



A4i SRL
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1
1090 BRUXELLES
TÉL. +3224601135
a4i@a4i.be
Num. IPI : 105252

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19/10/2023 À 18:00

0203 - ACP B-FOREST (0899 669 555)
RUE PIERRE DECOSTER 96
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Forest Domaine
Avenue du Domaine, 150
1190 Forest

Procès verbal

Sur convocation du syndic, A4i srl, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

20 copropriétaires sur 31 totalisant 8 300,90 / 10 000,00 tantièmes sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C2268 - Monsieur ANDRY Carl représentant 480,20 / 10 000,00 tantièmes
- C2272 - JIMAR sprl représentant 288,10 / 10 000,00 tantièmes
- C2276 - CORIMOC s.a. Immobilière représentant 310,30 / 10 000,00 tantièmes
- C2278 - Madame, Monsieur DESMUL Philippe représentant 509,30 / 10 000,00 tantièmes
- C2281 - INSIST&T s.a. GAUDY Yves représentant 738,30 / 10 000,00 tantièmes
- C2284 - Monsieur LEGRAS Gilles représentant 285,70 / 10 000,00 tantièmes
- C2286 - Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M. représentant 423,30 / 10 000,00 tantièmes
- C2287 - Madame, Monsieur POUILLARD - DEWITTE représentant 252,30 / 10 000,00 tantièmes
- C2288 - Monsieur ROSENORN - LANNG Christopher représentant 304,20 / 10 000,00 tantièmes
- C2289 - Madame SCHEYVAERTS Marjolaine représentant 58,00 / 10 000,00 tantièmes
- C2290 - Madame SCHIEPERS Isabelle représentant 121,70 / 10 000,00 tantièmes
- C2292 - Monsieur TAPERNOUX Guy représentant 324,00 / 10 000,00 tantièmes
- C2293 - Madame, Monsieur THORNELL Fredrik représentant 2 056,50 / 10 000,00 tantièmes
- C2296 - Monsieur HUET Philippe représentant 29,00 / 10 000,00 tantièmes
- C2298 - Madame, Monsieur BARTH - SCHMIED N. ou J. représentant 422,70 / 10 000,00 tantièmes
- C2299 - Monsieur MERTES Jean-Yves représentant 29,00 / 10 000,00 tantièmes
- C2303 - Monsieur BIOT Laurent représentant 264,50 / 10 000,00 tantièmes
- C2308 - Madame, Monsieur AREND ou DE MOT Anthony ou Marion représentant 562,50 / 10 000,00 tantièmes
- C2312 - Madame, Monsieur SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa représentant 470,60 / 10 000,00 tantièmes
- C2314 - Monsieur BOSSY Damien représentant 370,70 / 10 000,00 tantièmes

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ORGANISATION

Les présences ont été prises à partir de 17h30. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de l'Assemblée Générale ; formulation qui a été complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'Assemblée Générale. Toutes les décisions ont été prises à la majorité absolue, sauf si une majorité qualifiée a été précisée.

407

2. DÉSIGNATION DU BUREAU ET DU SECRÉTAIRE

Art 3.87 § 5 du code civil : "*L'Assemblée Générale doit être présidée par un copropriétaire*" ;

Art 3.87 §10 du code civil : "*Le syndic rédige le procès verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale avec indications des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance, et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires*" ;

Art 16 du ROI - le bureau . "*Le président de l'Assemblée Générale désigne un secrétaire et un scrutateur*".

A l'unanimité des voix présentes et représentées, Mr ANDRY est élu Président de l'Assemblée Générale, tandis que Mme DE MOT est désignée Scrutateur. Le syndic (A4i srl) est confirmé comme secrétaire de la réunion.

3. RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITÉS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Art 3.90 §4 du code civil : "*Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le Conseil de Copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission*". (Voir annexe 1).



4. POINT SUR LES CONTRATS DES DIFFÉRENTS PRESTATAIRES DE SERVICES

Art 3.90 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières" ;

Après analyse des contrats avec le Conseil de Copropriété, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Relevé détaillé de tous les contrats en cours :

Art 3.90 /1 §1 du code civil : "Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières". Le relevé détaillé de tous les contrats est reprise ci-dessous. Après analyse des contrats, il s'avère qu'actuellement, ceux ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

- q Nettoyage : SAUCA (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1^{er} janvier ; renon : préavis de trois mois)
- q Espaces verts : PRO ARBO (durée : 1 an ; date anniversaire contrat : 1^{er} avril ; renon : préavis de trois mois)
- q Ascenseurs : KONE (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1^{er} octobre 2016 ; renon : préavis de 3 mois) et KONHEF (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 15 décembre ; renon : préavis de 6 mois)
- q Porte de garage : VIPER (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 26 avril ; renon : préavis de 3 mois) – 2 passage/an avril & octobre/ délais d'intervention = 24h.
- q Assurances :
 - § Assurance Incendie : AXA n° contrat 816 937 604 (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1^{er} décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
 - § Assurance protection juridique : AXA n° contrat 200 59 700_ (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1^{er} décembre ; renon : préavis de 3 mois) ;
 - § Courtier : Sprl Fr & Jc Van Herpe.
- q Entretien du réseau d'égouttage & pompe de relevage : DMO (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1^{er} janvier, renon : préavis de 3 mois)
- q Dispositifs sécurité et incendie : SAFE & SOUND (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction ; date anniversaire contrat : 1^{er} juillet, renon : préavis de 3 mois)
- q Gaines CLV : SANI-LOOK (durée 1 an – entretien annuel en Q1).
- q Location containers poubelles : BXL-PROPRETE.
- q Entretien des extracteurs : FILTER & CO (durée : 1 an renouvelable par tacite reconduction - date anniversaire contrat : 7 septembre - entretien annuel en Q4)
- q Syndic : A4i srl (durée : 3 ans – date d'anniversaire : 1/07 – renon : préavis 6 mois) – 01/07/2022 au 30/06/2025) - Renouvellement mandat AGO 2024

Mandat à la société Trinergy, courtier en énergie, afin de négocier la livraison d'électricité à partir du 1er janvier 2024 dans le cadre du contrat global A4i et mandat à A4i pour négocier et signer la meilleure proposition recommandée par la société Trinergy, tant au niveau des prix que de la durée.

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. ETAT DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

COPROPRIETAIRES/ACP B FOREST / BELOFT : Voir note de synthèse du bureau d'avocats VAN CUTSEM

PROPRIETAIRE EN DEFAUT DE PAIEMENT: Parking 09

Voir annexe 2 la note de synthèse du bureau d'avocats VAN CUTSEM.

Mandat au syndic, assisté par le Conseil de Copropriété, pour le suivi et toute décision relative à ce(s) litige(s).

A4i indique que deux caves et un parking situés dans l'immeuble à appartements sis à 1190 Forest, rue Pierre Decoster 92-100, boîte 96, portant le numéro de parcelle 21007 FOREST 1 DIV Sec. A N° 0055/0 F009 P0059 au registre cadastral et y étant décrit de manière suivante sont **à vendre** :

- FOREST 1 DIV
- 21007 A55/F9/P0059 (E.SS/9/C.B4.5/)
- R DECOSTER, 92/100
- CAVES B4 et B5 au s/SOL + EMPL DE PARKING 9 AU S/SOL 29/10000 PCGT

Toute personne intéressée peut contacter Me Philippe DECHAMPS au **02/646.02.01** ou curateur@dechamps-avocat.be pour obtenir des informations supplémentaires.

Majorité absolue	Oui	6 478,60	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	6 478,60	-
	Abstentions	1 342,10	-
Non			
Abstention	Madame, Monsieur SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa - Madame SCHEYVAERTS Marjolaine - Monsieur ROSENORN - LANNG Christopher - Madame, Monsieur DESMUL Philippe		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. APPROBATION DES COMPTES ET DE LEUR RÉPARTITION POUR LA PÉRIODE DU 1ER JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023

Le contrôle des comptes a été effectué par le Commissaire aux Comptes désigné par l'Assemblée Générale. Les comptes et leur répartition ont été approuvés par le Commissaire aux Comptes. Voir annexe 3.

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. APPROBATION DU BILAN POUR LA PÉRIODE DU 1ER JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023

Voir annexe 4.

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4/07


8. AFFECTATION AU FONDS DE RÉSERVE DU MONTANT FIGURANT SUR LE COMPTE BILANTAIRE RÉSERVE PRODUITS DIVERS

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA PÉRIODE DU 1ER JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. QUITUS AU SYNDIC POUR LA PÉRIODE DU 1ER JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MME CABOARA (POUR LE BLOC D)

Art 3.90 §1 du code civil : "Le Conseil de Copropriété (...) est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions" ;

Art 3.90 §3 du code civil : "L'assemblée générale décide de la nomination des membres du Conseil de Copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du Conseil de Copropriété dure jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire et est renouvelable".

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4004


12. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR SCHROEDER (POUR LE BLOC A)

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - MR THORNELL (POUR LE BLOC C)

Majorité absolue	Oui	5 240,50	63,13 %
	Non	3 060,40	36,87 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame, Monsieur AREND ou DE MOT Anthony ou Marion - Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M. - Madame, Monsieur POUILLARD - DEWITTE - Monsieur ROSENORN - LANNG Christopher - Madame SCHEYVAERTS Marjolaine - Monsieur ANDRY Carl - Madame, Monsieur DESMUL Philippe - Madame, Monsieur SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ (ANNUEL) - CANDIDATURE ÉVENTUELLE ?

Mr ANDRY se propose pour le bloc B.

Majorité absolue	Oui	4 457,60	53,70 %
	Non	3 843,30	46,30 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame SCHIEPERS Isabelle - Monsieur TAPERNOUX Guy - Madame, Monsieur THORNELL Fredrik - Monsieur LEGRAS Gilles - Monsieur HUET Philippe - INSIST&T s.a. GAUDY Yves - JIMAR sprl		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. DÉSIGNATION DU (DES) COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2023-2024 ET FIXATION DE SES (LEURS) COMPÉTENCES ET OBLIGATIONS (CF. ART 3.91)

Art 3.91 du code civil : " l'Assemblée Générale désigne annuellement un Commissaire aux Comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété".

Compétences et obligations du (des) Commissaire(s) aux Comptes :

- 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).

Nomination du (des) Commissaire(s) aux Comptes pour l'exercice 2023-2024. Mr DESMUL représente sa candidature.

Majorité absolue	Oui	8 300,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. BUDGET PRÉVISIONNEL DES CHARGES COURANTES POUR L'EXERCICE 2023-2024

Art 3.89 § 18° "Le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'Association des Copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale appelée à voter ces budgets."

Approbation du budget prévisionnel, distribué en séance, sous réserve des dispositions qui seront prises par l'Assemblée Générale en cours de séance. Ce budget servira de base aux prochains appels de provisions de charges. (Voir annexe 5).

Majorité absolue	Oui	7 665,70	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 665,70	-
	Abstentions	635,20	-
Non			
Abstention	Monsieur BIOT Laurent - Monsieur BOSSY Damien		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. TRAVAUX 2023-2024 - PROPOSITION 1 : PLACEMENT DE LA FIBRE OPTIQUE

Message de Proximus :

Implantation du réseau Fibre Optique dans votre quartier - La Fibre Optique jusque dans votre bâtiment.

Comme vous le saviez déjà, ou non, nous nous chargeons de la pose d'un circuit ultra rapide en fibre optique dans votre quartier.

Durant la période de ces travaux, vous pouvez bénéficier, en tant que propriétaire ou gestionnaire ou encore locataire du bâtiment situé dans cette zone, de l'introduction et placement de la fibre jusqu'à l'intérieur de celui-ci gratuitement. Ce dernier est sans aucune obligation d'achat futur pour vous ou vos habitants.

La connexion est entièrement gratuite durant la période des travaux.

La fibre optique est le moyen révolutionnaire du futur pour votre réseau de communication et apportera une plus-value certaine pour votre bâtiment.

Les avantages :

- Internet ultra rapide, stable et sans coupure.
- Qualité d'image Ultra HD impeccable, stable et sans coupure, également pour vos jeux vidéo online.
- La capacité du flux d'information peut aisément supporter une grande famille ou une utilisation professionnelle, même en heure de pointe, sans aucune perte de qualité ou rapidité

Pour pouvoir planifier l'installation, nous aimerions recevoir votre accord rapidement. Vote à la majorité des 2/3. Voir plan en annexe 6.

En cas d'accord de l'AG, Proximus devra, avant réalisation de ces travaux, entièrement indemniser la copropriété pour les dégâts causés dans le cadre du sinistre du 27 septembre 2023.

Majorité des 2/3	Oui	8 271,90	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	8 271,90	-
	Abstentions	29,00	-
Non			
Abstention	Monsieur MERTES Jean-Yves		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. TRAVAUX 2023-2024 - PROPOSITION 2 : INSTALLATION DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES EN TOITURE PAR UN TIERS INVESTISSEUR

Proposition d'installer gratuitement, via un tiers investisseur, des panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'immeuble.

Principe :

- La société Brusol/Energy-vision installe et entretient à ses frais +/-18 panneaux photovoltaïques sur les toitures de Bloc AB et +/-62 sur le bloc C.
- La société Brusol/Energy-vision profite des certificats verts durant 10 ans.
- Production annuelle estimée : 7.175 kWh pour l'installation du bloc AB et 15.426,25 kWh pour celle du bloc C.
- En contrepartie, la Copropriété accepte l'installation de ces panneaux et bénéficie de l'électricité produite en directe par ces panneaux (Ascenseurs, éclairage cages d'escaliers, éclairages des parkings, porte de parking...).
- Après 25 ans, la copropriété devient propriétaire de ces installations et continue à bénéficier de l'électricité produite par les panneaux, tout en assurant à présent l'entretien.

Proposition de donner mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, pour choisir la meilleure option et commander ces travaux à la société BRUSOL. Voir annexes 7a & 7b.

Pour le bloc A&B, ces travaux ne seraient réalisés qu'une fois le litige judiciaire clôturé.

En cas de vote contre, l'Assemblée Générale demande de continuer à investiguer la placement de panneaux avec le Conseil et de revenir lors d'une prochaine Assemblée Générale avec un nouveau projet, idéalement avec un ou plusieurs business case.

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	8 300,90	100,00 %
	Voix exprimées	8 300,90	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame, Monsieur AREND ou DE MOT Anthony ou Marion - Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M. - Madame, Monsieur POUILLARD - DEWITTE - Monsieur ROSENORN - LANNG Christopher - Madame SCHEYVAERTS Marjolaine - Madame SCHIEPERS Isabelle - Madame, Monsieur SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa - Monsieur TAPERNOUX Guy - Madame, Monsieur THORNELL Fredrik - Monsieur MERTES Jean-Yves - Monsieur LEGRAS Gilles - Madame, Monsieur BARTH - SCHMIED N. ou J. - Monsieur BIOT Laurent - Monsieur BOSSY Damien - CORIMOC s.a. Immobilière - Madame, Monsieur DESMUL Philippe - Monsieur HUET Philippe - INSIST&T s.a. GAUDY Yves - JIMAR sprl - Monsieur ANDRY Carl		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

19. TRAVAUX 2023-2024 - PROPOSITION 3 : INTERVENTION SUR L'ÉCLAIRAGE DANS LE SAS D'ENTRÉE DE LA COPROPRIÉTÉ

Message de l'électricien Mr VRIENS de la société DREAMELEC :

Concernant l'éclairage du passage vers les halls d'entrées, j'ai constaté les problèmes suivants :

Une minuterie commande l'allumage de 4x TL 58w équipés de ballast électronique. Vu qu'elle n'est pas équipée d'une batterie, lorsqu'il y a une coupure de courant, l'heure se dérègle. De plus, la plage d'allumage est réglée de 18h00 à 22h00, ce qui est bien en hiver mais trop tôt en été.

Une solution serait de mettre un interrupteur crépusculaire astro équipée d'une batterie, l'éclairage s'allumerait au couché du soleil jusque 23h et de 5h00 jusqu'au lever du soleil par exemple.

Des 4x tl, il y en a 2x en panne, une solution serait de les remplacer tous par une armature TL led en 4000k blanc froid.

Les 8 autres points lumineux du hall sont commandés par un détecteur situé au-dessus du portail d'entrée. L'armature TL de ces 8 points a été enlevée et remplacée par un support pour spot led GU10. Il y a des spots led de différentes couleurs, blanc froid, chaud... et il y en avait 3 en pannes.

Le mieux serait de les remplacer par des nouvelles ampoules, toutes les mêmes en 4000k blanc froid mais l'éclairage ne vient que du bas et n'est pas uniforme comme pour les TL - Proposition de financer ces travaux via les charges courantes.

Voir devis en annexe 8.

Majorité des 2/3	Oui	1 708,10	28,05 %
	Non	4 381,60	71,95 %
	Voix exprimées	6 089,70	-
	Abstentions	2 211,20	-
Non	Madame SCHIEPERS Isabelle - Monsieur TAPERNOUX Guy - Madame, Monsieur THORNELL Fredrik - Monsieur MERTES Jean-Yves - Monsieur LEGRAS Gilles - Madame, Monsieur DESMUL Philippe - Monsieur HUET Philippe - INSIST&T s.a. GAUDY Yves - JIMAR sprl		
Abstention	Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M. - Monsieur ROSENORN - LANNG Christopher - Madame SCHEYVAERTS Marjolaine - Monsieur BIOT Laurent - Monsieur BOSSY Damien - CORIMOC s.a. Immobilière - Monsieur ANDRY Carl		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

20. INSTALLATION D'UN SYSTÈME DE RAPPEL DE FERMETURE SUR LA GRILLE PIÉTONNE À RUE (DEMANDE DE MR POUILLARD)

Offre de la société BUID-UP pour le placement d'un ferme porte très puissant de 16 Newton (porte standard : 4 à 5 Newton). Budget 996,40€ TVAC - Financement via le Fonds de réserve général.

L'Assemblée Générale rappelle le problème de fixation de ce ferme porte dans l'isolant et également le bruit que générerait cette porte si elle se referme de manière automatique.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des personnes présentes et représentées, de ne pas soumettre ce point au vote et de garder ce sujet comme point d'attention pour le Conseil de Copropriété.

21. DEMANDE DE POUVOIR RÉPARER & REMPLACER À L'IDENTIQUE LES TERRASSES AVANT & ARRIÈRE DE L'APPARTEMENT A33 (DEMANDE DE MR THORNELL)

Mr Thornell précise qu'il s'agit uniquement du revêtement en bois.

Certains copropriétaires font part de leur crainte que cela ne génère des infiltrations et indiquent qu'il serait préférable de réaliser ce remplacement conformément aux indications de l'expert judiciaire.

Majorité absolue	Oui	4 901,20	61,56 %
	Non	3 060,40	38,44 %
	Voix exprimées	7 961,60	-
	Abstentions	339,30	-
Non	Madame, Monsieur AREND ou DE MOT Anthony ou Marion - Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M. - Madame, Monsieur POUILLARD - DEWITTE - Monsieur ROSENORN - LANNG Christopher - Madame SCHEYVAERTS Marjolaine - Madame, Monsieur SCHROEDER - LOPEZ Nicolas - Elisa - Madame, Monsieur DESMUL Philippe - Monsieur ANDRY Carl		
Abstention	Monsieur MERTES Jean-Yves - CORIMOC s.a. Immobilière		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. PLANIFICATION ET FINANCEMENT TRAVAUX 2024-2029

Art 3.89 § 18° "Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale la question des travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir".

- Remise en état de l'enduit du muret dans les jardins ;
- Scan énergétique de la copropriété via l'IBGE ;
- Etude sur les possibilités d'installation commune de bornes pour véhicules électriques dans les garages.

Proposition de mandater le syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de continuer à étudier ces différents projets / améliorations.

Majorité absolue	Oui	7 848,60	99,63 %
	Non	29,00	0,37 %
	Voix exprimées	7 877,60	-
	Abstentions	423,30	-
Non	Monsieur MERTES Jean-Yves -		
Abstention	Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M.		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. LA SÉCURISATION DES ACCÈS B EN PARKING/CAVE (POINT DEMANDÉ PAR MR ANDRY)

Avec plusieurs autres propriétaires et locataires, nous souhaiterions définitivement régler la sécurisation de l'accès du Bloc B et demander aux services des pompiers de venir sur place pour trouver une solution ou statuer sur cette situation qui provoque l'intrusion d'inconnus dans les escaliers de services et laisse un accès aux couloirs de la résidence. Nous en avons à nouveau fait les frais cet été et une solution doit être trouvée avant qu'un cambriolage ne se produise et contre lequel nos assurances ne nous couvriraient pas vu cette infrastructure litigieuse.

Mandat au syndic afin d'obtenir le rapport des pompiers concernant les issues de secours en parking/cave. Si celui-ci ne peut être obtenu, la copropriété organisera une nouveau rendez-vous avec le SIAMU afin d'établir un nouveau rapport.

Majorité absolue	Oui	7 848,60	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	7 848,60	-
	Abstentions	452,30	-
Non			
Abstention	Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M. - Monsieur MERTES Jean-Yves		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. POINT ÉCLAIRAGE CÔTÉ JARDINS PRIVATIFS DU BLOC D ET CHEMIN D'ACCÈS BÂTIMENT C (POINT DEMANDÉ PAR MR ANDRY)

La majorité des éclairages du jardin ont été remplacés dernièrement. Cela étant, nombre de lampes installées à l'origine sont toujours en place, malgré qu'elles ne fonctionnent plus/pas, ou n'ont jamais fonctionné, et plus dangereux, que certaines d'entre elles laissent des câbles apparents et potentiellement toujours connectés à l'électricité.

Mandat au syndic, assisté du Conseil de Copropriété, afin de prévoir la remise en état de ces éclairages. Financement via les charges courantes, pour autant que toutes ces lampes soient bien communes. Dans la négative, le syndic invitera les propriétaires à réaliser ces travaux à leur frais.

Majorité absolue	Oui	7 848,60	99,63 %
	Non	29,00	0,37 %
	Voix exprimées	7 877,60	-
	Abstentions	423,30	-
Non	Monsieur MERTES Jean-Yves		
Abstention	Madame, Monsieur MONTFORT - CABOARA JP. ou M.		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. ORGANISATION DU (DES) FONDS DE RÉSERVE BLOC A-B

Art 3.86 § 3. 1° "L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose de maintenir les appels de fonds de réserve à hauteur de 1.330€/an soit 332,5€ par trimestre.

Majorité absolue	Oui	77 572,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	77 572,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. ORGANISATION DU (DES) FONDS DE RÉSERVE BLOC C

Art 3.86 § 3. 1° "L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose de maintenir les appels de fonds de réserve à hauteur de 830€/an soit 207,5€ par trimestre.

Majorité absolue	Oui	85 309,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	85 309,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

27. ORGANISATION DU (DES) FONDS DE RÉSERVE BLOC PARKING

Art 3.86 § 3. 1° "L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis. Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve. On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie. On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire".

Le Conseil de Copropriété propose de maintenir les appels de fonds de réserve à hauteur de 580€/an soit 145€ par trimestre.

Majorité absolue	Oui	710,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	710,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Ca
 4/2017

28. DIVERS

- Date de la prochaine Assemblée Générale : 17/10/2024 (sous réserve des disponibilités de la salle).
- Rappel procédure d'inscription de points à l'ordre du jour : le syndic invite les copropriétaires qui souhaitent mettre des points à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale à être les plus précis possible et à fournir un maximum de détails (avantages ?; montant estimatif; mode de financement ; Devis éventuel ; Photos, ...) et à formuler également la proposition à soumettre au vote si nécessaire. Ceci afin que les copropriétaires puissent prendre une décision en toute connaissance de cause et en bonne intelligence. Les points doivent être envoyés au plus tard 3 semaines avant le début de la période de 15 jours d'organisation de l'Assemblée Générale Ordinaire afin que le syndic puisse les inscrire à l'ordre du jour.
- Rappel procédure de consultation des annexes : les annexes sont consultables sur le site A4i.be ou envoyées par la poste sur simple demande adressée au syndic.
- Rappel des principes de gestion comptable de votre copropriété : votre copropriété travaille en **comptabilité prévisionnelle** : un budget annuel voté en Assemblée Générale et réparti sur 4 appels de provisions de charges trimestriels. Après l'Assemblée Générale, chaque copropriétaire reçoit une communication reprenant le montant des provisions de charges et de fonds de réserve à verser chaque trimestre, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale. **Il n'y a donc pas de facture envoyée de manière trimestrielle.** Les copropriétaires peuvent à tout moment connaître l'état de leur compte en se rendant sur le site www.A4i.be, dans leur espace personnel.

29. VOTE COMPLÉMENTAIRE N°1

30. VOTE COMPLÉMENTAIRE N°2

31. VOTE COMPLÉMENTAIRE N°3

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

DE NOT MARLOW



Ali 586 - syndic
Accusé



Andry Carl

ANNEXE 1

non fix

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES "B-FOREST"

RAPPORT D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

EXERCICE 2022-2023

Depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire du 20/10/2022, le conseil de Copropriété s'est réuni officiellement à 3 reprises : les 06/12/22, 30/03/23 & le 12/09/23. Des échanges réguliers ont également eu lieu par courriel avec le syndic.

Lors des réunions du Conseil, le conseil de copropriété a systématiquement passé en revue :

- Les contrats et prestations des différents prestataires de services récurrents de la copropriété,
- L'état des comptes en banque de la copropriété et l'évolution des fonds de réserve ;
- Les propriétaires en défaut de paiement ;
- Le suivi des litiges judiciaires ;
- Les sinistres en cours ;
- Le suivi des emménagements et déménagements ;

- ...

De plus, différents points, travaux et activités ont été suivis étroitement par le Conseil de Copropriété en 2022-2023 :

DMO : Entretien réseau égouttage et pompes de relevage – 07/2022

SANILOOK : Entretien conduits CLV – 09/2022

FILTER&CO : Entretien des extracteurs – 10/2022

DREAMELEC : Remplacement d'un détecteur et éclairage au 1^{er} étage du bloc B – 11/2022

CLABOTS : Intervention sur la porte d'accès au garage (Bloc A) – 02/2023

QUENTIN L'ELECTRICIEN : Intervention sur l'éclairage extérieur de la cage d'escalier et remplacement du détecteur de mouvement – 03/2023

PRO ARBO : Elagage de deux érables – 03/2023

DREAMELEC : Remplacement éclairage jardin – 05/2023

Enfin, différents points et activités ont été suivi / mis en route ou à l'étude par le Conseil de Copropriété, avec la collaboration du syndic ;

- Réparation du muret dans les jardins de la cour ;
- Remplacement du système d'ouverture de la grille et du volet de garage ;
- Installation de panneaux photovoltaïques
- Scan énergétique de la copropriété via l'IBGE

POUR LE CONSEIL DE COPROPRIETE de la Résidence B-Forest


4007

ANNEXE 2

J. C.
10/17

Date : 3 octobre 2023

Chères Mesdames, Chers Messieurs,

Vous trouverez ci-dessous un résumé des événements les plus importants survenus dans les dossiers ouverts au nom de l'ACP B-FOREST depuis la dernière AG ordinaire :

1. ACP B-FOREST/BELOFT

Pour rappel, l'expert a libéré les lieux l'année dernière de sorte que la copropriété demeure libre de réaliser les travaux qu'elle souhaite.

Sur le plan procédural, l'expert a fait fixer l'affaire à plusieurs reprises afin d'être payé du solde de son état, ce qui ne concerne pas directement la copropriété. Les demandeurs ont déposé des conclusions après expertise le 2 avril dernier et sollicité un calendrier d'échange de conclusions au tribunal. Nous n'avons pas encore reçu de calendrier mais l'affaire devrait faire l'objet d'une mise en état (càd d'un calendrier d'échange de conclusions) à défaut d'accord.

Les options envisageables sont la poursuite de la procédure ou une éventuelle transaction amiable entre les parties.

2. ACP B-FOREST/SOCAVI

Dans un premier temps, nous avons poursuivi les opérations de vente forcée du bien de SOCAVI.

SOCAVI a toutefois été déclarée en faillite le 20 mars 2023. Le curateur, Me Philippe Dechamps, a dès lors repris la main sur l'exécution forcée et sollicité l'autorisation du tribunal pour poursuivre la vente de l'immeuble saisi (càd 2 caves et un parking). Nous relançons périodiquement le curateur pour faire avancer la vente.

Tout candidat acquéreur peut se manifester auprès de Me Philippe Dechamps (Tél. : +32 2 646 02 01)

La créance de la copropriété a été déclarée dans la faillite le 26 mai 2023.

Nous demeurons à votre entière disposition pour toute question relative à ces dossiers.

Sentiments dévoués,

Quentin WILLEMART

Avenue Louise
235 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel

+32 (0)2 543 02 00
legal@vancutsem.be
vancutsem.be



ANNEXE 3

J. CA
4/27

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES A L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE
DU 19 OCTOBRE 2023**

Mesdames, Messieurs,

J'ai le plaisir de vous rendre compte de l'exécution du mandat de commissaire que vous m'avez confié pour l'exercice du 1^{er} juillet 2022 au 30 juin 2023.

J'ai reçu la situation active et passive après répartition de l'Association au 30 juin 2023 ainsi que le compte de résultats détaillé pour l'exercice 2022-2023, le décompte de répartition de charges ainsi qu'une série de documents comptables établis par le syndic.

Ce rapport contient mon opinion sur les comptes de l'association dont le total du bilan s'établit à 46.488,03 EUR au 30 juin 2023 (vs. 46.005,18 EUR au 30 juin 2022) et des charges communes qui s'établissent à 49.846,41 EUR au 30 juin 2023 (vs. 58.286,74 EUR au 30 juin 2022) .

Attestation des comptes

J'ai reçu du syndic les informations nécessaires à l'exécution de mon analyse.

J'ai examiné par sondage la justification des charges communes et des montants figurant dans la situation active et passive de l'Association.

J'ai également vérifié par sondages l'exactitude des calculs de répartition des charges communes de l'Association et de leur conformité avec les quotités figurant dans le règlement de copropriété contenu dans l'acte de base.

J'estime, dès lors, que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de mon opinion.

L'actif du bilan au 30 juin 2023 intègre un avoir de 6.393,92 EUR dû à la copropriété par la société SOCAVI qui possède l'emplacement de parking P09 ainsi que les caves B4 et B5. Alors que des actions de recouvrement avaient été entreprises par le syndic et qu'un notaire avait été nommé pour procéder à l'adjudication du bien saisi, la société SOCAVI a été déclarée en faillite le 30 mars 2023.

Selon le conseil de la copropriété, nos frais de justice exposés dans cette tentative de recouvrement constitueraient une créance privilégiée dans la faillite et pourraient éventuellement être récupérés. Toutefois, le dernier bilan déposé par SOCAVI présente une dette d'impôts de plus de 60.000 EUR pour un actif inférieur à 30.000 EUR, ce qui implique que les charges communes dues par SOCAVI à la copropriété ne pourront vraisemblablement pas être récupérées en tout ou partie.

Il faut également noter que les frais d'avocat afférents à cette affaire se montent à 5.242,55 EUR dans les charges communes 2022-2023.

Par ailleurs et accessoirement, à l'actif au 30 juin 2023 figure le poste « Copropriétaires » avec un solde négatif de 9.891,73 EUR. Ce montant représente une dette nette (c'est-à-dire, avoirs déduits) de la copropriété vis-à-vis des copropriétaires. Une présentation distincte des avoirs à l'actif et des dettes des copropriétaires au passif du bilan eut été plus appropriée.



L'actif du bilan intègre un poste « Sinistres en attente » de 837 EUR représentant deux sinistres déclarés en 2020 et 2021 au niveau du D03 et qui sont toujours ouverts dans l'attente de trouver l'origine de la fuite d'eau. Cette dernière ne serait toujours pas connue à ce jour, auquel cas, ce montant devrait figurer dans les charges courantes.

Dans le cadre de ma mission, j'ai également analysé la répartition des charges communes représentée par le décompte individuel de charges au 30 juin 2023 tel qu'établi et adressé à chaque copropriétaire. Ce décompte présente de règles d'arrondis qui amènent des différences de plusieurs décimales qui ne sont donc pas strictement correctes mais qui n'affectent pas de manière significative le total du décompte individuel. Il importe que le syndic apporte les modifications nécessaires afin de corriger ces éléments dans l'application informatique concernée.

Au cours de mes travaux, j'ai obtenu tous les renseignements et communications nécessaires à l'accomplissement de ma mission et je n'ai pas eu connaissance d'opérations faites en violation des statuts.

A mon avis, tenant compte de l'incertitude quant à la récupération de la créance significative de SOCAVI, les comptes clôturés au 30 juin 2023 représentés par le bilan, le compte de résultats et le décompte annuel des charges communes à la même date donnent une image fidèle du patrimoine et des résultats de l'Association.

Sur cette base et en tenant compte de cette réserve, je recommande à l'Assemblée Générale Statutaire d'approuver les comptes de l'Association au 30 juin 2023.

Fait à Bruxelles, le 2 octobre 2023



Philippe Desmul
Commissaire



ANNEXE 4

HON. J. C.



A4i SRL
AVENUE DU BOURGMESTRE ETIENNE DEMUNTER, 23 B00/1
1090 BRUXELLES
TÉL. +3224601135
a4i@a4i.be
Num. IPI : 105252

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2023

FAIT LE : 27/09/2023
IMMEUBLE : 0203 - ACP B-FOREST (0899 669 555)
RUE PIERRE DECOSTER 96
1190 BRUXELLES

Actif		Passif	
410 - Copropriétaires	-9 891,73	1000000 - Fonds de roulement	20 050,00
4991000 - Sinistres en attente	837,00	1600000 - Fonds de réserve	3 549,01
53000001 - Compte épargne - BE17088284396921	22 088,98	1600201 - Réserve produits divers	39,91
55000001 - Compte vue - BE83001674958715	33 453,78	1600202 - Fonds de réserve ab	10 045,00
		1600203 - Fonds de réserve c	5 520,00
		1600204 - Fonds de réserve parkings	2 974,97
		440 - Fournisseurs	4 309,14
Total actif	46 488,03	Total passif	46 488,03

ANNEXE 5

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Hans-J. Ch."

BUDGET ORDINAIRE		Budget 22-23	Réel 22-23	Budget 23-24	Diff.	Commentaires :
6101100	Entretien, élec. téléphone & contrôle ascenseur	€ 4.500,00	€ 3.889,19	€ 4.000,00	610,81 €	ENGIE, KONE, KONHEF, PROXIMUS
6101130	Réparation ascenseur	€ 1.500,00	-	€ 1.500,00	1.500,00 €	
610300	Entretien CLV - AB-C	€ 460,00	€ 397,50	€ 460,00	62,50 €	SAMILOOK: entretien conduits CLV
6104010	Entretien garages	€ 1.000,00	€ 1.056,62	€ 1.100,00	56,62 €	VIPER contrat, SAFE&SOUND contrat
6104030	Réparation garages	€ 500,00	-	€ 500,00	500,00 €	
6105000	Entretien des communs	€ 5.700,00	€ 5.299,80	€ 5.550,00	400,20 €	SAUCA
6105300	Matériel et frais occupants	€ 500,00	€ 435,60	€ 500,00	64,40 €	BXL Propreté
6105330	Frais divers propriétaires	€ 500,00	€ 419,80	€ 500,00	80,20 €	BRUXELLES FISCALITE taxe exploitation PE parking
6106000	Entretien jardin	€ 2.900,00	€ 3.630,33	€ 3.000,00	730,33 €	PRO-ARBO: entretien + 1 étage, DREAM ELEC: rempl.éclairage jardin
6109000	Entretien installations techniques	€ 2.500,00	€ 816,20	€ 2.000,00	1.683,80 €	DMO: 2 curages égouts, QUENTIN L ELETRICIEN: Intervention éclairage extérieur et rempl détecteur mouvements
6109001	Entretien installations techniques AB	€ 3.500,00	€ 3.110,42	€ 3.500,00	389,58 €	SAFE&SOUND: entretien, CLABOTS: intervention sur porte accès garage bloc A, AVA TOUTURE: vérification de toiture et nettoyage des plateformes et corniches J, FILTER & CO entretien extracteurs, DREAM ELEC: remplacement détecteur et éclairage 1er étage bloc B
6109002	Entretien installations techniques C	€ 1.300,00	€ 1.017,76	€ 1.300,00	282,24 €	PRO-ARBO : nettoyage toiture végétale & avaloirs, SAFE&SOUND : entretien, FILTER&CO entretien extracteur
6109030	Réparation installations techniques	€ 1.500,00	-	€ 1.000,00	1.500,00 €	
6109031	Réparation installations techniques AB	€ 1.400,00	-	€ 1.000,00	1.400,00 €	
6109031	Réparation installations techniques C	€ 500,00	-	€ 500,00	500,00 €	
6120000	Consommation & redevance eau	€ 550,00	€ 106,26	€ 500,00	443,74 €	VIVAQUA
6121000	Electricité communs (EAN 810)	€ 2.500,00	€ 1.279,86	€ 2.000,00	1.220,14 €	ENGIE
6130000	Honoraires syndic	€ 10.700,00	€ 11.463,96	€ 11.600,00	763,96 €	A4I
6130100	Frais d'avocat, d'expert et de justice	€ 4.000,00	€ 5.305,14	€ 4.500,00	1.305,14 €	VAN CUTSEM suivi litiges judiciaires
6140000	Assurances propriétaires	€ 240,00	€ 204,00	€ 240,00	36,00 €	AXA
6140001	Assurances propriétaires bloc AB	€ 3.400,00	€ 3.615,74	€ 3.700,00	215,74 €	AXA
6140003	Assurances propriétaires bloc C	€ 1.200,00	€ 1.168,11	€ 1.200,00	31,89 €	AXA
6140004	Assurances propriétaires bloc D	€ 1.150,00	€ 1.220,05	€ 1.250,00	70,05 €	AXA
6140005	Assurances propriétaires bloc garages	€ 1.000,00	€ 1.097,60	€ 1.100,00	97,60 €	AXA
6160300	Frais de gestion occupants	€ 1.500,00	€ 1.177,72	€ 1.500,00	1.322,28 €	Frais de copies, enveloppes, timbres et prest. Compl. A4I
6160330	Frais de gestion propriétaires	€ 3.500,00	€ 1.166,96	€ 2.000,00	2.333,04 €	Frais de banque, frais de location de salle, frais de copies, enveloppes et timbres & prest. Compl. A4I
643	Frais privatifs	€	€	€	€	
	Total	€ 58.000,00	€ 46.878,62	€ 56.000,00	11.121,38 €	
BUDGET EXTRAORDINAIRE						
	Réduction de valeur sur créance SOCAVI			€ 6.000,00		
	Remplacement éclairage SAS	€ 3.000,00	€ 2.967,79		32,21 €	DREAM ELEC : rempl.éclairage jardin
	Travaux de réparation de l'éclairage dans les jardins					
	Total	#	#	#	€ 32,21	
	TOTAL GENERAL	€ 61.000,00	€ 49.846,41	€ 62.000,00	11.153,59 €	

Logo

[Signature]

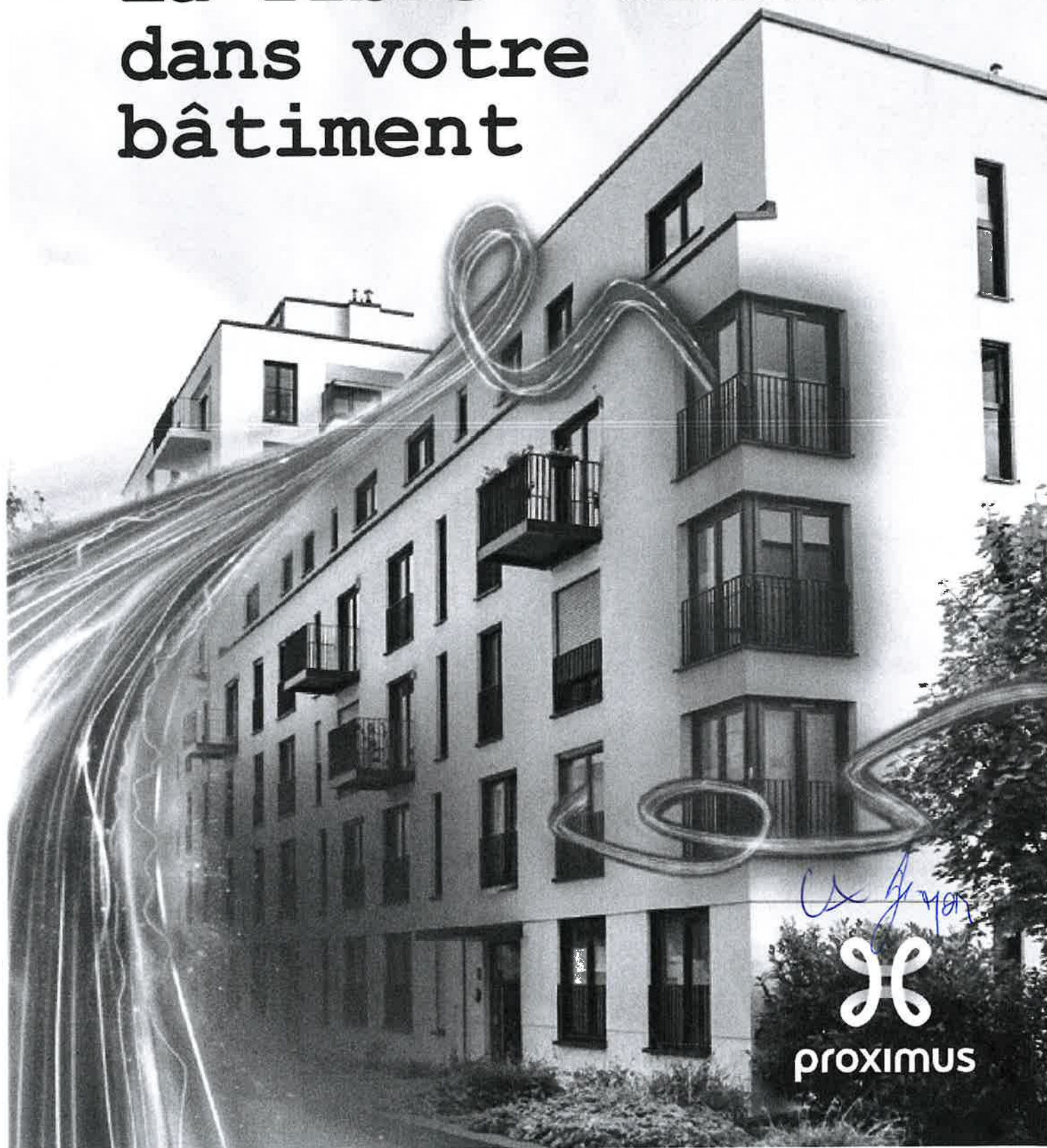
[Signature]

ANNEXE 6

4017 *[Signature]*

À l'attention du syndic / des copropriétaires

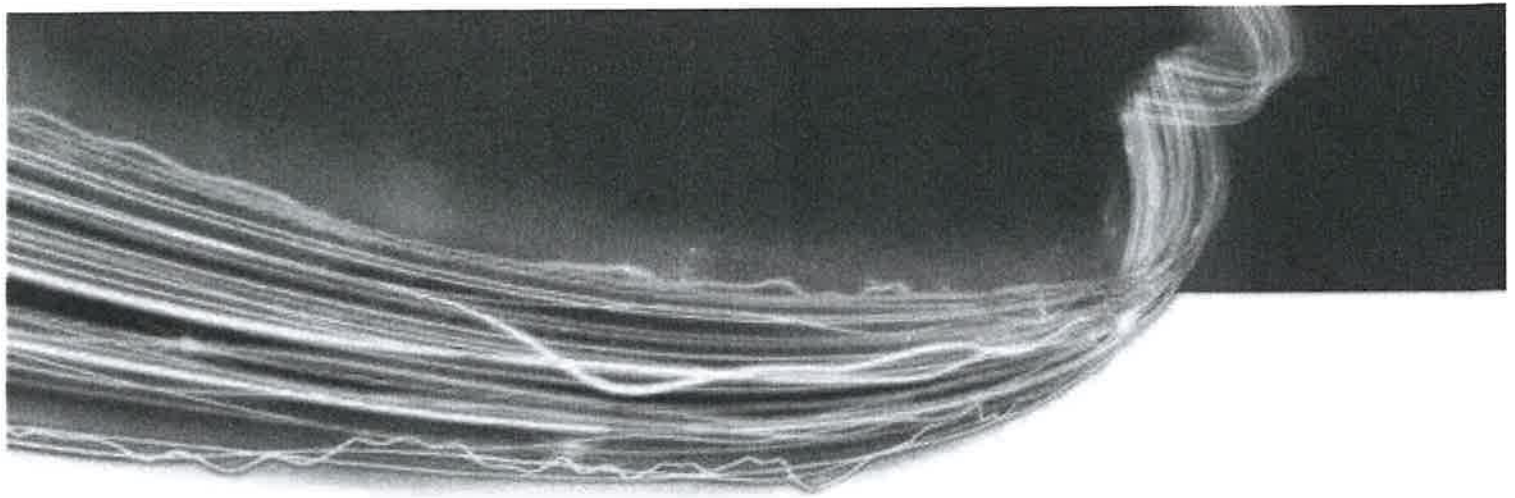
La fibre arrive dans votre bâtiment



La fibre arrive



proximus



Déploiement du réseau fibre optique

Explication Installation de la fibre optique

Pierre Decosterstraat/Rue Pierre Decoster 96
1190 Forest/Vorst

Datum 29/03/2023
Contact Francois Georis
E-mail fgeoris@afdtech.com

407
F. Georis

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

Cher Syndic, Gestionnaire,

Nous avons le plaisir de vous confirmer l'arrivée prochaine de la **fibres optique** Proximus dans votre immeuble.

Faisant suite à l'étude réalisée *in situ* avec votre collaboration, le présent document décrit en détail l'arrivée et l'installation de la fibre optique dans les communs (cave, local technique, étages...) de votre bâtiment : conformément à la loi, il a pour but de vous informer, ainsi que les co-propriétaires.

En tant que représentant de l'Association des Copropriétaires, merci de nous en renvoyer un exemplaire signé à titre de confirmation de notre accord, par courrier ou par e-mail, dans les meilleurs délais.

Nous nous tenons à votre disposition pour toute question ou demande d'information supplémentaire.

Dès que la fibre a été installée dans les communs du bâtiment, pensez à **migrer** rapidement les produits gérés par la copropriété tels que les lignes ascenseurs, du concierge, etc.

Attention! Sans la fibre dans l'immeuble, le téléphone, la TV et l'Internet des clients Proximus et des clients des opérateurs utilisant le réseau Proximus seront à terme définitivement coupés.

Retrouvez toutes les infos sur la fibre : proximus.be/syndicfiber ou proximus.be/lafibredansmonbatiment

Chers Co-propriétaires/Résidents,

Quelles sont les **informations importantes pour vous ?**

1. La fibre optique offre de nombreux avantages en termes de rapidité et stabilité de l'internet. Elle est installée en remplacement du réseau cuivre actuel existant qui à terme cessera d'être opérationnel.
2. La fibre optique est communément appelée le réseau du futur car ce réseau, spécifiquement conçu pour le transport rapide et massif des données, est un acteur incontournable pour accompagner la révolution digitale de notre société ; c'est la raison pour laquelle notre réseau est **100% ouvert** aux autres opérateurs, ils sont déjà nombreux à l'utiliser !
proximus.be/fiberpartners
3. L'installation est **gratuite** : les coûts sont entièrement pris en charge par Proximus. Lors de ces travaux, aucune coupure n'est à prévoir

Quand pourrez-vous bénéficier de la fibre ?

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

Dès que la fibre a été installée dans les communs du bâtiment, celui-ci est prêt pour le raccordement des logements individuels. Via courrier ou appel, nous prendrons contact avec les résidents de l'immeuble pour proposer un Pack Fibre et un rendez-vous avec le technicien pour le raccordement individuel. L'installation est **gratuite** pour toute migration ou commande d'un nouveau Pack fibre.

La fibre est installée dans votre immeuble et vous désirez commander sans attendre, rendez-vous sur : proximus.be/fibre

Attention! Le réseau fibre optique remplace le réseau existant. Sans la fibre dans votre immeuble, le téléphone, la TV et l'Internet des clients Proximus et des clients des opérateurs utilisant le réseau Proximus seront à terme définitivement coupés.



[Handwritten signatures]

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

Adresses :

Pierre Decosterstraat/Rue Pierre Decoster	96		1190	Forest/Vorst
---	----	--	------	--------------

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

1. Info générale

Date de la visite: 13/01/2022	Versie : 1	Date du dossier : 29/03/2023
Résponsable Proximus	Francois Georis fgeoris@afdtech.com 32497303797	
Point de contact général	proximus.be/fibre proximus.be/lafibredansmonbatiment	
Bâtiment Responsable	A4i sprl a4i@a4i.be 024601135	
Nombre d'unités (total)	33	
Nombre d'étages (RDC + x)	5	

4/07
Fix

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

2. Vos données

Syndic				
A4i sprl	Av. Bourgmestre Etienne Demunter 23 1090 Jette	Syndic	a4i@a4i.be	024601135
VME				
Propriétaires (ou copropriétaires)				

7/2017 *F. G.*

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

3. Informations du Fiberhood / Cadastre / IFH (à usage interne Proximus)

Fiberhood	W05-C-StGillisVorst-FH09_BL0912	Technische Oplossing - Kwadrant
Main LOMKey	8523417 - 2158940	XC

4. Renouvellement du réseau - Infrastructure de distribution

Distribution souterraine (immeuble sur l'alignement domaine public) Dans le cadre de la rénovation de l'infrastructure du réseau de Proximus, nous déployons dans votre rue l'infrastructure de fibre optique de façon souterraine dans la voirie.

4/20


Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



4/2017
JCK

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



Mon Jack

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

5. **Renouvellement du réseau - Introduction dans le bâtiment**

Dans le cadre du renouvellement du réseau, Proximus fera entrer le réseau de fibre optique ultra-rapide dans la zone technique de votre immeuble.

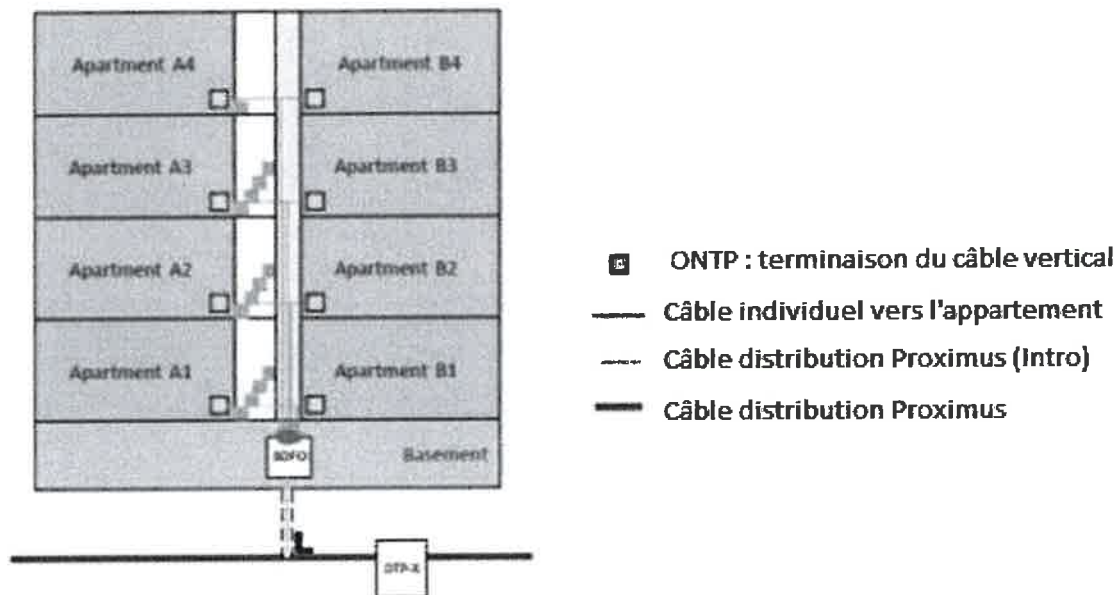


Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'M. J. O.' or similar.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

6. Proposition schématique de la solution technique

Votre bâtiment est schématiquement connecté comme suit :



Pour la câblage verticale l'installation sera fait avec des nouvelles goulottes.

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

7. Câblage du bâtiment

Legende:

Item	Sens
Ligne jaune	Câble de fibre optique de chemin de câble (ligne brisée = dans le puits technique existant)
BOX	Boîte de distribution au sol
BDFO	Boîte de jonction principale
F.U.	Introduction future

Proposition de câblage:

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



Distance futur intro et bdfo: 2M BLOC B -1 Distance entre FUT.INT et BDFO
: 2m.



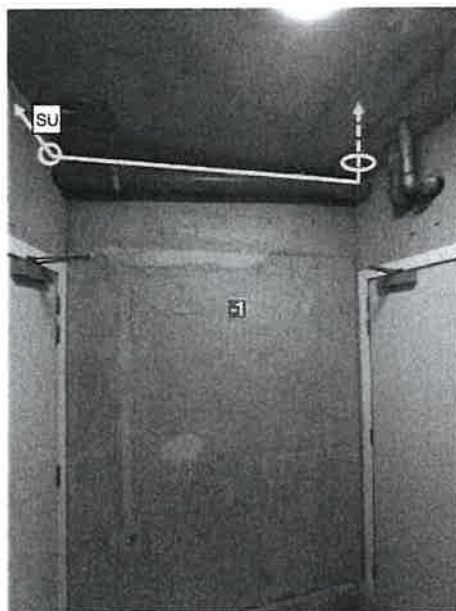
BLOC B -1 BDFO vers SU et LU's

Handwritten signatures in blue ink, including 'P. Decoster' and another signature.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC B -1 BDFO vers SU et LU's



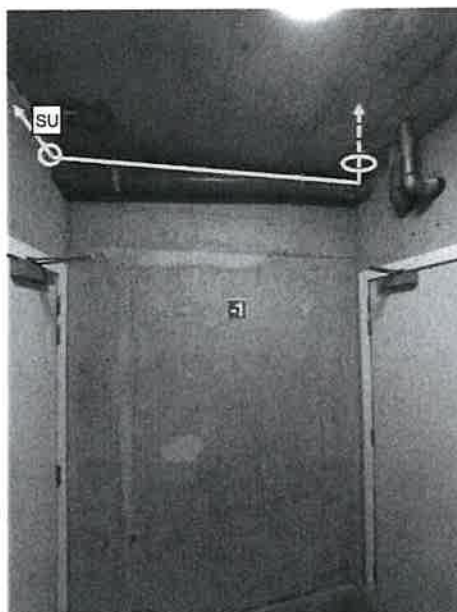
BLOC B -1 BDFO vers SU et LU's

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



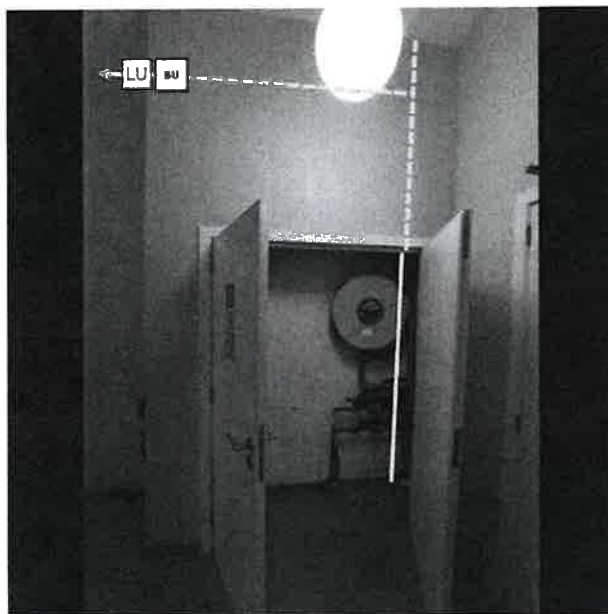
BLOC B -1 BDFO vers SU



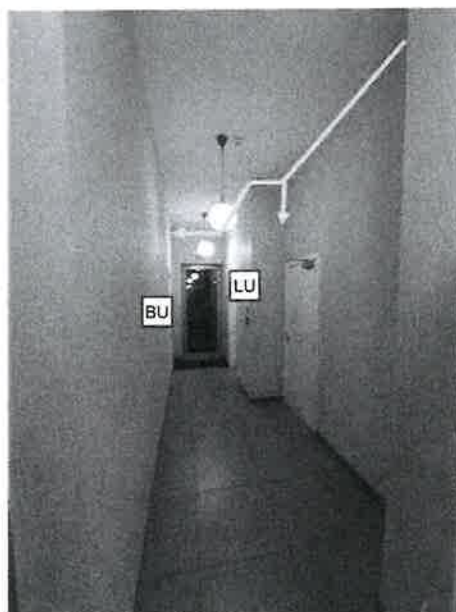
BLOC B -1 BDFO vers LU's

4/17
[Handwritten signature]

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



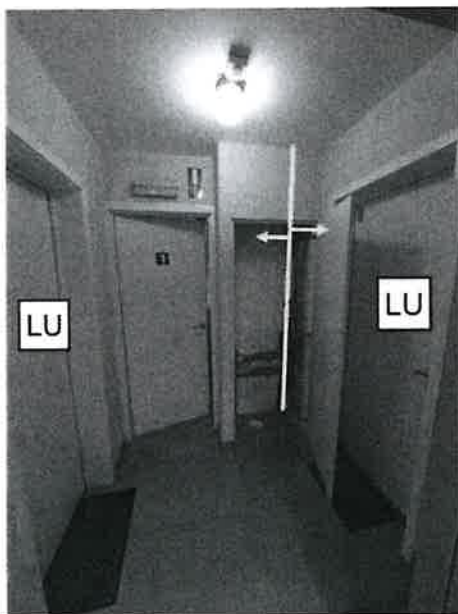
BLOC B RDC : 1 LU et 1 BU



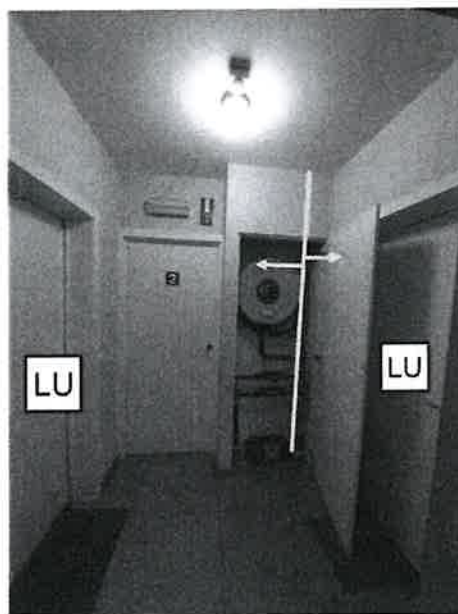
BLOC B RDC

Handwritten signature in blue ink

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

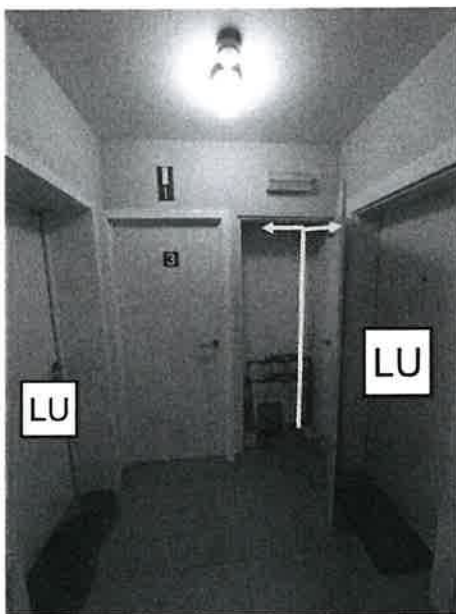


BLOC B +1 : 2 LU's

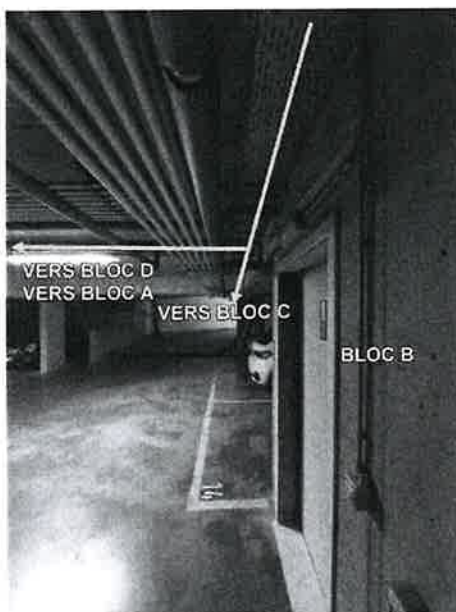


BLOC B +2 : 2 LU's

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC B +3 : 2 LU's



BLOC C -1 BDFO vers LU's

407 [Signature]

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



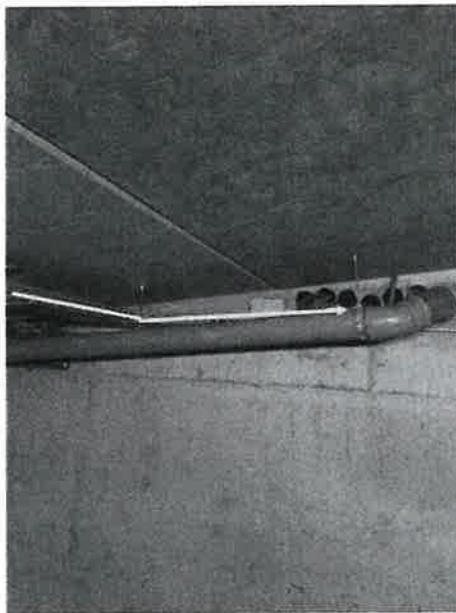
BLOC C -1 BDFO vers LU's



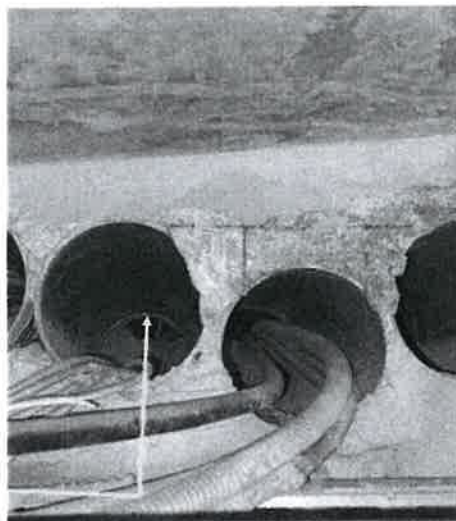
BLOC C -1 BDFO vers LU's

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



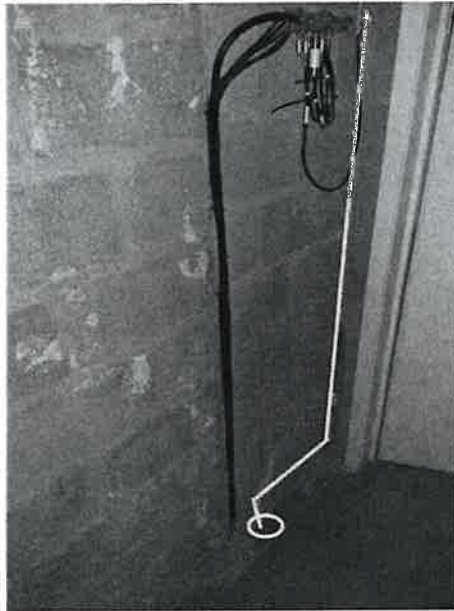
BLOC C -1 BDFO vers LU's



BLOC C -1 BDFO vers LU's

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



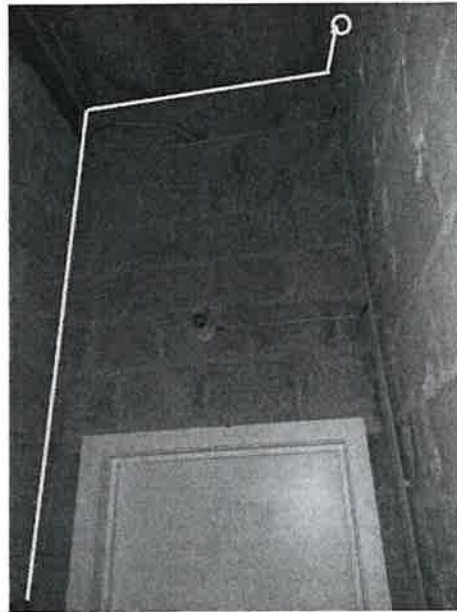
BLOC C RDC BDFO vers LU's



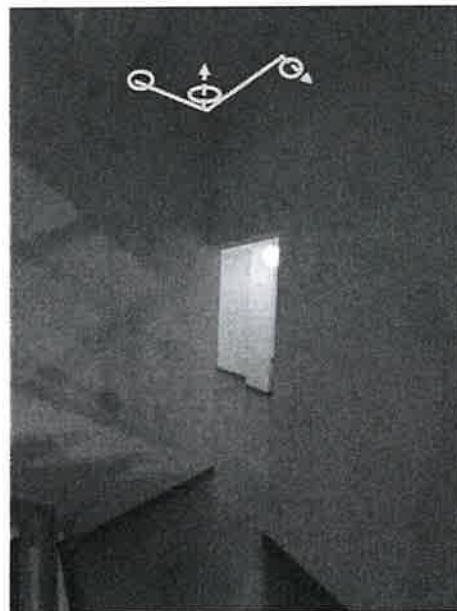
BLOC C RDC BDFO vers LU's

4207 J.C.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



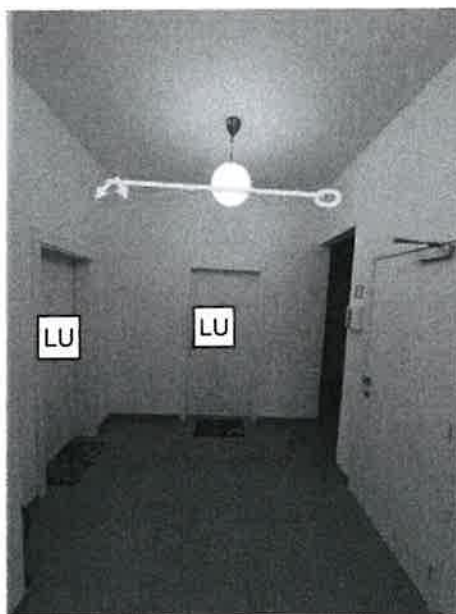
BLOC C RDC BDFO vers LU's



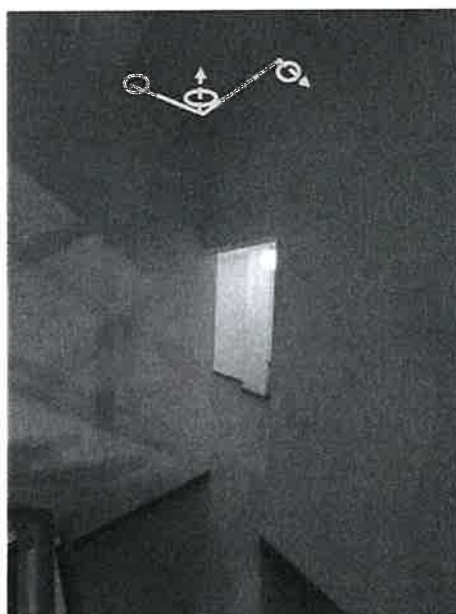
BLOC C RDC vers LU's

ham
[Handwritten signature]

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



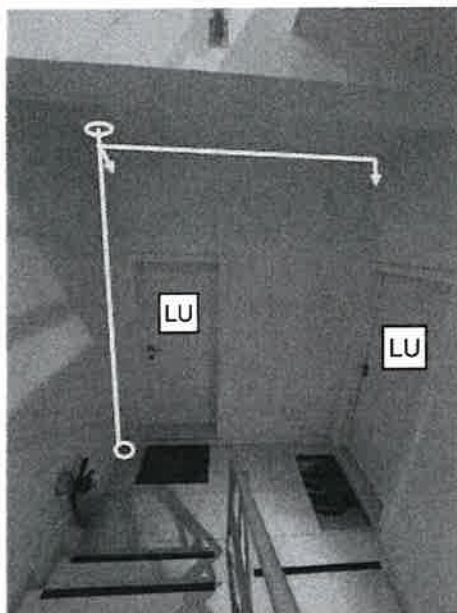
BLOC C RDC : 2 LU's



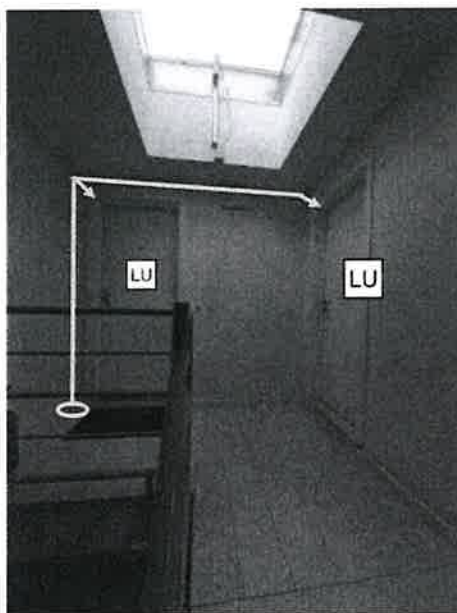
BLOC C RDC vers +1

407 J. di

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC C +1 : 2 LU's



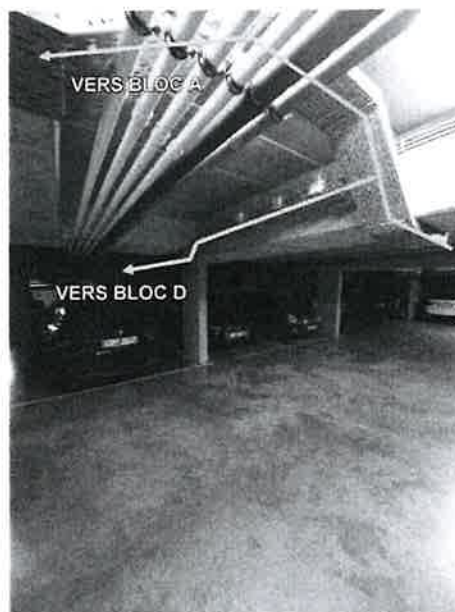
BLOC C +2 : 2 LU's

A handwritten signature in blue ink, consisting of several stylized characters.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

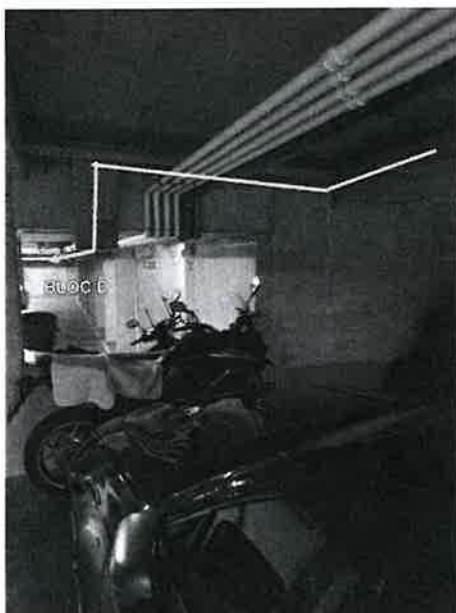


BLOC D -1 BDFO vers LU's



BLOC D -1 BDFO vers LU's

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC D -1 BDFO vers LU's

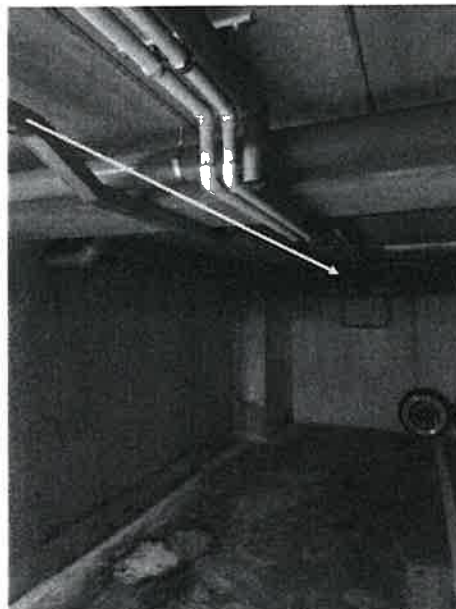


BLOC D -1 BDFO vers LU's

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

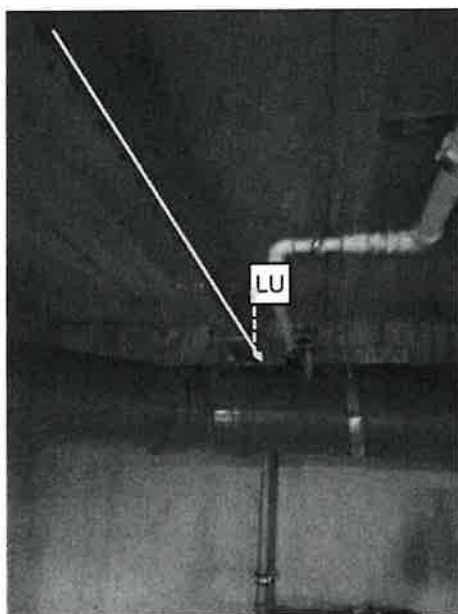


BLOC D -1 BDFO vers LU's



BLOC D -1 BDFO vers LU

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC D -1 BDFO vers LU

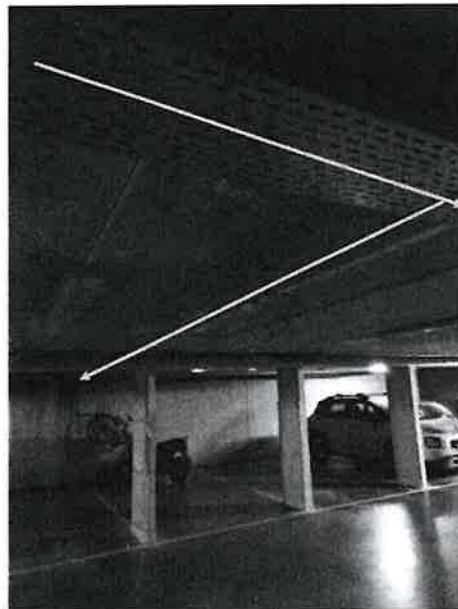


BLOC D

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

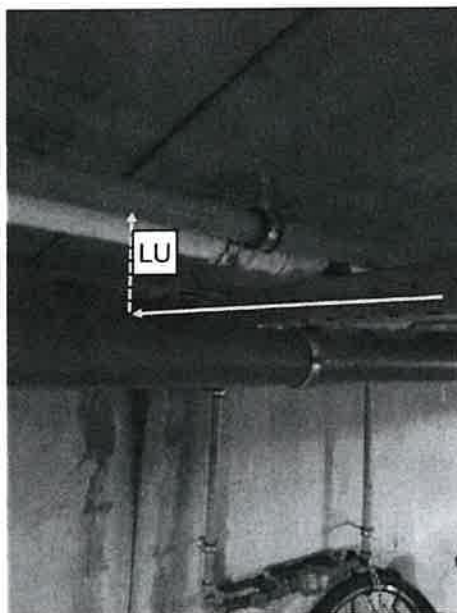


BLOC D -1 BDFO vers LU's

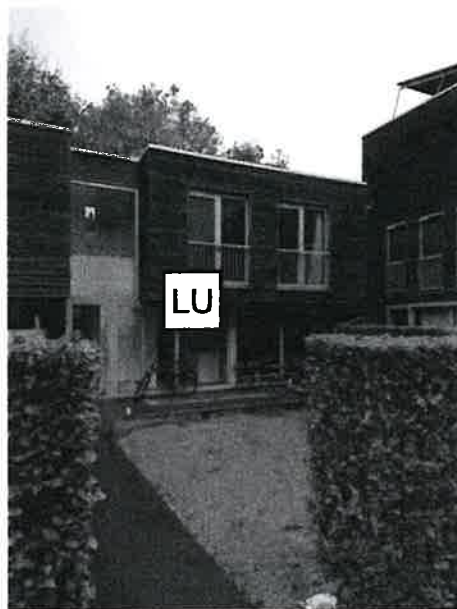


BLOC D -1 BDFO vers LU

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC D -1 BDFO vers LU



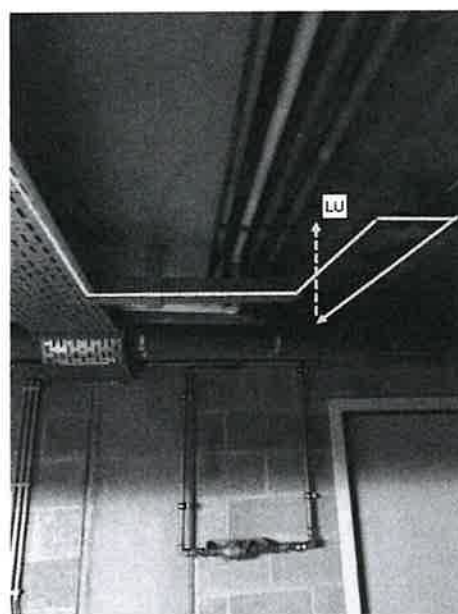
BLOC D

Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Maya Jixi'.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



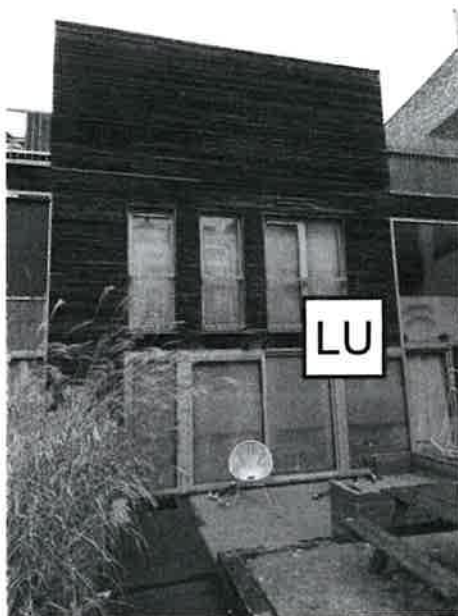
BLOC D -1 BDFO vers LU's



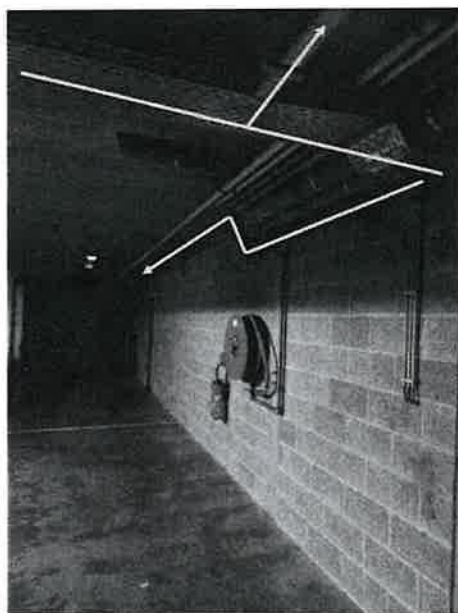
BLOC D -1 BDFO vers LU

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



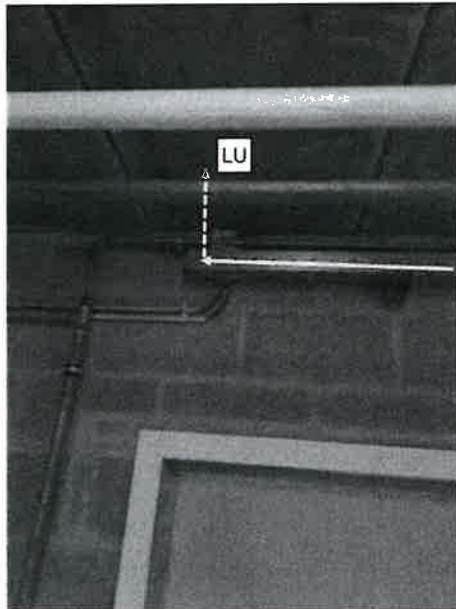
BLOC D



BLOC D -1 BDFO vers LU

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be 'Li'.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



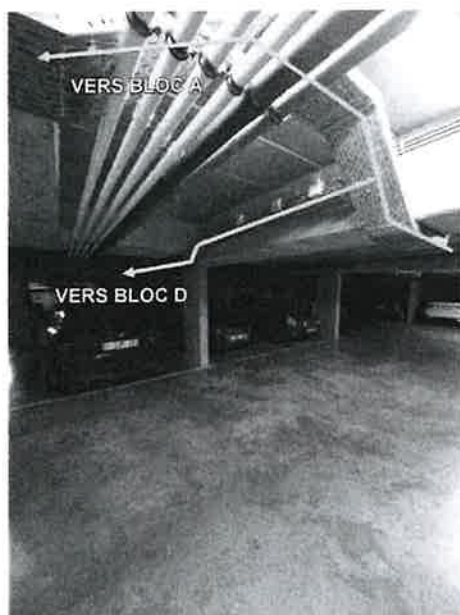
BLOC D -1 BDFO vers LU



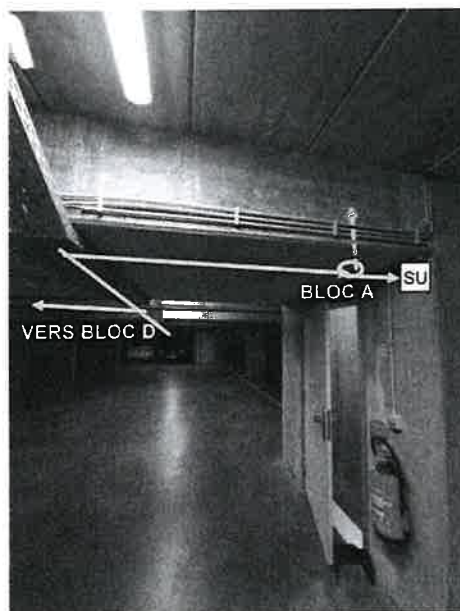
BLOC D

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'van der...'.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC A -1 BDFO vers SU et LU's



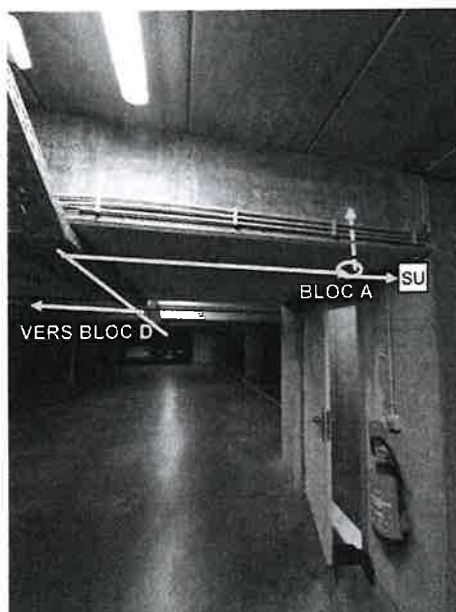
BLOC A -1 BDFO vers SU et LU's

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'H. Decoster'.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



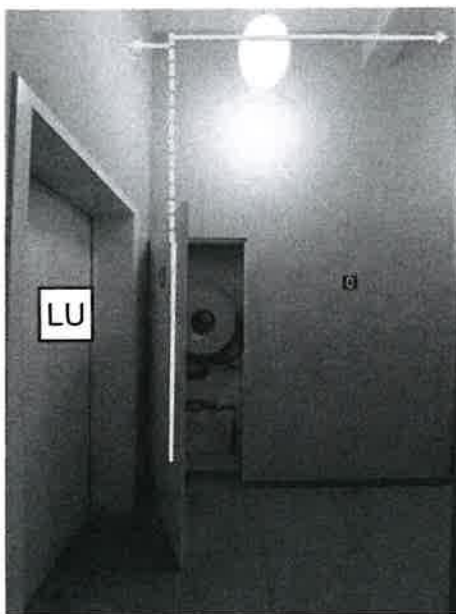
BLOC A -1 BDFO vers SU



BLOC A -1 BDFO vers LU's

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC A RDC : 2 LU's



BLOC A RDC

Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC A RDC



BLOC A RDC vers +1

4/007
[Handwritten signature]

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC A +1 : 3 LU's



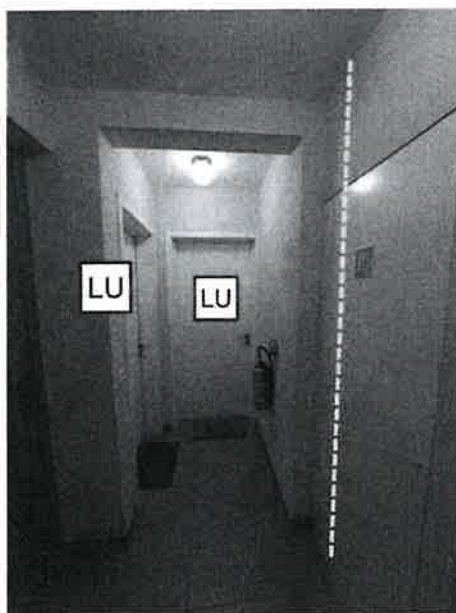
BLOC A +1

Yan Jix

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

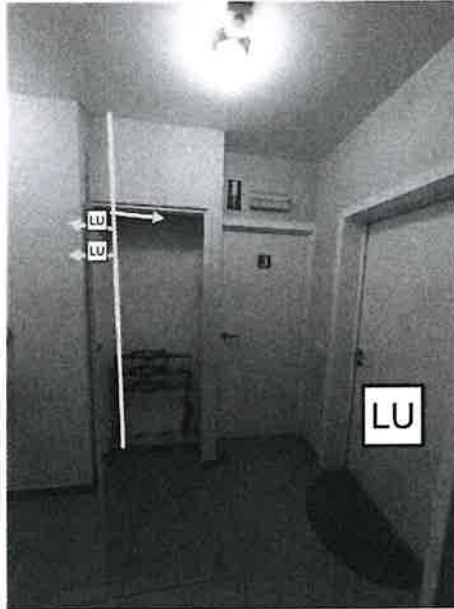


BLOC A +2 : 3 LU's

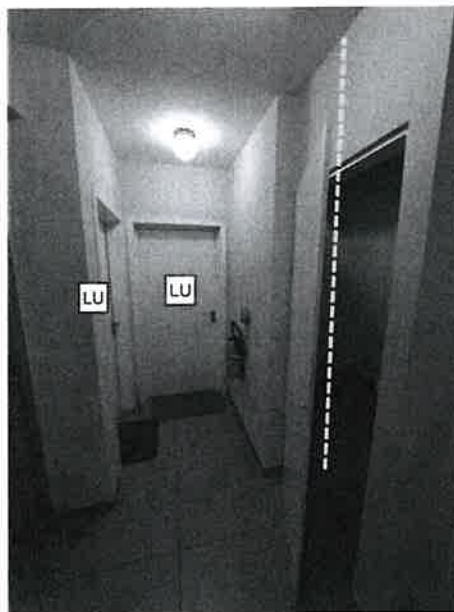


BLOC A +2

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC A +3 : 3 LU's



BLOC A +3

7/27/17
fix

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



BLOC A +4 : 2 LU's

9/27
[Signature]

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst



Handwritten signature in blue ink.

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

8. Notes spéciales

[Redacted area]

9. Accord

Le soussigné accepte l'installation de la solution technique décrite dans ce document. Le document DIRECTIVES GÉNÉRALES - MAI 2018 s'applique.

Pour approbation,

Date:	Gérant du syndic / VME / Propriétaire
Nom (en lettres majuscules) :	
Signature:	

Handwritten signature

Dossier: 8523417 - 2158940
Pierre Decosterstraat/Rue Pierre
Decoster 96
1190 Forest/Vorst

10. Dossier post intervention

La solution proposée est susceptible d'évoluer en fonction des conditions sur site et ce document TS servira de Dossier Post-intervention après installation.

Changelog avec date et commentaire.

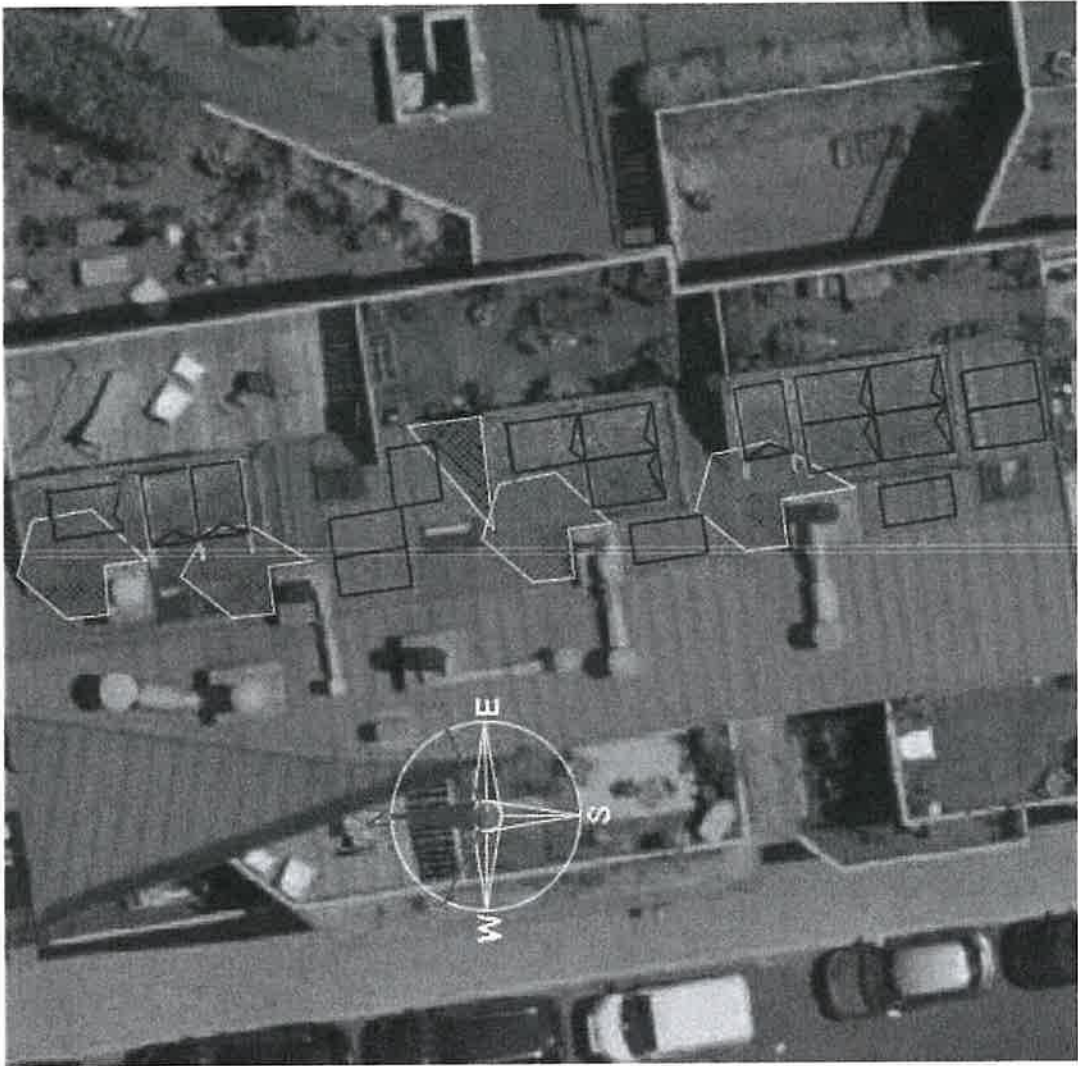
11. Exemples de matériel utilisé (photos)

proximus.be/syndicfiber ou proximus.be/lafibredansmonbatiment

12/17
JCE

ANNEXE 7a

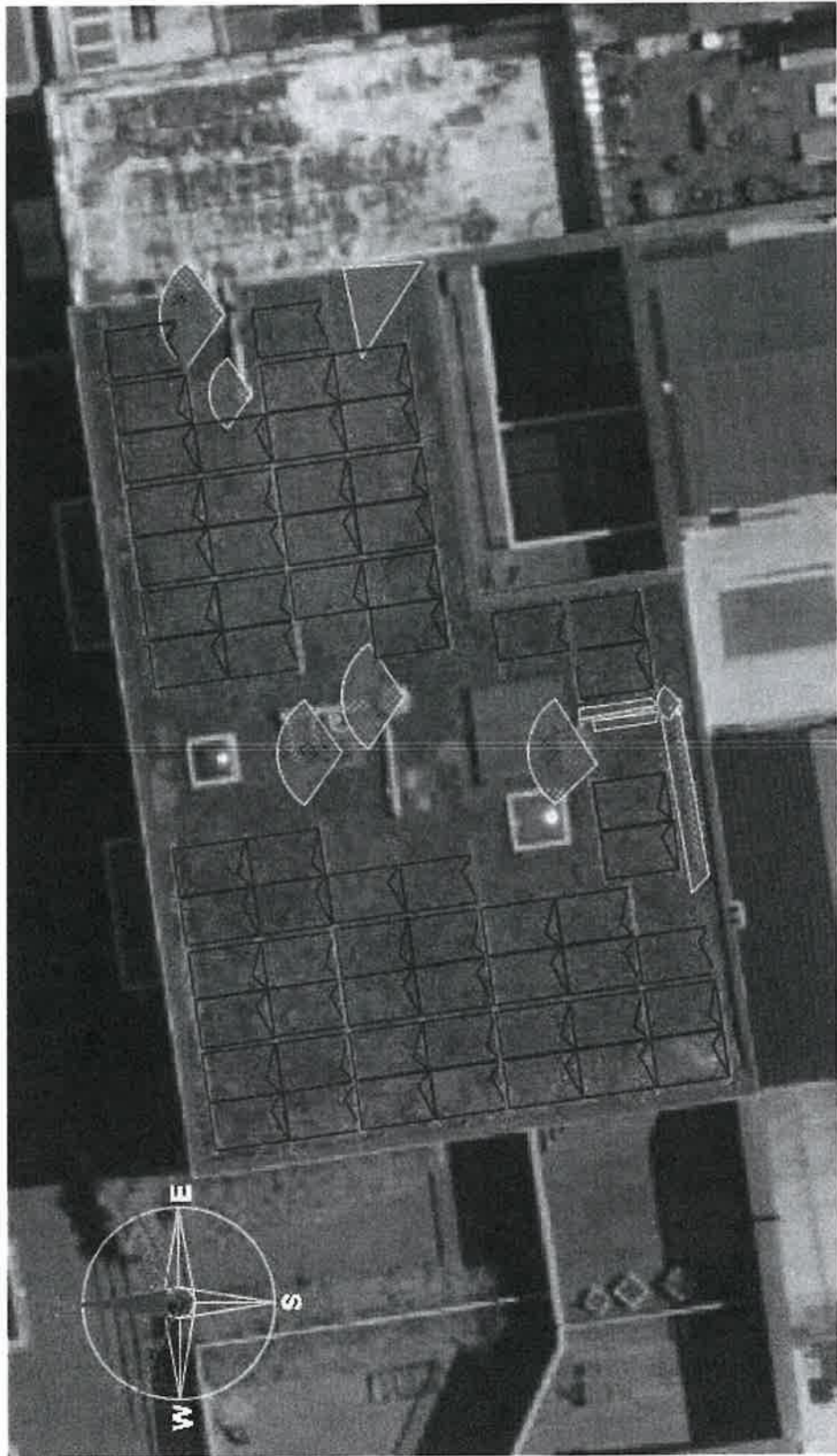
Mar. 12



manix

ANNEXE 7b

4/20/17
J
CA



Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Yam" followed by a stylized flourish.

ANNEXE 8

11/27/21 J.K.

DREAM ELEC

V. Riens, Jean-michel

Electricité, domotique KXX, éclairages, réparation, nouvelle installation, mise en conformité.

Devis: DE08.2023

Devis electricité : ACP Forest
Pb éclairage hall accès

Désignation	Prix unitaire	Quantité	Total
TECHNOLUX - ARMATURE ETANCHE PC LUNA B LED 27W/ IP65 1500mm 3800Lm 4000K AC/DC	74,82 €	4	299,28 €
LEGRAND - Interrupteur crépusculaire 1 sortie 16A - astro - modules alpha astorex	239,00 €	1	239,00 €
Philips Lighting - MASTER Lampe LEDspot GU10 Dim 5.5W 50W 36° GU10 4000K 375lm CR197 40000h	13,05 €	8	104,40 €
MO pour rempl. armature + montage horloge dans coffret + rempl. lampe GU10	48,00 €	6	288,00 €
Petit materiel: boîte de dérivation, câble XVB, wago	18,50 €	1	18,50 €
Frais de déplacement (forfait)	45,00 €	1	45,00 €
Total H.T.			994,18 €
TVA 6%			59,65 €
Total:			1053,83 €

Offre valable jusqu'au 12/07/2023 sous réserve de modification de prix des fournisseurs.
Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé"

Remarques générales:

Les 4 armatures ti seraient remplacées par une armature led en 4000k et seraient commandées par l'interrupteur crépusculaire avec une plage horaire. par exemple du couché du soleil jusque 23h00 et de 5h00 jusqu'au lever du soleil.
Au niveau des 8 points lumineux commandés par le détecteur, les ampoules GU10 seraient toutes remplacées par des ampoules de la même couleur en blanc froid 4000k mais l'éclairage ne venant que du bas, il ne sera pas uniforme comme pour les TL.
Toute la fourniture du matériel hors lustre et à charge de l'électricien.
Le placement des lustres peut être effectué par l'électricien (en régie).
Tout lissage du plafonnage est à charge du propriétaire.
Travail en régie: Prix par heure 48€ heure débütée.
Si un problème est constaté au niveau de l'ancienne installation: la remise en conformité sera faite en régie.

Condition:

50% d'acompte à la signature du devis.
50% soldé après la pose et la mise en service.

Avenue des Acacias, 23 1330 Rixensart Tel/fax 02/653.41.61 Gsm 0475/73.96.22
TVA: BE 0550 457 182 Numéro d'entreprise: 0550 457 182 Fintru: BE07.1430.8953.7266