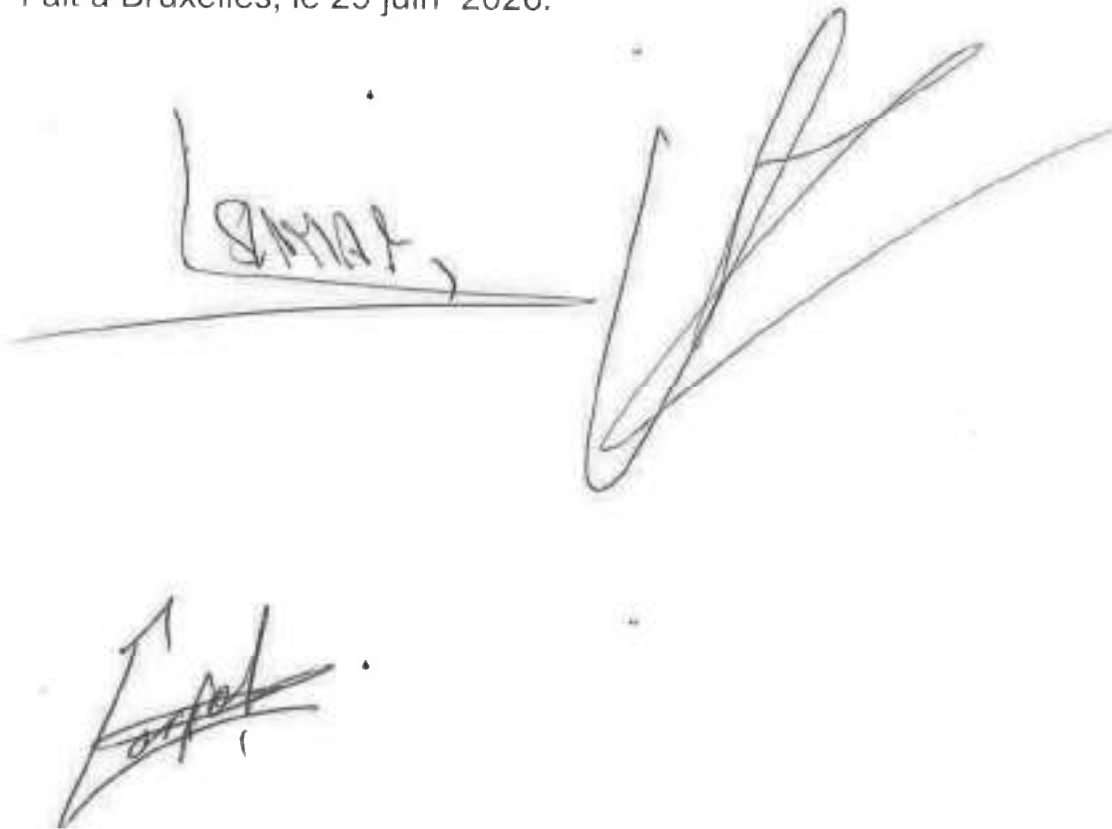
Les documents afférents aux résolutions à prendre se trouvent sur le portail accessible depuis 2024.

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le
Président de séance, le secrétaire et les propriétaires présents.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à
22H30 _____.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite
conformément à la loi (3.92 §3).

Fait à Bruxelles, le 29 juin 2026.



26-06-26 22:41