

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 2 OCTOBRE 2025

1/ Nomination du Président(e) de l'Assemblée et de son secrétaire (Syndic).

A l'unanimité, l'Assemblée nomme, Monsieur BASSEM, Président de la présente Assemblée, le secrétariat étant assuré par le Syndic et ce, en accord avec celle-ci.

La présente Assemblée se tenant dans les bureaux du Syndic et ce, conformément à la convocation.

La séance est ouverte à 17h47 et présidée par Monsieur BASSEM.

2/ Vérification des présences et des procurations.

Les Copropriétaires présents et représentés totalisent 1000 quotités sur 1000, 4 soit Copropriétaires présents ou représentés sur 4.

La liste des présences est annexée au présent procès-verbal, annexe 1. Cette dernière a été vérifiée et signée par Monsieur BASSEM, Président de la présente Assemblée.

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur les points de l'ordre du jour indiqués dans les convocations.

3/ Rapport du Syndic.

Le dernier bilan arrêté au 23/06/25 relatif au décompte des charges du 2^e Trimestre 2025, un tableau comparatif portant du 1^{er} Trimestre 2022 au 2^e Trimestre 2025, reprenant l'ensemble des frais y compris les budgets prévisionnels pour l'exercice 2025/26 hors approvisionnement du Fonds de Réserve et travaux ainsi qu'un comparatif chauffage de l'exercice 2013/2014 à 2024/2025 ont été annexés avec l'envoi de la convocation à la présente Assemblée.

En ce qui concerne le chauffage et comparativement entre l'exercice 2023/2024 et 2024/2025, la consommation a augmenté de +/- 9 %. Le prix du m3 de gaz ainsi que les frais de distribution et connexes ont augmenté de +/- 21 % ; les dépenses totales sont en augmentation de +/- 30 % soit un montant de 1571,81 € pour l'ensemble de la Copropriété.

Voir tableau ci-après :

EXERCICE	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	MOYENNE
ACHAT EN M3 :	7178	7036	6738	7677	9532	8570	7577	7981	7362	6230	6739	7326	7.496
TOTAL :	4.526,66 €	3.619,24 €	3.616,93 €	3.595,35 €	4.480,39 €	4.193,47 €	3.827,96 €	3.998,98 €	3.704,59 €	3.019,07	5.206,30 €	6.778,11 €	3.962,25
PRIX AU M3 :	0,63 €	0,51 €	0,54 €	0,47 €	0,47 €	0,49 €	0,51 €	0,50 €	0,50 €	0,48	0,77	0,93	0,57

La situation relative au contrat, à prix variable, du gaz de chauffage et d'électricité des communs reste inchangée.

En revanche, la moyenne des prix est bien plus raisonnable que lors de la crise énergétique même si dans notre cas et pour rappel, nous étions sous un contrat à prix fixe.

Le Syndic commente l'évolution des charges d'une année à l'autre. Il rappelle les principaux faits de l'exercice écoulé et notamment :

INTERVENTION ELECTRICIEN SUR ECLAIRAGE DES COMMUNS	291,50
--	--------

- La mise en place de divers petits travaux d'entretien et de conservation.

Rappel, il revient aux propriétaires/bailleurs qui mettent en location leur appartement, de nous faire connaître par écrit (fax 02/770.65.57, mail sorialsa@skynet.be) l'identité de leurs nouveaux locataires. Le Syndic s'occupera de commander au graveur les différentes plaquettes nominatives.

Pour rappel et pour information :

Le Gouvernement Bruxellois a récemment approuvé une nouvelle réglementation visant à améliorer la détection incendie sur son territoire. Etant donné qu'un incendie peut être mortel en trois minutes, les détecteurs de fumée jouent un rôle crucial ! **Ainsi, à compter du 1er janvier 2025, tous les logements devront être équipés de détecteurs incendies, et ce qu'il s'agisse de logements mis en location ou de logements occupés par leurs propriétaires. Type de détecteur de fumée :**

- Munis d'une batterie incorporée d'une durée de vie de 10 ans.
- Conformes à la norme « EN 14604 » (voir emballage).
- Des détecteurs de fumée «optiques». Les détecteurs de type «ionique» sont interdits.

A toute fin utile, voici les coordonnées de l'électricien, Monsieur HOLBRECHTS (SPEEDELEC) : 0475/799.163 - speedelec@optinet.be

Le devis de la serrurerie CASIER a été transmis par courriel à l'ensemble des Copropriétaires en date du 1^{er} octobre 2025 et porte sur la remise en état de la porte d'entrée à front de façade avant.

Le coût de ce devis s'élève à 690 € hors TVA de 6 %.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée invite le Syndic à commander ce travail qui sera financé via les charges courantes.

L'attestation de régularisation de l'ascenseur a été annexée avec la convocation à la présente Assemblée et reprise ci-dessous :



B20250728-78321-MBI-155844-AIRReg-AL7594-Avenue Paul Hymans 15

Accrédité ISO 17020

Certificat n° 103-BISP



Attestation de régularisation

Attest van regularisatie

Siège de contact/Contactzetel

Boulevard International 55/A

1070 Bruxelles

+32 (0)2 413 03 99

be.ssb.bh@sgs.com

Lieu du contrôle/Plaats van bezoek

AL7594

Avenue Paul Hymans 15

1200 Bruxelles

Personne de contact/Contactpersoon

Client/Klant

SCHINDLER S.A. / N.V.

Alin/T.a.v.

Boulevard de l'Humanité, 241 A

1620 DROEGEBOS

Ref SGS B20250728-78321-MBI-155844-AIRReg-AL7594-Avenue Paul Hymans 15 - 349200-1.1

BLAL504Reg.07

Introduction / Inleiding

Réf. client / Ref. Mant

Date rapport / Datum rapport 28/07/2025

Rédigé par / Opsteller Marc Biagelli

Inspecteur Marc Biagelli

Date de visite / Datum van onderzoek 28/07/2025

Périodicité / Periodiciteit

(11:00 - 12:30)

NA

NVT

Type de contrôle / Aard van het onderzoek

Arrêté Royal du 9 mars 2003 et amendements

Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 en amendementen

Identification de l'ascenseur / Omschrijving van de lift

Numéro d'identification / Identificatie nummer	01474 (090714)	Emplacement / Plaats	Entrée
Type / Type	Electrique / Elektrisch	Année / Bouwjaar	1982
Marque / Merk	Daelmans	Vitesse / Snelheid	0,68m/s
Société d'entretien / Onderhoudsdiens	Schindler	Charge nominale / Nominale last	225kg
Nombre de personnes / Aantal personen	3	Nombre de recettes / Aantal stopplaatsen	6
Cis peller / Stuurtoest schachtdeur	5	Cis pompier / Stuurtoest brandkastje	trappe
Données pour rendez-vous / Gegevens voor afspraak			
Valeur historique / Historische waarde	Non		

Conclusion / Besluit

Lors de notre contrôle, nous avons pu constater que les travaux de modernisation ont été réalisés en conformité avec les exigences de sécurité demandées dans notre analyse de risque.

Ceci est une attestation de régularisation

Tijdens onze controle, hebben wij kunnen vaststellen dat de modernisatiewerken uitgevoerd werden in overeenstemming met de gevraagde veiligheidsnormen in onze risicoanalyse.

Dit is een attest van regularisatie

Pour la direction technique / Voor de technische directie,

signature électronique de l'Elektronisch ondertekend door

Marc Biagelli-MBI-211

A moins qu'il ait été convenu autrement, ces inspections ont été effectuées sur base de la version la plus récente des conditions générales de SGS Statutory Services Belgium (SSB). Ces conditions vous sont envoyées sur demande. L'attention est attirée sur la responsabilité, ainsi que sur les dispositions en matière de dédommagement et de compétence judiciaire par ces conditions.

Chaque partie de ce document doit savoir que les informations contenues dans ce document ne représentent que les constatations de SGS SSB au moment de son intervention et ne constituent pas une garantie de l'absence de défauts ou de dommages. SGS SSB n'est responsable que vis-à-vis de son client et lors d'une transaction commerciale, ce document ne décharge pas les parties de leur obligation d'assurer tous leurs droits et obligations relatifs à ce document de vérification. Chaque adaptation non approuvée ainsi que l'omission ou la modification de contenu ou de l'apparence de ce document est considérée comme une violation sera poursuivie en justice.

Behoudens anderszinsluidende overeenkomst worden de inspecties uitgevoerd op basis van de meest recente versie van de algemene voorwaarden van SGS Statutory Services Belgium (SSB). Op aanvraag verzinkt worden deze voorwaarden aan u toegezonden. De aandacht wordt geweigd op de bepaling van aansprakelijkheid, de vergoedings- en bevoegdheidsbepalingen bepaald door deze voorwaarden.

Elke houder van dit document dient te weten dat de informatie vervat in dit document enkel de bevindingen van SGS SSB op het ogenblik van haar tussenkomst en binnen de grenzen van de expertise individuele van de inspecteur(s) bevat. SGS SSB is niet aansprakelijk i.a.v. haar opdrachtgever en dit document stelt de Bf en haar opdrachtgever in kennis van het feit dat zij niet aansprakelijk zijn voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van het document. Elke niet toegestane wijziging evenals de namaak of vervalsing van de inhoud of het uitsicht van dit document is strafbaar en overtreedt zullen vervolgd worden.

SGS SSB ASBL/VZW

Siège/Zetel

Bd International/Internationalelaan, 55/A, 1070 Bruxelles/Brussel

+32(0)2 411 60 35

+32(0)2 411 38 70

Membre of the SGS Group

Page 1 de 2

010000 Brussels Bureau - TULAUDE DE JET 675 616



B20250728-78321-MBI-155844-AIRReg-AL7594-Avenue Paul Hymans 15

Accrédité ISO 17020

Certificat n° 103-BISP



Détail de l'inspection, remarques(s), notes(s) / Detail van het onderzoek, opmerking(en), noten(s)

Appareils de mesures utilisés / Gebruikte meettoestellen

☒ Matériel standard attribué à l'inspecteur/Standard toestellen van de inspecteur

☐ Matériel particulier/Bijzonder materiaal:

Cette attestation de régularisation est délivrée sur base du contrôle des travaux de modernisation demandés dans notre analyse de risque de Df regularisatie en est émise en vertu de la loi de 1982 sur la sécurité des ascenseurs et des escaliers mécaniques. Les travaux ont été réalisés par la société Df Deze werken zijn uitgevoerd door het bedrijf SCHINDLER.

Ces travaux ont été réalisés par la société Df Deze werken zijn uitgevoerd door het bedrijf SCHINDLER.

L'essai en charge a été effectué lors du remplacement : De belasting proef werd uitgevoerd bij vervangen van :

Tableau de commandes

Stuurplaat

Date de la prochaine analyse de risque avant le / Datum van de volgende risico analyse voor 07/08/2024

Note : Les travaux suivants ont aussi été réalisés hors cadre de l'analyse de risque suivant l'art. 42 de l'AR /

Note : Volgende werken werden buiten het kader van onze risicoanalyse ook uitgevoerd volgens art. 42 van het KB. ☒

ANNULEE DE COMMANDE + FLEXIE GANIE

APPEL ET SIGNALISATION DES FAULTS

DOIT A BOUTONS EN CARNE

Informations générales / Algemene informatie

Éléments de contrôle / Omschrijving van het onderzoek

Ce contrôle est effectué selon le chapitre IV, § 4 de l'arrêté royal du 9 mars 2003 et amendements, et selon notre procédure interne. Notre visite se limite aux différents points repris à notre rapport d'analyse de risque (Maroc) ci-dessous et sur base de l'annexe 1 de l'arrêté royal précité. Le respect vis-à-vis de toutes autres législations nationales est sous réserve de l'absence de défauts ou de dommages. SGS SSB n'est responsable que vis-à-vis de son client et lors d'une transaction commerciale, ce document ne décharge pas les parties de leur obligation d'assurer tous leurs droits et obligations relatifs à ce document de vérification. Chaque adaptation non approuvée ainsi que l'omission ou la modification de contenu ou de l'apparence de ce document est considérée comme une violation sera poursuivie en justice.

Notes / Noten

Tout ascenseur doit être l'objet d'un entretien par une entreprise spécialisée conformément aux instructions du constructeur de l'ascenseur. En cas d'absence d'entretien d'entretien, un entretien préventif devra être effectué deux fois par an.

Une inspection préventive doit avoir lieu au moins deux fois par an par un Service Extérieur pour les Contrôles Techniques sur le lieu de travail (S.E.C.T.) et l'entreprise d'entretien est certifiée selon la norme ISO 9001 pour les activités « entretien d'ascenseurs ». Si l'entreprise n'est pas certifiée, l'inspection par le S.E.C.T. doit être réalisée au moins tous les six mois.

De Bf moet het onderhoud maken van een onderhoud door een gespecialiseerde onderneming conform aan de instructies van de constructeur van de lift. In geval van het ontbreken van onderhoudsinstructies, zal een preventief onderhoud twee maal per jaar uitgevoerd worden.

Een preventieve inspectie moet plaats hebben twee maal per jaar door een Externe Dienst voor de Technische Controles op de werksite (E.D.T.C.) indien de onderhoudsovername gecontracteerd is volgens de norm ISO 9001 voor de activiteiten "onderhoud lift". Indien de onderneming niet gecertificeerd is, dient deze elk minimaal tweejaarlijk te worden.

Dans le cadre des missions légales des S.E.C.T., une copie de ce rapport est tenue pendant une période de 10 ans par le S.E.C.T.

Cette copie est tenue à la disposition de toute personne autorisée légalement à la consulter. Pour de plus amples informations sur les prescriptions réglementaires ou phiques, le Service public Fédéral Emploi, Travail et Concertation est l'entité compétente les services externes pour les contrôles techniques.

In het kader van de wettelijke opdrachten van de E.D.T.C. wordt een kopie van dit verslag bijgehouden een periode van 10 jaar door het E.D.T.C. bijgehouden. Deze kopie wordt ter beschikking gesteld van elke persoon die wettelijk wordt toegelaten om het te raadplegen. Voor bijkomende informatie over de regulerende voorschriften of richtlijnen, is de Federale Overheidsdienst Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg, bevoegd voor de externe dienst voor technische controle op de werksite.

SGS SSB ASBL/VZW

Siège/Zetel

Bd International/Internationalelaan, 55/A, 1070 Bruxelles/Brussel

+32(0)2 411 60 35

+32(0)2 411 38 70

Membre of the SGS Group

Page 2 de 2

010000 Brussels Bureau - TULAUDE DE JET 675 616

Aucune procédure judiciaire en cours relative à la Copropriété n'est à relever.

4/ Approbation des comptes arrêtés au 2^e Trimestre 2025 suivant le bilan arrêté au 23/06/25 et budgets prévisionnels pour l'exercice 2025/26. Approvisionnement Trimestriel du Fonds de Réserve, actuellement 1500 € pour l'ensemble de la Copropriété.

Le Commissaire aux comptes, Monsieur BASSEM a vérifié les documents comptables et n'a pas de remarque à formuler et invite la présente Assemblée à les approuver.

Le Syndic rappelle que chaque Copropriétaire peut, sur demande, consulter les documents comptables dans ses bureaux.

A l'unanimité, l'Assemblée approuve les comptes arrêtés au 2^e Trimestre 2025 suivant le bilan arrêté au 23/06/25 et les budgets de l'exercice 2025/26.

A l'unanimité, l'Assemblée décide d'approvisionner trimestriellement le Fonds de Réserve pour l'ensemble de la Copropriété à concurrence de 1500 € et ce, à partir du 3^e Trimestre 2025.

5/ Décharge au Commissaire aux comptes et au Syndic pour l'exercice de leur mandat.

A l'unanimité, l'Assemblée donne décharge au Commissaire aux comptes et au Syndic pour l'exécution de leur mandat durant l'exercice écoulé.

6/ Elections statutaires : Commissaire aux comptes et Syndic suivant pour ce dernier un mandat de 2/3 ans.

A l'unanimité, l'Assemblée élit Monsieur BASSEM, Commissaire aux comptes pour l'exercice 2025/26.

A l'unanimité l'Assemblée proroge de 3 ans le mandat du Syndic, la S.A. SORIAL et ce, jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2028.

Le Syndic remercie l'Assemblée.

7/ Information concernant la rénovation des halls d'entrées y compris la réfection et la mise en peinture de l'armoire de commande de l'ascenseur.

La photo ci-dessous reprenant l'armoire de commande de l'ascenseur a été reprise avec la convocation à la présente Assemblée :



Pour rappel et lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2022, l'Assemblée a marqué son accord, suivant l'offre de l'époque, du peintre, Monsieur P. JACQUES portant sur la rénovation des halls d'entrées et ce, après les travaux de l'ascenseur.

En séance, le Syndic distribue le devis réactualisé de LPJ RENOVATION (Monsieur P. JACQUES) ainsi qu'un second devis comparatif portant sur les travaux précités y compris la réfection et la mise en peinture de l'armoire de commande de l'ascenseur située dans le 2^e hall d'entrée, annexe 2.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée confirme son accord sur le devis de la SRL LPJ RENOVATION (Monsieur P. JACQUES) dont le coût sera financé via le Fonds de Réserve.

En supplément et à l'unanimité, l'Assemblée demande au peintre de prévoir les travaux suivants :

- Procéder à l'évacuation de la batterie des boîtes aux lettres située dans le 2^e hall d'entrée. En effet celle-ci n'est plus utilisée.
- Vérifier et refixer les poignées des portes de service qui seront mise en peinture.

Les travaux seront réalisés en fonction du planning du peintre. Pour la couleur des murs et armoire de commande, la présente Assemblée et à l'unanimité opte pour un ton blanc cassé/coquille d'œuf.

8/ Le renouvellement de la parlophonie par de la vidéophonie. Financement.

Deux devis non réactualisés ont été annexés avec la convocation à la présente Assemblée.

En séance, le Syndic distribue trois devis y compris un tableau financier pour les deux premiers devis. Le troisième n'étant pas complet et en attente d'information complémentaire, annexe 3.



Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée marque son accord de principe pour le placement de la vidéophonie y compris le placement d'une nouvelle batterie de boîtes aux lettres de couleur « alu » et qui intégrera la vidéophonie et plus particulièrement la caméra et décide de financer l'ensemble via le Fonds de Réserve.

Un nouvel appel d'offres sera réalisé et le résultat sera diffusé, pour accord, à l'ensemble des Copropriétaires.

9/ Date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire : choix d'une quinzaine, première du mois d'octobre 2026.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de convoquer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire dans le courant de la **première quinzaine du mois d'octobre 2026** qui se tiendra dans les bureaux du Syndic.

Les Copropriétaires absents et non représentés à la présente Assemblée, sont priés d'avertir le Syndic par écrit s'ils désirent recevoir les convocations par courrier postal recommandé. Sans réaction écrite, l'Assemblée demande au Syndic de maintenir les convocations aux Assemblées par courrier postal ordinaire et/ou par courriel.

Pour rappel, les Copropriétaires qui désirent porter à l'ordre du jour, un ou plusieurs points particuliers sont priés d'en aviser le Syndic par courrier ou par courriel, au moins, **un mois avant la période précitée** et ce, avant la diffusion des convocations de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire afin de permettre le cas échéant de demander, si nécessaire, des devis.

Les points qui nous parviennent après la diffusion des convocations ne pourront pas être pris en considération car hors délai mais pourront être abordés et portés à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée.

La présente Assemblée demande au Syndic de prévoir à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée le point suivant :

- Le renouvellement du tapis de sol de chaque palier. Financement.

*

*

*

Chaque point et la décision y relative ont été résumés au fur et à mesure de l'ordre du jour, le Syndic (secrétaire) invite le Président à signer le procès-verbal ainsi que les Copropriétaires qui le désirent.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée 18h45 par le Président, Monsieur BASSEM. Le Syndic remercie l'Assemblée.

Bruxelles, le 2 octobre 2025

Président(e) de la présente
Assemblée.

J. SETOCA
c/o SORIAL SA, Syndic
(IPI 501922 - 510678)
Avenue Georges Henri 156
1200 BRUXELLES
Tél 02/770.72.51 (3 lignes)
sorialsa@skynet.be

Extrait de la loi du 2 juin 2010 sur le Copropriété : « A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée Générale Ordinaire, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires ».

« Action diligentée par un Copropriétaire :

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

Tout Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale. Le recours est ouvert au Copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale a eu lieu ».

Signature des Copropriétaires :





ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "HYMANS 15"
AVENUE PAUL HYMANS 15
1200 BRUXELLES
BCE 0896/299.202

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 OCTOBRE 2025 - LISTE DES PRESENCES

PRESENT

REPRESENTE

STERCK - ZEBIER

200



MATTHU

400



BASSEM D.

200



AHNAOU - DAOUI

200



1.000

VERIFICATION DE LA PRESENTE PAR LE(LA)
PRESIDENT(E) DE L'AG


Certifié conforme



LPJ RENOVATION SRL

Av des quatorze bonniers 4

1325 Dion le mont

Tva 0647.609.810

GSM: 0476/41.94.86.

email:pjacques@skynet.be

Bruxelles, le 10/07/2025

C/O SORIAL Sa, syndic
avenue georges henri 156
1200 Bruxelles

Veuillez trouver ci-dessous notre meilleure offre pour les travaux que vous souhaitez effectuer.

Concerne : résidence Hymans 15 à 1200 Bruxelles

Hall d'entrée

Murs :

- Enlèvement du papier vinyle sur les murs
- Enduisage complet des murs
- Application d'une couche de primer
- Application de deux couches de peinture acrylique mat

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 1.100 €

Plafond :

- Pose d'un joint souple dans les angles
- Application de deux couches de peinture acrylique mat

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 280 €

Hall devant w.c :

Murs et plafond :

- Enduisage partiel
- Application de deux couches de peinture acrylique mat

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 530 €

Portes : 3 portes

- Ponçage et dégraissage
- Application de deux couches d'email satinée

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 380 €

W.C :

Murs et plafond :

- Enduisage partiel
- Application de deux couches de peinture acrylique mat

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 280 €

Local poubelle :

Murs et plafond :

- Application d'un fixateur
- Application de deux couches de peinture acrylique mat

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 900 €

Armoire en mdf : machinerie ascenseur intérieur et extérieur

- Application d'un primer
- Ponçage
- Application de deux couches de peinture satinée

Prix main d'œuvre et marchandises comprises. : 620 €

4090 €

- **Nos prix s'entendent marchandises et main d'œuvre comprise et Hors T.V.A.**
- **Conditions de paiement : 30% à la commande, 30% au début des travaux et 40% au solde**
- Je me tiens à votre entière disposition pour toute information complémentaire que vous souhaiteriez.
- Dans l'attente de recevoir une copie signée de ce présent devis pour accord, je vous prie d'agréer, Monsieur, Madame, mes salutations distinguées.

A&J TINCU
CHAUSSEE
D'HONDZOGHT 92
1480 TUBISE
TVA BE 0759.706.869
GSM /0487261953

C/O SORIAL SA, SYNDIC
AV GEORGE HENRI N° 156
1200 BRUXELLES

FAIT A TUBIZE LE 30/06/2025

VEUILLEZ TROUVER CI-DESSOUS NOTRE MEILLEURE OFFRE POUR LES TRAVAUX QUE VOUS SOUHAITEZ EFFECTUER.

CONCERNE : RÉSIDENCE HUYMANS 15 À 1200 BRUXELLES

HALL D'ENTRÉE

MURS :

- ENLÈVEMENT DU PAPIER VINYLE SUR LES MURS
- ENDUISAGE COMPLET DES MURS
- APPLICATION D'UNE COUCHE DE PRIMER
- APPLICATION DE DEUX COUCHES DE PEINTURE ACRYLIQUE MAT

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 1.390 €

PLAFOND :

- POSE D'UN JOINT SOUPLE DANS LES ANGLES
- APPLICATION DE DEUX COUCHES DE PEINTURE ACRYLIQUE MAT

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 460 €

HALL DEVANT W.C :

MURS ET PLAFOND :

- ENDUISAGE PARTIEL
- APPLICATION DE DEUX COUCHES DE PEINTURE ACRYLIQUE MAT

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 890 €

PORTES : 3 PORTES

- PONÇAGE ET DÉGRAISSAGE
- APPLICATION DE DEUX COUCHES D'ÉMAIL SATINÉE

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 360 €

W.C :

MURS ET PLAFOND :

- ENDUISAGE PARTIEL
- APPLICATION DE DEUX COUCHES DE PEINTURE ACRYLIQUE MAT

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 460 €

LOCAL POUBELLE :

MURS ET PLAFOND :

- APPLICATION D'UN FIXATEUR
- APPLICATION DE DEUX COUCHES DE PEINTURE ACRYLIQUE MAT

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 1.200 €

ARMOIRE EN MDF : MACHINERIE ASCENSEUR INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR

- APPLICATION D'UN PRIMER
- PONÇAGE
- APPLICATION DE DEUX COUCHES DE PEINTURE SATINÉE

PRIX MAIN D'ŒUVRE ET MARCHANDISES COMPRISES. : 850 €

5610€

- NOS PRIX S'ENTENDENT MARCHANDISES ET MAIN D'ŒUVRE COMPRISE ET HORS T.V.A.
- CONDITIONS DE PAIEMENT : 30% À LA COMMANDE, 30% AU DÉBUT DES TRAVAUX ET 40% AU SOLDE
- JE ME TIENS À VOTRE ENTIÈRE DISPOSITION POUR TOUTE INFORMATION COMPLÉMENTAIRE QUE VOUS SOUHAITERIEZ.
- DANS L'ATTENTE DE RECEVOIR UNE COPIE SIGNÉE DE CE PRÉSENT DEVIS POUR ACCORD, JE VOUS PRIE D'AGRÉER, MONSIEUR, MADAME, MES SALUTATIONS DISTINGUÉES.

LE RENOUVELLEMENT DE LA PARLOPHONIE PAR DE LA VIDEOPHONIE

(DEVIS SPEEDELEC)

LOTS	NETTOYAGE PLAQUE DE RUE +		FRAIS PRIVATIFS		PLAQUE		TOTAL	<u>PROPRIETAIRES</u>
	CAMERA + FILERIE + TRANSFOS		MONITEUR 2VOICE MIRO		DE			
	QUOTITES	MONTANTS	NBRE	SANS CORNET	FINITION			
1	186	1.091,69	1	413,14	29,68		1.534,51	STERCK-ZEBIER
2	186	1.091,69	1	413,14	29,68		1.534,51	MATTHU
3	186	1.091,69	1	413,14	29,68		1.534,51	BASSEM
4	186	1.091,69	1	413,14	29,68		1.534,51	MATTHU
5	186	1.091,69	1	413,14	29,68		1.534,51	AHNAOU-DAOUI
							7.672,57	

LES PRIX S'ENTENDENT TVA COMPRISE DE 6 %



Holbrechts Frédéric
Gsm 0475/799.163

ACP HYMANS 15
C/o Sorial sa
Av Georges-Henri, 156
1200 Bruxelles

Entreprise générale en électricité, dépannage, parlophonie & vidéophonie.

Page N°1

Offre 2025/253 du 10 septembre 2025 valable 30 jours.

Suite à notre entretien sur place, je vous envoie ma meilleure offre pour le remplacement complet du système vidéophonique pour la résidence 15 av Paul Hymans à 1200 Bruxelles.

Vidéophonie de marque Urmet 2voice.

1) Plaques de rue :

Les 2 plaques de rue resteront celles actuelles car trop basse pour mettre une caméra.
Nettoyage au maximum des plaques.
Placement de 2 x 5 nouvelles nominettes.
Refilerie des boutons poussoirs.
Placement et raccordement d'un micro haut-parleur 2Voice avec interface bp.

Forfait : 2877.10 € HTVA pour les 2 plaques

2) Caméras :

Placement et raccordement de deux caméras Dahua couleur déportées de type DOME blanche anti vandale.
Ces caméras seront placées au-dessus des plaques de rue sur le mur.
Les nouveaux câblages seront en pose apparentes posés le plus discrètement que possible sous goulotte brune.

Forfait : 1890.40 € HTVA pour les 2 caméras

3) Alimentation :

Placement d'une alimentation 2voice 24v et de 2 interfaces double porte sur rail DIN dans un tableau pvc au local commun électrique.
Ce courant sera repris sur le compteur des communs.

Forfait : 1585.50 € HTVA + 6%

4) Câblages 2Voice UTP cat5 :

Remplacement de tous les câblages des 2 plaques de rue jusqu'à l'alimentation, les interfaces et de l'alimentation jusqu'aux 5 appartements.
Placement de nouveaux raccords de type wago.
Les sonnettes ne seront plus alimentées.
Les nouveaux câblages seront remplacés dans les tubages existants.
Si les tubages existants sont endommagés, un passage en apparent devra s'imposer avec l'accord de la gérance ou de la copropriété et compté en régie.

Forfait : 1180.00 € HTVA + 6%



Holbrechts Frédéric
Gsm 0475/799.163

Entreprise générale en électricité, dépannage, parlophonie & vidéophonie.

Page N°2

5) Moniteur vidéophonique 2voice VOG (version 2023) :

Placement d'un combiné vidéophonique blanc sans cornet (mains libre), ouvre porte et écran 5 pouces couleur à l'emplacement du parlophone existant.

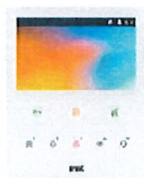
Réglage de volume, couleur et contraste.

Encodage du combiné.

Dimension : 160mm de largeur x 130mm de hauteur x 26mm de profondeur.

Choix des coloris : blanc.

Forfait pour les 5 moniteurs vidéophoniques : 1948.75 € HTVA + 6%



6) Plaque de propreté :

Les nouveaux combinés/moniteurs sont plus petit (toute marques confondues) que ceux d'origines.

Ils ne couvriront pas les dégâts de l'ancien.

Nous avons mis en œuvre une plaque de finition qui se pose entre le combiné/moniteur et le mur.

C'est un plexi transparent biseauté sur les 4 bords à 45° avec fond blanc et qui couvre les anciens appareils.

Forfait pour les 5 appartements : 140.00 € HTVA + 6%

Vous pouvez également faire les finitions par vos soins, mais le contour du moniteur ne peut pas être siliconé ou avec de l'élastofile car il ne sera plus démontable comme le prescrit le fabricant.

Pour un montant total de : 9621.75 € HTVA

Pour un montant total de : 10199.06 € TVAi6%



Holbrechts Frédéric
Gsm 0475/799.163

Entreprise générale en électricité, dépannage, parlophonie & vidéophonie.

Page N°3

7) Divers :

Tous les décombres électriques seront enlevés par nos soins.
Tous travail qui n'est pas compris dans ce devis sera effectué en forfait ou en régie à raison de 58.00 €/Heure/personne/HTVA + 1 déplacement de 45.00 € HTVA par 8 heures de travail.

En cas de sonnerie palière, les sonneries palières sonneront dans le nouveau moniteur si faisabilité.

Tous les accès des appartements devront être accessibles lors des travaux.
Tous les occupants devront être présent lors des travaux ou laisser l'accès du vidéophone libre.
Un déplacement et de la main d'œuvre sera facturé si certains occupants ne soient présents lors des travaux, à titre privatif.

Dans le cas ou une modification de l'installation à l'intérieur des appartements a été modifiée et que l'accès à la boîte d'origine n'est plus accessible, nous devons ouvrir cet accès pour le remplacement de la filerie.
Cet accès sera rebouché par nos soins mais sans nouveau papier peint ou nouvelle peinture.

Pour une vidéophonie avec une seule plaque de rue, c'est-à-dire, la plaque extérieure et plus de plaque intérieure, il faut compter un budget de 2383.50 € HTVA que vous pouvez déduire du montant total de cette offre.

Un acompte de 50% vous sera demandé dès l'acceptation de cette offre (soit par mail ou par courrier) et le solde restant de 50% dès la fin des travaux.

Pour SORIAL sa

Mr Holbrechts Frédéric

Veillez recevoir, Monsieur, Madame, mes sentiments les plus distingués.
Voir conditions générales au verso.

info@speedelec.be – Rue Lalou, 52 – 1495 Marbais - Belgique
Crélan 71 7512 0132 6469 - N° enregistrement 03/26/1/0 - N° entreprise 0565.836.434

LE RENOUVELLEMENT DE LA PARLOPHONE PAR DE LA VIDEOPHONE

(DEVIS ELEC CONCEPT)

LOTS	NETTOYAGE PLAQUE DE RUE +		FRAIS PRIVATIFS		PLAQUE		TOTAL	<u>PROPRIETAIRES</u>
	CAMERA + FILERIE + TRANSFOS		MONITEUR 2VOICE MIRO		DE			
	QUOTITES	MONTANTS	NBRE	SANS CORNET	FINITION			
1	186	1.243,96	1	413,14	NC		1.657,10	STERCK-ZEBIER
2	186	1.243,96	1	413,14	NC		1.657,10	MATTHU
3	186	1.243,96	1	413,14	NC		1.657,10	BASSEM
4	186	1.243,96	1	413,14	NC		1.657,10	MATTHU
5	186	1.243,96	1	413,14	NC		1.657,10	AHNAOU-DAOUI
930 6.219,79 5 2.065,70								8.285,49

LES PRIX S'ENTENDENT TVA COMPRISE DE 6 %

Elec Concept

Cneuvelds Marco	Sorial
Karterstraat, 23	Av G-Henri 156
3070 Kortenberg	1200 Bruxelles

Entreprise d'électricité

Le 19/09/2025

Devis 600

Validité de l'offre : 3 mois

Concerne le 15 av Hymans, 1200 woluwe saint lambert.

Nouvelles Vidéophonie

Double caméra déportée + fileries apparentes

Nouvelles audio derrière le panneau des sonnettes

Nouvelles fileries utp cat5 appartements

Alimentation/transformateur 24W/interface

5 vidéophones d'appartement modèle JO1FD écran couleur
www.aiphone.fr

Pour la somme globale et forfaitaire de htva : 10200.00€

Total TVA6% incluse : 10812.00€

Un acompte de 40% avant les travaux.

Un acompte de 30% dès le début du travail.

Mr. Cneuvelds M.

KBC: BE47 7350 2743 1180
TVA : 0829.617.541
TEL : 0487/77.25.87

*1 Annexe + Divers
- 2526,51€*

De: sorialsa@skynet.be
Envoyé: mardi 23 septembre 2025 17:49
À: 'electracity@skynet.be'; 'sorialsa@skynet.be'
Objet: RE: devis ACP. Av.P.Hymans 15

Bonjour Monsieur,

Merci pour votre devis.

A cet effet, pourriez-vous nous faire parvenir des photos du boîtier rue et moniteur appartement.

Sauf erreur, le remplacement de la filerie n'est pas prévu. N'est-ce pas nécessaire ? Si oui, pourriez-vous le chiffrer.

A vous lire et bonne soirée.

Mr J. SETOCA - Directeur
c/o SORIAL SA, Syndic
Avenue Georges Henri 156
1200 BRUXELLES
TEL 02 770 72 51 (3 LIGNES)
TVA : BE406.512.350
IPI 510678
RPM BRUXELLES
RC PRO

Cet email et le ou les fichier(s) attaché(s) sont strictement confidentiels et adressés exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse électronique reprise en tête du message. Si vous avez reçu cet email par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du message. Ce message reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

De : electracity@skynet.be <electracity@skynet.be>
Envoyé : mardi 23 septembre 2025 17:40
À : sorialsa@skynet.be
Objet : devis ACP. Av.P.Hymans 15

ELECTRICITE GENERALE - ALGEMENE ELEKTRICITEIT

Electra
City

since 1993

Tél Hans Rens 0475 41 73 46

Tél Thibaut Rens 0495 21 73 46

Brusselsesteenweg, 74

3090 Overijse

electracity@skynet.be

ONDN° / BTW BE 0555 530 777 N° ENT / TVA

DEVIS - BESTEK D - 2025 - 9 - 1462

Date/Datum: 22.09.2025

SORIAL.SA. SYNDIC

MONSIEUR SETOCA

Avenue Georges Henri 156

1200 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

TVA/BTW: BE406.512.350

Tél: 027707251

Fax:

Description /
Beschrijving

HTVA TVA
ZBTW BTW

Tota(a)l

CONCERNE: ACP.AV.P.HYMANS,15

rénovation installation de parlophonie par de la vidéophonie

poste de rue dans le boitier boîte aux lettres avec 5 boutons d'appel

1 boitier à la cave pour l'alimentation vidéo avec 1 transfo.et 1 relais pour l'ouverture des 2 portes

5 postes appartements mains libre

FOURNITURES ET PLACEMENT:

3 975,00 6 3 975,00 4 213,50

€

HTVA / BTW excl 3 975,00

TVA / BTW 238,50

TVAC / BTW incl 4 213,50

Acquitté / Betaald:

Solde / Saldo: 4 213,50

Merci de nous renvoyer 1 exemplaire signé pour accord

Gelieve ons 1 exemplaar getekend terug te sturen voor akkoord

Conditions de paiement: 35% début travaux - 35% mi-travaux - 30% fin travaux

Betalingsvoorwaarden: 35% begin werken - 35% half werken - 30% einde werken



