**ACP Hêtres-érables**
Association des copropriétaires de l'immeuble ACP Hêtres-erables
Rue du repos 49 / rue colonel Chaltin 68 à 1180 Bruxelles
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro BCE : 0832.976.216)

# Assemblée générale ordinaire du 28 mai 2026

## PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence Hêtres-erables située au 49 rue du repos/68 rue colonel Chaltin à 1180 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale ordinaire dans une salle de Forest-Domaine.

### Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h06 par Laurent Berkovic, syndic de la copropriété

### Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic le 13 mai 2026

### Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

### Quorums

Il résulte de la liste de présences que, à l'ouverture de la séance, 7 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 11 et forment 632/ 1.000 de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux stipulations de l'acte de base.

**L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.**

### Ordre du jour

1. **Validité de l'Assemblée Générale**

   a. *Election du Président de l'Assemblée*

[redacted] *est nommé à l'unanimité président de l'assemblée générale*

   b. *Election du secrétaire de séance*

*Le syndic est nommé à l'unanimité secrétaire de séance*

2. **Information sur le litige en cours (Vimar) – décisions, actions.**

*Il y a eu échanges de conclusions. La copropriété a remis ses conclusions le 25 février 2026. Une audience de suivi devra être tenue en juin 2026.*
*La copropriété a effectué un mesurage des terrasses par un géomètre expert pour prouver et appuyer ses arguments.*

*Le dossier sera donc à suivre.*

*L'avocat de la copropriété est Me Frank Snijkers du bureau Sdlaw et reste mandaté pour défendre les intérêts de la copropriété.*

3. **Comptes**

a. *Information sur le dossier impayé*

[redacted] *a un impayé important. Une mise en demeure a été envoyée par le syndic, puis une mise en demeure a été envoyée par un huissier.*
*Le tout est resté sans suites.*

*Le syndic a finalement pris contact avec* [redacted] *et un accord est intervenu. Cependant, l'accord n'a pas été respecté par* [redacted]
*L'arriéré est supérieur à 10.000 euro.*
*Le dossier a été mis à la protection juridique.*

b. *Comptes sur l'exercice 2025 arrêté au 31/12/2025 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge au syndic*

*Le commissaire aux comptes a vérifié les comptes lors d'une réunion au bureau. Il a eu accès à tous les documents, extraits etc. Les corrections précédentes, et les décisions prises lors de l'assemblée générale précédente ont été effectuées.*
*La facture contestée de Vimar n'a pas été payée.*

*Des extraits d'avant la mission du syndic ont été reçues après la clôture du 2025. Des corrections vont être apportées pour 3 copropriétaires.*

*Il n'a pas de remarques à formuler.*

*Dès lors, les comptes au 31/12/2025 sont approuvés à l'unanimité.*

*Les copropriétaires demandent que les écritures soient plus grands.*

c. *Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes pour l'exercice 2026*

[redacted] *est nommé commissaire aux comptes pour l'exercice 2026.*

d. *Etablissement du budget prévisionnel annuel 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.*

*La copropriété est en charges trimestrielle sur base des factures réelles. Le budget n'est qu'à titre informatif.*

*Le syndic informe et établi un budget prévisionnel de 24.000 euro/an*

e. *Maintien ou Réajustement du fonds de roulement*

*Le fonds de roulement est de 9.000 euro. Le syndic informe qu'un fonds de roulement idéal devrait être de 10.000 euro*

*La copropriété décide de le maintenir à 9.000 euro et de ne pas faire d'augmentation de fonds de roulement.*

f. *Fonds de réserve*

*Le syndic informe du fonds de réserve suivant au 31/12/2025 :*

*Général : 3900 euro*
*Erables (donc Chaltin 68) : 11.493,32 euro*
*Hêtre (Repos 49) : 3.000 euro*

*La facture de solde de l'ascenseur pour Erables n'a pas encore été reçue.*

*La copropriété décide de faire les appels suivants :*

*Pour le général : 0,00 €*
*Pour Erables (Chaltin 68) : ne pas faire d'appel de fonds de réserve jusqu'à la prochaine assemblée générale.*
*Pour Hêtre (Repos 49) : La copropriété décide d'appeler 15.000 euro au 2026T1 et de ne pas faire d'autres appels de fonds de réserve.*

g. *Demande d'un copropriétaire : « - Divers : explications à donner par le Syndic relativement à la facturation de la consommation d'eau ( document "blanc" joint aux comptes du 1er trimestre 2025. Techem et Vivaqua ont des comptabilités régulières. Pourquoi ne pas avoir demandé les justificatifs ? »*

*Les copropriétaires demandent au syndic de renvoyer les documents Techem pour 2025. Le syndic les renverra par e-mail.*

4. **Informations sur les travaux mise en conformité ascenseur (Chaltin 68) et remplacement calorimètres**

**Mise en conformité ascenseur La majorité des travaux ont été exécutés** *Il y a une pièce (balustrade) qui doit être remplacée (aux frais de l'ascensoriste, compris dans le chantier). De ce fait, la copropriété n'a pas reçu l'attestation de régularisation, et donc pas encore la facture finale.*

*Il est demandé de recevoir de la part de l'ascensoriste l'ancienne plaque avec les boutons.*

*Les calorimètres ont été remplacés.*

**5. Travaux**

*a. Niveau repos 49*

*1) Toiture*

*La copropriété a reçu les offres des toituriers.*

*Les copropriétaires marquent leur accord sur la firme Cralux pour la toiture.*

*Ce poste est voté à l'unanimité.*

*2) Mur pignon*

*La copropriété vote contre le mur pignon.*

*3) Parlophonie*

*La copropriété choisi l'offre de parle-o-phone avec chacun un appareil vidéo Classe100V16B (facturé en privatif). Et une plaque de protection.*

*Ce poste est voté à l'unanimité*

*4) Travaux de mise à la terre*

*La copropriété demandera à un électricien d'ajouter un piquet pour atteindre les 30 Ohms maximum.*

*b. Niveau Chaltin 68*

*1) Béton corniche*

*Vu le manque de liquidités (propriétaire défaillant de paiement des charges), le point est postposé.*

*2) Végétation voisin*

*Le syndic écrira chez le voisin (numéro 72) pour enlever les bambous.*

*3) Dalles entrée*

[redacted] *en occupera.*

*4) Porte entrée*

*Un réglage a été effectué. La copropriété estime qu'il ne faut pas remplacer la porte.*

*c. Niveau garages*

*1) Remplacement des portes*

*Le syndic informe qu'il faut remplacer les portes du garage. Etant donné qu'elles fonctionnent, la copropriété décide de ne pas les remplacer. Ce point peut être remis l'année prochaine.*

## 6. Evaluation des contrats de fournitures régulières

*a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat*

*Le syndic informe des prestataires actuels:*

*Nettoyage : Monsieur Marc*
*Relevé compteurs : Techem*
*Ascenseur : Otis (Repos 49) et City Elevator (chaltin 68)*
*Contrôle ascenseur : Vincotte*
*Téléphonie ascenseur : Proximus (pour le repos uniquement)*
*Assurance incendie: Vivium (via le courtier Meuwèse et Gulbis)*
*Assurance protection juridique : Arag (via le courtier Meuwèse et Gulbis)*
*Electricité : Engie*

*La copropriété choisi de ne pas changer de fournisseur.*

## 7. Conseil de copropriété

*a. Décharge au Conseil de copropriété*

*Nihil*

*b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct*

*i. Présentation des candidats*

- *Vote et nomination distinctes des membres*

La copropriété décide de ne pas constituer de conseil de copropriété.

## 8. Mandat du syndic

*a. Décharge à Berkovic pour la période entre le 01/01/2025 et le 31/12/2025*

*La copropriété décide de décharger le syndic Berkovic de sa mission jusqu'au 31/12/2025.*

*b. Élection : Renouvellement du mandat du syndic Berkovic*

Le syndic Berkovic est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale.

## 9. Divers et tour de table

*Demande d'un copropriétaire de fixer la date de la prochaine assemblée générale.*

*La copropriété demande à ce que la prochaine assemblée générale le 20 mai 2027 – à vérifier s'il ne tombe pas un jour férié.*

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h35**

Laurent Berkovic, IPI 512.580

syndic /Secrétaire de séance

[redacted]

Président de séance

[redacted]

Les propriétaires présents en fin de séance.

[redacted]




## REPOS 49 : Isolation de la toiture plate

| | |
|---|---|
| Client | ACP Repos 49 |
| Adresse | Rue du Repos 49<br>1180 Uccle |
| Date | 09.02.2026 |
| Consultant | Ivan Franck |



# Isoler avec Cralux

Isoler avec Cralux, c'est choisir un partenaire de construction expérimenté, qui met tout son savoir-faire et ses compétences en œuvre pour répondre aux besoins d'isolation de votre maison ou de votre bâtiment. Nous investissons dans les technologies de construction les plus modernes et maîtrisons les législations et les tendances les plus récentes. Cette expertise nous permet de vous proposer des solutions durables afin que votre maison ou votre bâtiment soit totalement paré pour le futur.

Cralux vous garantit un travail soigné. Nous analysons votre habitation, nous vous donnons des conseils personnalisés et nous signons un travail d'isolation de haute qualité !

# Cralux : votre partenaire de construction de A à Z

**Notre équipe d'experts en construction, de conseillers et d'artisans est à vos côtés de la première visite sur place à l'achèvement des travaux d'isolation.**
**Notre promesse ? Vous offrir un service complet et vous décharger totalement de vos soucis d'isolation.**



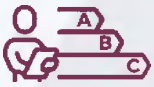
### Devis = facture

Pas de surprise à la fin et pas de frais supplémentaires. Vous connaissez dès le début, le budget de votre projet.



### Visite du site

Nous vous rendons visite sur place et analysons l'étanchéité thermique de votre maison.




### Rapport PEB

**Service optionnel :**
Une fois les travaux terminés, nous pouvons vous fournir une mise à jour de votre score PEB.



### L'équipe Cralux

Une équipe de plus de 150 artisans est à votre service.



### Dessin 3D

**Service optionnel :**
un dessin 3D de votre maison pour faciliter le choix de la finition.



### Primes et permis

Nous vous accompagnons dans la demande des permis nécessaires et des primes auxquelles vous avez droit.

## Quelques chiffres dont nous sommes fiers

**+10.000**
m² par mois

**+1.000**
projets par an

**+150**
professionnels à votre service

# Votre toit

## Prêt pour 2050?

- Pour atteindre l'objectif énergétique de 2050*, le toit de votre maison doit avoir une valeur U maximale de **0,24 W/(m²K)**.
- Une maison bien isolée est la première étape vers une facture énergétique plus basse. Le toit est de loin l'endroit à traiter en priorité. Dans certains cas, jusqu'à 30 % de la chaleur peut s'y échapper.




**Cet objectif énergétique n'est pas une obligation, mais il va de soi qu'il est judicieux d'en tenir compte. Les maisons conformes aux objectifs énergétiques seront plus intéressantes sur le marché immobilier à l'avenir et pourraient même prendre de la valeur*

## Quel type de tuiles choisir ?

Il existe une couverture de toit pour chaque style de maison.*

La finition de votre toit est un élément clé dans l'apparence globale de votre habitation. Bien sûr, nous voulons tous une maison belle et éclatante. C'est pourquoi nous travaillons uniquement avec des marques de qualité telles qu'Edilians et Tejas Borja.

TEJAS BORJA
Únicos desde 1899

EDILIANS

## Avec quelle isolation travaillons-nous ?

- **Toits inclinés :** sont isolés dans 90 % des cas avec une isolation PIR sarking. Dans les autres cas, cela peut être fait avec de la laine de verre, uniquement si la structure du toit le permet.
- **Toits plats :** sont exclusivement isolés avec une isolation PIR.

idelco INSULATION BOARDS

IKO

## Avec quel EPDM travaille Cralux ?

Nos toits sont de plus en plus soumis à des conditions difficiles ces dernières années. Comme Cralux impose les normes les plus élevées en matière d'étanchéité des toits plats, nous optons résolument pour l'EPDM Alphator. Ce membrane EPDM à quatre couches, thermosoudable, avec renforcement en fibre de verre intégré et une couche d'adhérence en butyle, offre une résistance et une durabilité inégalées.

100% étanchéité L'EPDM Alphator résiste aux conditions météorologiques les plus extrêmes et a une durée de vie d'au moins 50 ans. Les soudures thermiques homogènes garantissent une étanchéité parfaite de votre toit pour toute une vie.

### Eau de pluie pure : parfaite pour la récupération

Contrairement à d'autres membranes de toiture bitumineuses et EPDM, l'EPDM Alphator ne colore pas l'eau de pluie. L'eau qui s'écoule du toit reste donc propre et sûre pour une réutilisation.

### Les avantages de l'EPDM Alphator

- Durée de vie > 50 ans, garantie assurée 20 ans
- Fort, flexible et dimensionnellement stable
- Pose sans flamme, aucun risque d'incendie
- Esthétique sans formation de bulles
- Adhésion sans apprêts ou colles nocifs
- Écologique, sans huile, suie, halogènes ou métaux lourds
- Résistant à la chaleur, résistant aux étincelles
- Améliore le rendement des panneaux solaires
- Résistant aux racines pour les toits végétalisés

Alphator Snow, la version blanche, reflète au maximum la lumière du soleil, réduit la surchauffe et améliore la performance énergétique des toits. Le matériau blanc EPDM permet un toit plus frais, ce qui réduit la consommation d'énergie et améliore le rendement des panneaux solaires jusqu'à 15 %. De plus, il est respectueux de l'environnement, sans utilisation de combustibles fossiles.

# Votre toit

## Quel type d'étanchéité de toit choisir ?

En général, l'EPDM offre souvent une meilleure élasticité, une plus longue durée de vie et une installation plus simple par rapport aux toitures traditionnelles en bitume. L'EPDM est également réputé pour sa facilité d'entretien. Cependant, les toitures en bitume peuvent dans certains cas être plus rentables.

alphathor

IKO

Le choix entre les deux dépend des exigences spécifiques, du budget et des préférences personnelles.

Cralux CONSEIL

Les deux sont également disponibles en version blanche. Cela fait une grande différence dans le réchauffement de votre maison pendant les mois d'été et a un effet positif sur vos panneaux solaires installés.



# Notre proposition

## Travaux de toiture

### Note d'introduction

L'immeuble est situé rue du Repos 49 à Uccle.

Cette offre de prix comprend l'isolation et la pose d'un nouveau revêtement de la toiture principale de l'immeuble. Ces mesures permettront de supprimer une des sources importantes de perte de chaleur de l'immeuble, notamment pour l'unité sous toit.

ELEMENTS PARTICULIERS

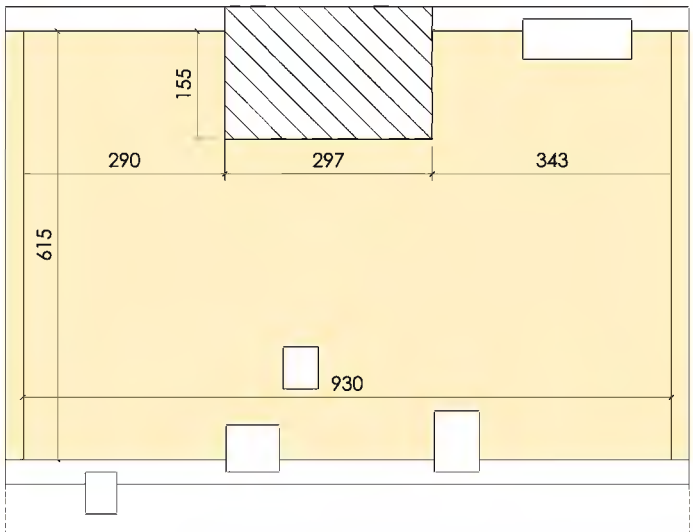
- Réservation parking et espace public (container), eau et électricité chantier : à charge du client.

- L'étanchéité des toitures est en relativement bon état et sera donc maintenue afin de servir de pare-vapeur avant mise en oeuvre de l'isolation et de l'étanchéité.

- Les couvre-murs le long des mitoyens sont en mauvais état et seront démontés pour être remplacés par une étanchéité + profil de rive au nu extérieur du mitoyen.

QUANTITES

Les quantités ont été définies au plus juste, sur base d'un mesurage par laser. Les quantités réelles mises en oeuvre feront l'objet d'un mesurage contradictoire avec la copro, en début de travaux. Ceci peut amener à une modification de notre offre, avec décompte en plus, s'il s'avérait que les quantités réelles dépassent celles reprises dans l'offre ou que la copro a des demandes supplémentaires.



## Descriptif de travaux

| Descriptif | Quantité | Unité | Prix | Total |
|---|---|---|---|---|
| PREPARATION DE CHANTIER | | | | € 1.305,00 |
| INSTALLATION DE CHANTIER<br>Comprend les postes suivants :<br>- Founiture matériaux et évacuation des décombres de chantier<br>- Lift pour la fourniture des matériaux et l'évacuation des décombres et déchets<br>- Mesures de sécurité chantier<br>- Nettoyage du chantier en fin de travaux | 1 | FF | € 500,00 | € 500,00 |
| DEPOSE DES COUVRE-MUR<br>Dépose et évacuation des couvre-murs en terre cuite situés le long des deux mitoyens. | 17 | LM | € 15,00 | € 255,00 |
| CONTAINER<br>Container pour l'évacuation des décombres suite aux démolitions et déchets de chantier. | 1 | FF | € 550,00 | € 550,00 |
| TOITURE PRINCIPALE | | | | € 10.252,00 |
| NETTOYAGE ETANCHEITE<br>Nettoyage de l'étanchéité existante et évacuation des déchets présents sur la toiture, avant la pose de l'isolant. | 53 | M2 | € 4,00 | € 212,00 |
| ISOLATION EXTERIEURE<br>Mise en oeuvre d'un isolant PIR (valeur lambda 0,022 W/mK), épaisseur 14cm (R 6.35). Type IKO Enertherm ALU ou similaire. Concerne la surface horizontale de la toiture.<br>Option épaisseur 16cm (R 7.25) : +2€/m² | 53 | M2 | € 50,00 | € 2.650,00 |
| ETANCHEITE DE TOIT PLAT<br>Mise en oeuvre d'une étanchéité bitumineuse de toit plat en deux couches de marque IKO ou similaire, avec certification ATG. Sous-couche IKO Base Quadra VTSA, couche de finition IKO Powerflex 4 GRB. Concerne la surface horizontale de la toiture + relevés périmétriques contre les acrotères (h70cm), les cheminées et le noyau (h 15cm) + face supérieure des acrotères.<br>Option teinte blanche : +3€/m² | 80 | M2 | € 58,00 | € 4.640,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| SOLIN ZINC<br>Pose engravée d'un solin en zinc au droit des remontées d'étanchéité (noyau et cheminées). | 19,50 | LM | € 36,00 | € 702,00 |
| PROFILE T<br>Pose d'un profilé de rive type T, en aluminium thermolaqué, sur tout le périmètre de la toiture, en rive des acrotères. Couleur Ral au choix (noir, anthracite, blanc). L'étanchéité sera encollée sur le profilé. | 31 | LM | € 48,00 | € 1.488,00 |
| AVALOIR<br>Pose de nouveaux avaloirs après mise en oeuvre de l'isolant et de l'étanchéité. Raccord sur la décharge existante. | 2 | PCE | € 125,00 | € 250,00 |
| PASSAGE DE TOITURE - ventilation<br>Pose de nouveaux tubes (ventilation primaire, hygiénique...) ou prolongation des tubages existants et raccords sur l'étanchéité. | 1 | PCE | € 85,00 | € 85,00 |
| PASSAGE DE TOITURE - chaudière<br>Modification de la sortie de chaudière et raccord sur l'étanchéité. | 1 | PCE | € 225,00 | € 225,00 |

## Montant total

Le montant total pour les travaux decrits ci-dessus :

| | |
|---|---|
| Total HTVA | € 11.557,00 |
| TVA 6% | € 693,42 |
| Total TVAC | € 12.250,42 |

| Montant total devis | € 12.250,42 |
|---|---|

- Nous convenons avec vous du délai d'exécution.
- Cette offre est valable pendant **30 jours**.
- Les frais tels que les déplacements, la protection et le nettoyage du chantier sont inclus.

**Date .....** **Lieu**
**Votre nom complet** **Pour accord,**

(également en bas de chaque page)

# Comment procédons-nous ?

**Vous n'isolez pas votre habitation tous les jours. Nous vous accompagnons donc le mieux possible et vous donnons une idée de la manière dont nous travaillons. Voici d'ores et déjà un aperçu des principales étapes de votre projet.**

## 01.
### Première visite

Un conseiller en construction Cralux se rend chez vous. Nous envisageons ensemble votre projet, réalisons un métré complet et établissons un devis sur cette base.

## 02.
### Mise en œuvre

Vous prenez le temps d'analyser notre offre. Notre conseiller en construction Cralux est à votre service pour répondre à toutes vos questions. Notre offre vous convient ? Il vous suffit de la signer par voie électronique et de régler la facture d'acompte.

## 03.
### Planning

Votre projet passe au planning dès réception du paiement de votre facture d'acompte. Dans les deux semaines, vous recevrez un e-mail de notre part mentionnant la date à laquelle nous passerons chez vous. Nous confirmons à nouveau le jour définitif une semaine au préalable. Nous sommes, en effet, tributaires des conditions météo, qui peuvent parfois influencer le planning.

## 04.
### Début des travaux

Au début des travaux, l'équipe Cralux arrive chez vous sous la houlette du chef de projet. Nos artisans se lancent dans la concrétisation de votre projet après un dernier contrôle et avoir dressé la liste des travaux à réaliser.

## 05.
### Fin des travaux

Votre façade est finie dans les moindres détails. Nous passons en revue les travaux effectués, avec le chef de projet. Tout est fait comme convenu ? Le résultat vous convient ? N'hésitez pas à partager votre expérience Cralux avec vos amis et connaissances !

## 06.
### Demande de prime

Nous vous fournissons tous les documents nécessaires pour demander votre prime à la rénovation.



Cralux SRL

BTW 0679 475 892

De Villermontstraat 9, 2550 Kontich

03 318 88 88

info@cralux.be

www.cralux.be

## ATTESTATION 6% TVA

Attestation pour l'application du taux réduit de TVA de 6% en ce qui concerne les travaux immobiliers sur des habitations privées de plus de 10 ans conformément aux dispositions de l'annexe du RD n° 20, tableau A, sections XXXI et XXXVIII.

Signé : .....

Résident à : .....

1. Que les travaux immobiliers ont pour objet la transformation, la rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, la réparation et l'entretien, à l'exclusion du nettoyage, réalisés sur (*).

   une résidence (exclusivement) privée ;
   l'ensemble d'une propriété utilisée principalement comme résidence privée ; la partie privée d'une propriété à usage mixte ;

2. Qu'il est un consommateur final : propriétaire / locataire / usufruitier (*).

3. Que l'établissement est situé à (adresse) :

4. Qu'après l'exécution des travaux susmentionnés, ledit bâtiment soit effectivement utilisé en totalité ou principalement comme résidence privée.

5. Que l'établissement en question A / N'A PAS (*) été utilisé pendant au moins dix ans à partir du 1er janvier de l'année où il a été utilisé ;

   Fait à .....

   (nom et signature du client-client)
   (*) Soulignez ou encerclez ce qui est correct, supprimez ce qui ne convient pas.

# CONDITIONS GÉNÉRALES DE CRALUX BV

Les présentes sont les conditions générales (ci-après : " Conditions générales ") de Cralux bv, dont le siège social est situé Mechelsesteenweg 315M et qui est enregistrée au K.B.O. sous le numéro 0679.475.892 (ci-après : " Cralux ").

## Article1. Champs d'application et acceptation

1.1Les présentes conditions générales s'appliquent à toute offre, tout devis et tout contrat conclu en rapport avec des biens et/ou des services proposés par Cralux. Les présentes conditions générales s'appliquent à l'exclusion des conditions générales du client.

1.2Chaque commande, ordre ou accord sur l'offre implique une acceptation des présentes Conditions Générales, sans aucune réserve, par le Client qui déclare en avoir pris connaissance avant la conclusion du contrat dans une langue compréhensible pour lui. En acceptant les présentes Conditions Générales, le Client reconnaît que chacune de ces conditions est véritablement voulue et qu'aucune d'entre elles, individuellement ou conjointement, ne crée un déséquilibre manifeste dans l'accord entre Cralux et le Client. Les présentes conditions générales ont été prises en compte dans le processus de tarification.

## Article 2 - Validité des offres

Sauf stipulation contraire écrite, nos offres ne sont valables que pendant une période de 30 jours civils. Les modifications apportées par le Client aux offres de Cralux ne sont valables que si elles ont été acceptées par écrit par nous.

## Article 3 - Livraison et exécution

3.1Cralux planifie ses activités selon le principe du "premier entré, premier sorti". Les offres signées en premier sont exécutées en premier. La signature d'une offre ne signifie pas que les travaux sont en cours de planification. Après avoir signé notre devis, le client sera recontacté par notre service de planification à une date ultérieure pour convenir d'une date de début.

3.2Un retard de livraison et/ou d'exécution ne peut donner lieu à une indemnisation, à des intérêts ou à un refus de prendre livraison des biens/services, ni constituer un motif de résiliation du contrat.

3.3Les modifications de la commande entraînent automatiquement l'expiration des délais de livraison fixés et doivent faire l'objet d'un nouvel accord.

## Article 4 - Conditions des permis et du lieu

Sauf accord écrit contraire, le client garantit les permis (environnementaux) nécessaires et l'accessibilité du site pendant toute la durée de l'exécution des travaux. Cralux n'est pas tenu de prendre des précautions particulières à cet effet ni de procéder à une enquête préalable.

## Article 5 - Prix et paiement

5.1Le prix des biens et/ou services de Cralux est celui indiqué dans l'offre. Le prix est fixe et non révisable dans la mesure où les travaux sont exécutés dans un délai de douze mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent la date d'acceptation de l'offre. Les travaux supplémentaires non prévus dans le devis ne peuvent être facturés en sus que d'un commun accord entre le Client et Cralux.

5.2Sauf accord contraire et inclus dans le devis, le prix du contrat inclus dans le devis sera facturé en 3 versements comme suit :

- 1er versement - facture anticipée - à la confirmation de l'offre : 40% du montant total de l'offre
- 2ème versement - au début des travaux : 40%.
- 3ème versement - Facture finale - à la livraison finale : 20%.

5.3 Le client accepte l'envoi des factures par courrier électronique. Toutes les factures de Cralux sont payables dans le délai mentionné sur la facture. En cas de non-paiement total ou partiel de la dette dans ce délai, le montant de la facture sera augmenté, de plein droit et sans mise en demeure, d'une part d'un intérêt moratoire de 1% par mois entamé, chaque mois entamé comptant pour un mois entier, et d'autre part d'une indemnité forfaitaire de 10% du montant de la facture en sus des frais judiciaires ou légaux.

Si le Client est un consommateur au sens de l'article I.1, 2° du Code de droit économique, les mêmes frais sont dus, mais seulement après mise en demeure. En outre, toutes les autres créances à l'encontre du client qui ne sont pas encore exigibles deviendront immédiatement exigibles de plein droit. En acceptant les présentes Conditions Générales, le Client reconnaît que l'indemnité forfaitaire précitée est proportionnelle au préjudice subi par Cralux du fait du retard de paiement. Ce qui précède s'applique sans préjudice du droit de Cralux de réclamer une indemnisation plus élevée sous réserve de la preuve d'un dommage plus important effectivement subi.

5.5Cralux a le droit de suspendre ses engagements vis-à-vis du client ou de dissoudre le contrat si le client ne remplit pas son obligation de paiement.

5.6Si la facture a été établie à la demande du Client au nom d'un tiers, le Client reste solidairement responsable avec le tiers vis-à-vis de Cralux du respect de toutes les obligations découlant des présentes Conditions Générales.

## Article 6 - Force majeure

6.1 Cralux n'est pas responsable des retards dans l'exécution ou de la non-exécution de ses engagements dus à des événements indépendants de sa volonté qui empêchent l'exécution totale ou partielle de ses obligations, y compris, mais sans s'y limiter, les conditions météorologiques, les grèves, les embouteillages inattendus, les accidents, les incendies, les pandémies, les pannes d'exploitation, les pannes d'énergie, les pannes de réseau (de télécommunications), la non-livraison ou la livraison tardive des fournisseurs ou d'autres tiers auxquels il est fait appel, les retards dus à des nuisances imprévues sur le site, ... Dans ces cas, Cralux se réserve le droit de résilier ou de réviser le contrat ou de facturer les frais supplémentaires.

6.2Si les travaux sont interrompus par suite d'un cas de force majeure, le délai d'exécution sera suspendu pendant la durée de cette interruption et sera augmenté du temps nécessaire à la reprise des travaux.

Article 7 - Livraison

Sauf stipulation contraire écrite, la remise des travaux s'effectue dans les 15 jours suivant l'achèvement des travaux.

Si le client n'a pas envoyé d'observations par courrier recommandé dans les 15 jours suivant l'achèvement des travaux, il est réputé avoir accepté et livré les travaux après l'expiration du délai de 15 jours calendaires suivant l'achèvement des travaux..

Les imperfections mineures, dont la valeur est inférieure à 10% du montant du contrat, ne peuvent en aucun cas être invoquées pour refuser la réception provisoire. Dans ce cas, le client ne doit payer que ce qui a été considéré comme accepté et les défauts éventuels doivent être corrigés dans un délai d'un mois.

La livraison implique l'approbation par le client des travaux livrés et couvre les défauts visibles, dans la mesure où ils ne tombent pas sous le coup des articles 1792 et 2270 du Code civil (la responsabilité décennale).

De légères différences de couleur, de dimensions ou de construction des matériaux, des biens ou des installations utilisés, dans la mesure où elles sont inévitables ou généralement admises ou inhérentes d'un point de vue technique, ne sont pas considérées comme un défaut de conformité ou comme un vice apparent ou caché, à moins qu'il n'ait été expressément convenu que la construction, les dimensions, la couleur ou la conception constituent un élément essentiel du contrat pour le mandant..

Cralux a le droit de procéder à une livraison partielle des travaux si les fournisseurs de matériaux tardent à livrer les matériaux requis. En cas de livraison partielle, les travaux déjà effectués seront évalués sur place avec le client et facturés à hauteur des travaux réalisés. Le client ne paiera les montants des pièces non livrées que lorsque celles-ci seront également livrées.

La date d'achèvement détermine le point de départ de la responsabilité décennale.

Article 8 : Résiliation et révision de la convention

8.1Le contrat peut être résilié à tout moment par Cralux, unilatéralement et sans intervention judiciaire préalable, pour la totalité ou la partie non exécutée du contrat, si le Client est en état de faillite ou de concordat judiciaire, si la confiance dans la solvabilité du Client est ébranlée par des actes d'exécution judiciaire, en cas de liquidation ou de cessation d'activité du Client ou si le Client commet une faute grave telle que le non-paiement des factures dans les délais. Dans ce cas, Cralux a également le droit de ne pas livrer les biens et/ou les services ou d'arrêter les livraisons ultérieures, sans qu'aucune indemnité ne soit due.

8.2En cas d'annulation par le client d'une commande passée ou de rupture d'un contrat conclu, une indemnité forfaitaire égale à 30 % du montant de la commande sera versée sans préjudice du droit de Cralux de réclamer la réparation intégrale des dommages subis conformément à l'article 1794 de l'ancien Code civil. Les travaux déjà réalisés et/ou les marchandises déjà commandées en vue des travaux à réaliser doivent être intégralement indemnisés par le Client. En acceptant les présentes Conditions Générales, le Client reconnaît que l'indemnité forfaitaire susmentionnée est proportionnelle au préjudice subi par Cralux en cas de résiliation du contrat par le Client conformément au présent article.

Article 9. Conservation du titre

Après leur incorporation, les matériels livrés en vertu du présent contrat restent la propriété de Cralux et le Client n'en est que le détenteur jusqu'au paiement intégral du prix.
Cralux peut, après mise en demeure écrite préalable du client pour non- respect de son obligation de paiement, détacher et reprendre possession des matériaux, marchandises ou installations sans le consentement du client. Ce droit s'éteint et la propriété passe dès que le client a payé toutes ses dettes à Cralux. En tout état de cause, les droits susmentionnés doivent être exercés de bonne foi.

Article 10. Responsabilité et réclamations

10.1 Cralux n'est responsable du non-respect de ses obligations contractuelles que si et seulement dans la mesure où ce dommage a été causé par sa faute grave ou sa négligence. Elle n'est pas responsable des autres défauts.
10.2 Cralux n'est jamais responsable des dommages et coûts indirects (comme par exemple le manque à gagner, les économies manquées, etc.) La responsabilité de Cralux pour l'ensemble de la commande est en tout cas limitée au montant du prix stipulé pour cette commande (hors TVA).
10.3 La garantie de Cralux est limitée à la garantie des défauts cachés prévue par l'ancien Code civil. Ne sont pas considérés comme des défauts de conformité, visibles ou cachés, les légères différences de couleur ou les légères différences de dimensions d'un bien, dans la mesure où elles sont inévitables d'un point de vue technique, généralement admises ou inhérentes aux matériaux utilisés.
8.4Pour être recevables, les réclamations doivent parvenir à Cralux par écrit (par courrier recommandé ou par e-mail à info@cralux.be) au plus tard 10 jours ouvrables après la prestation de services, ou en cas de défauts cachés, au plus tard 10 jours ouvrables après la découverte du défaut ou après le moment où cette découverte aurait pu raisonnablement être faite. La mise en service des travaux réalisés couvre tout défaut ou non-conformité éventuels qui auraient alors pu être détectés. Le risque est supporté par le client si celui-ci n'a pas effectué les tests nécessaires après la livraison et/ou l'exécution. Dans le cas où les règles spécifiques de garantie légale de l'article 1792 de l'ancien Code civil seraient applicables, la livraison provisoire s'applique comme date de départ de la période de garantie.
8.5En cas de détection de défauts cachés ou de dommages en cas de prestation non conforme, Cralux fournira gratuitement du matériel (correspondant à la valeur du matériel défectueux) pour remédier au défaut ou au dommage mais ne pourra jamais être tenu à d'autres dédommagements tels que des frais de relogement ou de démolition, des frais de retard ou tout autre frais de quelque nature que ce soit.

Article 11. Nullité et complétude

11.1 Les présentes Conditions Générales constituent l'intégralité de l'accord entre le Client et Cralux, en ce qui concerne l'objet qu'elles contiennent. La modification d'une ou plusieurs des clauses, n'entraîne pas de modification des autres clauses qui restent strictement applicables.

11.2 Si une disposition des présentes conditions générales est déclarée excessivement large, cette disposition sera malgré ce fait applicable jusqu'au maximum autorisé par la loi. Si une disposition des présentes Conditions générales est jugée totalement invalide, le Client et Cralux la remplaceront de bonne foi par une disposition qui se rapproche le plus possible de l'effet économique de la disposition déclarée invalide. En tout état de cause, l'invalidité éventuelle d'une disposition des conditions générales n'entraîne pas l'invalidité de (l'une) (des) autres dispositions.

Article 12. Traitement des données à caractère personnel (GDPR)

Nous collectons et traitons les données personnelles que nous recevons de votre part aux fins de l'exécution du contrat, de la gestion de la clientèle, de la comptabilité et des activités de marketing direct. Les motifs légaux sont l'exécution du contrat, le respect des obligations légales et réglementaires et/ou l'intérêt légitime.

Le responsable du traitement est CRALUX BV, Mechelsesteenweg 315M, 2550 Kontich. Ces données à caractère personnel ne seront transmises à des sous- traitants, des destinataires et/ou des tiers que dans la mesure nécessaire dans le cadre des finalités de traitement susmentionnées.

Le client porte la responsabilité de l'exactitude des données personnelles qu'il nous transmet et s'engage à respecter le Règlement général sur la protection des données à l'égard des personnes dont il nous a transmis les données personnelles, ainsi qu'à l'égard des éventuelles données personnelles qu'il pourrait recevoir de nous et de nos employés.

Le client confirme qu'il a été correctement informé du traitement de ses données personnelles et de ses droits d'accès, de rectification, de suppression et d'opposition.
Pour plus d'informations, veuillez consulter notre déclaration de confidentialité, disponible sur notre site web www.cralux.be/privacy-policy/.

Article 13. Compétence et droit applicable

13.1 Le droit belge est applicable à tous les litiges liés à ou découlant des offres et/ou conventions de Cralux.

13.2 En cas de contestation ou de litige, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire du siège social de Cralux sont compétents..

Article 14. Statut du client - Droit de rétractation

14.1 Si le client est un consommateur au sens de l'article I.1, 2° du Code de droit économique, les présentes conditions générales s'appliquent à l'exception des articles 3 et 10.

14.2 Si le Client est un consommateur et que le contrat est conclu à distance ou en dehors des locaux de vente de Cralux, le Client a le droit de révoquer la convention dans un délai de 14 jours ouvrables en envoyant le formulaire ci-joint complété par e-mail à Cralux. Le Client autorise à commencer l'exécution du contrat avant l'expiration du droit de rétractation de 14 jours ouvrables. Ce fait, le client reconnaît qu'il perd son droit de rétractation en cas d'exécution complète du contrat avant l'expiration de la période susmentionnée. Si le Client révoque le contrat dans le délai susmentionné, après que l'exécution ait déjà commencé, mais avant que le contrat ne soit entièrement exécuté, le Client sera redevable d'une compensation proportionnelle pour les services déjà fournis par Cralux. Le client ne dispose pas d'un droit de rétractation.

FORMULAIRE DE RÉSILIATION

(Remplissez et renvoyez ce formulaire uniquement si vous souhaitez révoquer l'accord)

A Cralux BV dont le siège social est situé à Mechelsesteenweg 315M et enregistré au K.B.O. sous le numéro 0679.475.8924.

Par courrier électronique à : info@cralux.be

Par la présente, je vous informe que je révoque notre accord concernant la vente des biens suivants / la prestation du service suivant :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
Commandé le :
.....
.....
Nom du client :
.....
.....
Adresse du client
.....
.....
Date
.....
.....

Signature du client : .....

PARLE-AU-PHONE SRL
Installation & dépannage

# DEVIS N° 2026-111

**Référence :** Rue du repos 49
**Date :** 16/05/2026
**Valable jusqu'au :** 16/08/2026
**Responsable :** S.R.L. Parle-Au-Phone


**Parle-Au-Phone SRL**
Avenue Emile Verhaeren 56
1030 Schaerbeek
info@parle-au-phone.be
32475637729
IBAN : BE75 0016 7339 0951
Code BIC : GEBABEBB
IBAN 2 : BE74 0689 0139 9607
Code BIC 2 : GKCCBEBB
www.parle-au-phone.be


**2446 / ACP Rue du Repos 49**
A l'attention de Berkovic, Laurent
Avenue Brugmann 217
1050
Uccle
BCE N° BE 0832 976 216

**Adresse du Chantier :** Rue du Repos 49, 1180 Uccle Belgique

| N° | Description | TM | Qte. | U | Prix U. HTVA | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.0 | Fourniture et installation d'une nouvelle installation de vidéophonie de marque BTicino, gamme NEW SFERA, reposant sur la technologie BUS SCS 2 fils, en remplacement de l'installation existante devenue obsolète.<br><br>La nouvelle platine de rue sera réalisée en version encastrée, avec 5 boutons d'appel, permettant l'appel direct vers les différents postes intérieurs, et sera intégrée dans une plaque de finition en inox afin d'assurer une intégration esthétique et de couvrir les traces de l'ancienne installation.<br><br>Le poste d'appel extérieur comprendra un module audio/vidéo BTicino New Sfera, équipé d'une caméra couleur haute définition 5 MP avec objectif grand angle, offrant un angle de vision d'environ 119° horizontal et 92° vertical, garantissant une excellente visibilité de la zone d'entrée. Le module intègre également un éclairage LED blanc pour vision nocturne, un système audio amplifié avec microphone et haut-parleur haute intelligibilité avec réglage des niveaux sonores, ainsi que des LEDs de signalisation d'état (appel en cours, communication active, ouverture de porte et système occupé).<br><br>Le système BTicino NEW SFERA fonctionne sur base de la technologie BUS SCS 2 fils, permettant la transmission de l'alimentation, de l'audio et de la vidéo sur une infrastructure simplifiée, tout en offrant une solution modulaire, fiable et évolutive adaptée aux installations collectives. Le module vidéo permet également le raccordement direct à l'ouvre-porte existant via bornes dédiées, sous réserve de compatibilité technique.<br><br>La platine sera encastrée dans une plaque de finition en inox, permettant de reprendre les dimensions de l'installation existante, de couvrir les traces et perçages visibles, et d'assurer une finition homogène et durable au niveau de l'entrée.<br><br>Les travaux comprennent la dépose de l'installation existante, la fourniture et pose de la nouvelle platine vidéo BTicino New Sfera, la fourniture et pose de la plaque inox, le raccordement au bus 2 fils, le raccordement à l'ouvre-porte existant sous réserve de compatibilité technique, ainsi que la programmation complète et la mise en service de l'ensemble.<br><br>La filerie (câblage) sera remplacée ou adaptée dans les limites du possible, en fonction de l'état du câblage existant, de l'accessibilité des gaines techniques et de la faisabilité du cheminement. En cas de câblage défectueux, manquant ou impossible à replacer dans les conduits existants, une adaptation technique sera réalisée selon les contraintes rencontrées sur place.<br><br>Les prestations comprennent également la programmation complète des 5 boutons d'appel, les réglages audio et vidéo, le paramétrage des temporisations d'ouverture et les tests complets de bon fonctionnement de l'ensemble de l'installation, à savoir l'appel, la communication audio/vidéo et la commande d'ouverture de | | | | Sous-total 2 547,36 € | |

| N° | Description | TM | Qte. | U | Prix U. HTVA | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | porte.<br><br>S'il existe actuellement une liaison entre les appartements et une éventuelle conciergerie, il est précisé que cette fonctionnalité ne sera plus d'actualité après la mise en service de la nouvelle installation, sauf demande spécifique et étude technique complémentaire. | | | | | |
| 1.1 | FP Portier vidéo à rue Bticino New Sfera All Métal, 2 modules en encastré, avec 5 grands boutons.<br> | | 1,00 | Forfait | 2 257,39 € | 2 257,39 € |
| 1.2 | Plaque de propreté inox - Plaque de finition en inox brossé installée sous le module afin de couvrir les traces de l'ancien portier et ainsi en soigner l'esthétique. | | 1,00 | Pièces | 289,97 € | 289,97 € |
| 1.3 | Options: 346870 Amplificateur vidéo 2 fils - Amplificateur vidéo 2 fils - longueur de câble max 100m<br> | | 1,00 | Pièces | 104,71 € | (104,71 €) |
| 1.4 | Options: 346841 Dérivateur d'étage - pour système 2 fils - Dérivateur d'étage - pour système 2 fils<br> | | 1,00 | Pièces | 75,79 € | (75,79 €) |
| 1.5 | Options: 344282 Classe100A16E - Poste intérieur Classe100A16E audio mains libres en blanc<br> | | 1,00 | Pièces | 75,59 € | (75,59 €) |
| 1.6 | Options: 344292 Classe100A16M - Poste intérieur Classe100A16M audio avec cornet en blanc<br> | | 1,00 | Pièces | 81,90 € | (81,90 €) |
| 1.7 | Options: 344652 Classe100V16B - Poste intérieur Classe100V16B vidéo mains libres en blanc<br> | | 1,00 | Pièces | 248,10 € | (248,10 €) |
| 1.8 | Options: 344682 Classe100X16E - Poste intérieur Classe100X16E vidéo mains libres en blanc avec fonction wifi.<br> | | 1,00 | Pièces | 379,10 € | (379,10 €) |
| 1.9 | Options: 344642 Classe300X13E Blanc - Classe 300X13E 7 moniteur - 3/4G - Wifi- Blanche<br> | | 1,00 | Pièces | 643,02 € | (643,02 €) |

| N° | Description | TM | Qte. | U | Prix U. HTVA | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.10 | Options: Plaque propreté sous poste - Une plaque de propreté sous les postes intérieurs pourra être mise, si nécessaire, en plus de ce devis . | | 1,00 | Pièces | 35,00 € | (35,00 €) |



| Taux TVA | Base HT | Total TVA |
|---|---|---|
| 6% | 2547,36 € | 152,84 € |
| TOTAL | 2547,36 € | 152,84 € |

| | |
|---|---|
| Total des options | (1643,21 €) |
| N°1 HT | 2547,36 € |
| Total Net HTVA | 2547,36 € |
| TVA 6% | 152,84 € |
| Total TVA | 152,84 € |
| Total TTC à payer | 2700,20 € |

**Conditions de paiements :** 3 jours après date de facturation
**Conditions particulières :**

*Lors de la commande du travail un acompte 50% vous sera demandé sur base d'une facture d'acompte, une facture de solde vous sera envoyée en fin des travaux.*
*La date d'installation vous sera communiquée lors de la réception de l'acompte.*
*La filerie (câblage) sera entièrement remplacée (dans les limites du possible).*
*Je dois, bien entendu, avoir accès à tous les appartements pendant toute la durée des travaux.*
*Notons encore que je serai seulement responsable des modifications effectuées par mes soins.*
*Une garantie de 3 ans, fourniture et main d'œuvre, vous est donnée sur l'installation (sauf ouvre porte électrique existant et conservé).*
*A noté que le matériel Bticino uniquement bénéficie d'une garantie d'usine de 4 ans ( pièces uniquement).*

**Information sur la TVA :**
**TVA 6%**
« Taux de TVA : En l'absence de contestation par écrit, dans un délai d'un mois à compter de la réception de la facture, le client est présumé reconnaître que (1) les travaux sont effectués à un bâtiment d'habitation dont la première occupation a eu lieu au cours d'une année civile qui précède d'au moins dix ans la date de la première facture relative à ces travaux, (2) qu'après l'exécution de ces travaux, l'habitation est utilisée, soit exclusivement soit à titre principal comme logement privé et (3) que ces travaux sont fournis et facturés à un consommateur final. Si au moins une de ces conditions n'est pas remplie, le taux normal de TVA de 21 % sera applicable et le client endossera, par rapport à ces conditions, la responsabilité quant au paiement de la taxe, des intérêts et des amendes dus. »

**Pour le client**

Mention "Lu et approuvé", date et signature

Pour accord y inclus les conditions ci-dessous