



# GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES

S.P.R.L.

Square François Riga, 1

1030 Bruxelles

EXPERT-CONSEIL IMMOBILIER  
ETAT DES LIEUX  
EXPERTISES  
ESTIMATIONS  
RECEPTION TRAVAUX

Bruxelles, le

27.11.2017

ADMINISTRATION DE BIENS  
GERANCE IMMEUBLE  
GESTION PRIVATIVE

TRANSACTIONS IMMOBILIERES  
ACHAT - VENTE - LOCATION

MESURAGES

REF.:

## **RESIDENCE KONKEL**

**Montagne au chaudron 7-9-11 à 1150 BRUXELLES**

**Numéro d'entreprise 0.850.953.086**

### **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DES COPROPRIETAIRES**

Tenue en date du lundi 20 novembre 2017 à 19h00

Dans la salle du KWAK, Avenue Emile Vandervelde n° 2 à 1200 BRUXELLES

#### **1. Ouverture de la séance par le président du conseil de copropriété**

La séance est ouverte à 19h25 sous la présidence de Monsieur MARTO assisté par le syndic GTI.

#### **2. Validité de l'assemblée**

Sur base de la liste des présences, signée par les copropriétaires, il est constaté que sur 68 copropriétaires, 38 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 5472/10000 millièmes.

Sont présents ou représentés:

BROEKAERT/DE ROOST - BUEKENHOUT/VEGIS - COEN - GOFFART - GUILLAUME -  
BROEKAERT - HAULOTTE - HEDDEBAUT - JADOT - MASETTI - MARTO - SCHMIDT -  
SCHULER - THIEFFRY - TIELEMANS - VANDEVOORDE - WANLIN - CARETTE - CROMPHAUT -  
DELROT (2X) - GIUSTI (2X) - PERRAD - VAN HOUTVIN - MARTIN - RAJINIA - DAMSIN -  
DUFOURNY - ANAGNOSTOPOULOU - DOOMS - HAAK - HAMBURSIN - T'SERSTEVENS (2X) -  
GOBLET - AERTS - QUINET

Le quorum requis étant atteint, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points de l'ordre du jour.

#### **3. Désignation du bureau de l'assemblée**

##### **3.1. Désignation du président de la séance**

Monsieur MARTO est élu en tant que président de la séance à l'unanimité des voix.

### **3.2. Désignation du secrétaire**

Le syndic GTI représenté par Monsieur HERMAN est désigné secrétaire de l'assemblée générale conformément à la nouvelle loi.

### **3.3. Désignation des scrutateurs**

Madame DE ROOST et Madame VAN HOUTVIN sont élues en tant que scrutatrices à l'unanimité des voix.

### **4. Approbation des comptes clôturés au 30.06.2017**

Voir rapport en annexe de la convocation.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité des voix et l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété, au syndic et au vérificateur des comptes.

#### Résultat des votes

Pour	5472 quotités
Contre	0 quotités
Abstention	0 quotités

### **5. Budget**

#### **5.1. Budget ordinaire 2017/2018**

L'assemblée approuve à l'unanimité des voix le maintien du même budget qu'en 2017.

#### **5.2. Fonds de réserve**

Maintien du même montant soit 3.718,40 € par trimestre. A l'unanimité des voix, l'assemblée accepte cette proposition.

#### **5.3. Impayés au 30.06.2017 - rappels - intérêts de retard**

Rien à signaler.

### **6. Rapport de l'exercice écoulé**

Monsieur MARTO passe en revue point par point.

#### Travaux exécutés en 2017

- Mise aux normes des ascenseurs
- Remplacement élément chaudière BUDERUS
- Mise aux normes de l'électricité

L'assemblée prend acte.

## **7. Election des membres du conseil de copropriété**

Sont candidats: Monsieur MARTO en tant que président.  
Madame JADOT en tant qu'assesseur.

### Résultat des votes (Monsieur MARTO)

Pour	5101 quotités
Contre	0 quotités
Abstention	371 quotités (appartements 48,67 et 69)

### Résultat des votes (Madame JADOT)

Pour	5101 quotités
Contre	0 quotités
Abstention	371 quotités (appartements 48,67 et 69)

Sont réélus: Monsieur MARTO à 93 %.  
Madame JADOT à 93 %.

## **8. Election du vérificateur des comptes**

Madame THIEFFRY est élue à l'unanimité des voix.

## **9. Renouvellement du mandat de G.T.I.**

A l'unanimité des voix moins une abstention (appartement 15), l'assemblée reconduit le mandat de G.T.I. SPRL pour un an.

## **10. Travaux à prévoir en 2017/2018**

### **10.1. Echangeur ou boiler d'eau chaude**

Le syndic communique le prix pour remplacer l'URANUS (qui a l'âge du bâtiment).

Trois solutions sont proposées.

- 1) Réparation pour environ 12.000 €
- 2) Remplacement de celui-ci par un échangeur AQUAFIRST pour environ 13.047 €
- 3) Placer des boilers VISSMAN de 3 x 500 L pour 22.543 €

L'avantage des boilers par rapport à l'échangeur est que les chaudières ne doivent pas rester à 1 ° pour la production d'eau chaude et va donc faire diminuer les consommations de gaz.

L'assemblée à la majorité des voix opte pour la solution numéro 3 (boilers).

### Résultat des votes

Pour	5154 quotités
Contre	0 quotités
Abstention	318 quotités (appartements 34,57 et 64)

### **10.2. Réparation des trous dans les dalles en silex (terrasses)**

Suite à l'envoi du référendum, nous avons reçu six réponses. Les travaux seront commandés à la société ALPIBAT en même temps que ceux prévus au point 10.3.

### **10.3. Nettoyage des bandeaux (mousse)**

A la majorité des voix, l'assemblée marque son accord sur ces travaux. Le coût pour les quatre façades est de 2900 € hors tva.

Le nettoyage se fera à l'aide d'un nettoyeur haute pression, les balcons devront être vidés entièrement. Ils travailleront comme suit:

- Pour les balcons de la façade avant, à l'aide d'une nacelle automotrice, une interdiction de stationnement sera mise en place
  - Pour les balcons en façade arrière et latéraux à l'aide de technique alpine.
- Attention, accès aux jardinets extérieurs

Leur prix comprend donc:

- La main d'oeuvre
- Les fournitures diverses
- La location de la nacelle
- Les interdictions de stationnement

### Résultat des votes

Pour	5242 quotités
Contre	60 quotités (appartement 2)
Abstention	170 quotités (appartement 42)

### **10.4. Placement caméra au niveau des containers**

A la majorité des voix, l'assemblée refuse le placement des caméras au niveau des containers.

### Résultat des votes

Pour	1646 quotités (appartements 8,10,18,20,21,29,30,32,42,53,69)
Contre	3826 quotités
Abstention	0 quotités

## **11. Points demandés par Madame DENYS**

### **11.1. Interdiction des déménagements par l'ascenseur et sanction à appliquer**

Cela est déjà prévu dans le règlement d'ordre intérieur. Lors de l'assemblée générale 2016, il a été décidé le point suivant:

« Après quelques explications supplémentaires, l'assemblée à la majorité des voix accepte la proposition d'imputer 100 € à l'entrée et 100 € à la sortie. Cela permettra de réparer les dégâts causés lors des mouvements. Ces montants seront versés sur le compte Fonds de réserve. »

### **11.2. Rappel aux occupants en ce qui concerne le tri des cartons en particulier**

Voir affiches au niveau des containers.

### **11.3. Nettoyage des parties communes une fois par semaine**

Voir planning en annexe.

## **12. Points demandés par Monsieur TIELEMANS**

### **12.1. Lumière rez-de-chaussée au n° 7 (demandé aussi par Mme Van Houtvin).**

Problème réglé par Monsieur MARTO. Le propriétaire a promis d'enlever celle-ci. Elle n'avait que pour but d'améliorer la croissance d'une plante.

### **12.2. Sécurité**

A la majorité des voix, l'assemblée donne mandat au conseil, au syndic et à Monsieur TIELEMANS pour présenter un projet.

#### Résultat des votes

Pour	3382 quotités
Contre	1948 quotités (appartements 8,10,18,19,20,21,29,30,32,41,53 et 64)
Abstention	142 quotités (appartement 15)

### **13. Points demandés par Monsieur WANLIN**

#### **13.1. Rénovation des halls d'entrée des communs de la résidence**

##### **13.1.1. Mise en peinture des briques intérieures (couleur gris foncé) et peinture de la porte du local à vélo également**

L'assemblée marque son désaccord. Il y a d'autres frais en suspens. Voir rapport SECO.

##### **13.1.2. Cohérence des plantations au niveau des entrées (par exemple en plantant des graminées ou des boules de buis)**

Ce sera examiné avec le conseil de copropriété et le jardinier afin d'améliorer les plantations au niveau des entrées.

#### **13.2. Rappel aux propriétaires des règles de vie en commun à respecter au sein de la résidence et obligation à ces derniers de faire un rappel urgent à leur locataire**

Voir règlement en annexe.

#### **13.3. Nettoyage des communs de manière plus assidue**

Voir point 11.3.

#### **13.4. Peut-on estimer le gain qu'engendrerait le remplacement de la concierge par une firme extérieure pour le nettoyage des parties communes ainsi que la sortie des poubelles? «La concierge passe beaucoup de temps à s'occuper des tâches propres au syndic»**

L'assemblée refuse de changer le système de nettoyage. Voir tâches de la concierge sur son planning en annexe.

#### **13.5. Pression dans les conduites d'eau qui engendre du bruit. Sait-on faire des réglages?**

Pas d'autres réclamations. Toutefois, lors de la prochaine intervention du plombier de l'immeuble, celui-ci examinera ce problème.

#### **13.6. Devis pour un changement des balustrades (parties en PVC uniquement/l'ensemble de la structure)**

Le soussigné demandera un devis qu'il soumettra lors de la prochaine assemblée générale.

## **14. Points demandés par Madame BROEKAERT**

### **14.1. Meilleure diffusion des informations générales auprès des propriétaires et des résidents locataires**

Pris note.

### **14.2. Sécurité dans l'immeuble, fermeture des portes des communs**

Voir point 12.2.

### **14.3. Sorties de secours en cas d'incendie dans les colonnes centrales**

Voir point 12.2.

### **14.4. Consommation électricité, appareils dans cave, vélos électriques, etc.**

Frais privatifs. Les copropriétaires sont priés de relier les prises dans les garages et caves à leurs compteurs et cela à leur frais.

### **14.5. Aspect des façades, rue, arrière et latérales, mousse sur bases des balcons**

Voir point 10.3.

### **14.6. Frais téléphone concierge**

La concierge a pris un nouvel abonnement, le forfait est diminué.

### **14.7. Facture sous garantie parlophone**

Ce n'est plus sous garantie.

### **14.8. Réparation des trous dans le sol des terrasses, choix d'une firme compétente**

Voir point 10.3.

### **14.9. Suite donnée au rapport de SECO de janvier et février 2014, endroits en façade nécessitant des réparations, risque de détérioration des briques**

Madame MASETTI rappelle les travaux que SECO a indiqué dans son rapport. Ceux-ci sont plus importants que les peintures des halls. Reste également à prévoir le renouvellement de la toiture supérieure. Ces points seront mis à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2018.

#### **14.10. Infiltration eau de pluie plafond garage niveau 11 (depuis 2007)**

Il n'y en a plus eu depuis les injections dans le tournant.

#### **14.11. Etat des joints des dalles des perrons entrées**

A prévoir durant le printemps.

#### **14.12. Etat du jardin en façade**

Actuellement, les travaux sont effectués correctement.

#### **14.13. Etat des boutons d'appel extérieur ascenseur**

Les boutons défectueux seront remplacés au fur et à mesure. On a retrouvé le modèle, cela permet de ne pas devoir changer l'ensemble.

#### **14.14. Manque d'entretien général, perrons d'entrées, etc.**

Voir point 11.3.

#### **14.15. Salpêtre plafond garage niveau 11**

Sera nettoyé prochainement.

#### **14.16. Aspect des sols des ascenseurs**

Pris note et sera communiqué à la concierge.

#### **14.17. Vérification des lampes témoins, allumage cage d'escaliers et couloirs caves**

En ordre.

### **15. Points demandés par Madame ZARRELLA**

#### **15.1. A quand les nouvelles boîtes aux lettres? Il serait temps de moderniser les halls d'entrée**

Sera mis à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

#### **15.2. A quand la vraie interdiction des antennes paraboliques et du linge qui sèche sur les balcons avant du bâtiment?**

Un rappel sera envoyé aux occupants qui ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur.



### **15.3. A quand l'installation de calorimètres électroniques afin de ne payer que pour sa propre consommation?**

Le coût d'un calorimètre sur base d'un contrat de 10 ans est de 7,60 € par pièce en location.

#### Résultat des votes

Pour	1474 quotités (appartements 11,26,31,40,44,51,52,59,63,65 et 66)
Contre	3457 quotités
Abstention	541 quotités (appartements 22,34,42 et 64)

### **15.4. Placement d'une minuterie dans les kot à poubelles car beaucoup d'occupants laissent la porte ouverte et la lumière reste parfois allumée toute la nuit**

A la majorité des voix, l'assemblée refuse ces travaux.

#### Résultat des votes

Pour	1365 quotités (appartements 11,31,40,44,50,51,52,63,65 et 66)
Contre	3593 quotités
Abstention	514 quotités (appartements 22,26,42 et 57)

### **15.5. Placement d'un miroir dans le tournant du garage afin d'éviter les face-à-face avec une voiture qui rentre ou sort**

L'assemblée marque son accord de placer ce miroir.

### **15.6. Aspect du jardin à l'avant, ne serait-il pas mieux de ne faire qu'une pelouse et de trouver une solution pour que les appartements au rez-de-chaussée gardent un peu d'intimité?**

L'assemblée marque son désaccord de modifier le jardin avant.

## **16 Conciergerie :**

### **16.1 Vente de l'appartement occupé par la concierge**

Selon Monsieur BROEKAERT-DE ROOST, la convention signée n'a aucune valeur juridique. Le soussigné va se renseigner.

### **16.2 Point demandé par Monsieur et Madame BROEKAERT-DE ROOST :**

**Location flat 302 (conciergerie): versement par la copropriété d'une provision mensuelle pour charges locatives établie sur base**

**d'une moyenne des décomptes des 3 dernières années; avec régularisation annuelle et transfert de la garantie locative sur un compte bloqué.**

Pris note.

## **17. Divers**

L'assemblée marque son accord de placer un crochet pour vélo au niveau de la cave 19 entrée n° 11.

N'ayant plus de points à discuter, la séance est levée.

Président de la séance  
J. MARTO

Le syndic  
P. HERMAN



# PLANNING DE LA CONCIERGE SELON SON CONTRAT

**ART. 7** La concierge veillera à effectuer les tâches suivantes, cette énumération est explicative et non limitative.

En conséquence, le syndic, et lui seul, pourra charger la concierge de l'exécution d'autres tâches, selon les nécessités internes de l'immeuble et sans que cela ne cause au travailleur un préjudice matériel ou moral.

## 7.1. Evacuation des déchets

- mise dans les containers appropriés des ordures et déchets déposés dans les locaux
- mise à la rue sur le trottoir
  - a) des containers deux fois par semaine après 16h le lundi et le jeudi
  - b) des containers jaunes, bleus, verts le mardi matin avant 12h
- nettoyage régulier des poubelles en fonction de la nécessité – intérieur et extérieur

## 7.2. Nettoyage

### 1. Contrôle et nettoyage quotidien

- des entrées des communs n° 7 – 9 – 11 et des halls de passage des rez-de-chaussée
- des ensembles sonneries / boîtes aux lettres
- des vitres des sas de l'entrée
- 

Fréquence 1 fois par jour

### 2. Nettoyage des entrées n° 7 – 9 – 11 et des dégagements au rez-de-chaussée comprenant

- les pavements des halls d'entrée, les plinthes, les paillasons (aspirateur)
- les vitres des sas et de l'entrée
- les ensembles sonneries / boîtes aux lettres
- les murs, les plafonds et les boiserie

Fréquence 1 fois par semaine

### 3. Les cages d'escaliers

- les marches, les contremarches et les plinthes
- les mains courantes de l'escalier
- les boiserie
- les portillons des compteurs
- enlèvement de tous objets obstruant les passages

Fréquence 1 fois par semaine

### 4. Les caves communes

- |   |                                |
|---|--------------------------------|
| - les dégagements et les soupiraux                  | Fréquence 1 fois par mois      |
| - les locaux vide ordures                           | Fréquence 1 fois par semaine   |
| - les locaux compteurs électriques et gaz           | Fréquence 1 fois par trimestre |
| - la chaufferie                                     | Fréquence 1 fois par trimestre |
| - la remise du matériel de nettoyage                | Fréquence 1 fois par mois      |
| - dépoussiérer les tuyaux, gaines dans les couloirs | Fréquence 2 fois par an        |

- les portes dans les couloirs Fréquence 2 fois par an
- nettoyage des 3 locaux vélos Fréquence 2 fois par an

## 5. Parkings

- la porte d'entrée ainsi que la voie carrossable depuis la rue
- le sol de l'aire de manœuvre
- les boiseries vers l'immeuble - portes
- les soupiraux Fréquence 1 fois par mois à l'eau
- 1 fois par jour enlèvement des papiers et mégots
- dépoussiérer les tuyaux, tubes, supports extincteurs 1 fois par trimestre

## 6. Extérieur

- le trottoir devant l'immeuble Fréquence 1 fois par semaine
- les porches d'entrée avec les marches, enlèvement des papiers et mégots
- Fréquence 1 fois par jour
- Et à l'eau 1 fois par mois
- dépoussiérer la partie inférieure des balcons donnant sur les jardins en façade
- balayer l'allée entre jardin et façade Fréquence 1 fois par mois

## 7. Atelier

- le local avec les accessoires
- rangement du matériel

### 7.3. Assistance

#### 1. Ascenseurs

- nettoyage des cabines (sol-cloison-miroir) Fréquence 1 fois par jour
- vérification des arrêts
- avertir la firme d'entretien des anomalies
- déblocage des personnes enfermées
- appel pour dépannage
- vérifier la fermeture des portes machineries

#### 2. Electricité

- Nettoyage des luminaires, remplacement des lampes et ampoules
- Remplacement des fusibles et minuterie des parties communes
- Changement horaire été/hiver
- Vérifier le bon fonctionnement des sonneries et parlophones
- Changement des piles des détecteurs de fumée Fréquence 1 fois par an
- Vérifier le bon fonctionnement des allumages de secours

#### 3. Chauffage

- Vérifier qu'il y a fonctionnement de ventilation du local des chaudières, des circulateurs et des adoucisseurs
- Vérifier la pression des manomètres et si nécessaire ajouter de l'eau
- Vérifier l'aspect extérieur des tuyauteries pour les fuites
- En cas de panne vérifier les mises en sécurité pour réenclencher les chaudières et avertir la firme d'entretien

#### 4. Sanitaires

- Vérifier les joints, robinetteries et compteurs des communs
- Vérifier la pression si nécessaire pour les appareils
- Assurer le suivi du sel adoucisseur dans le réservoir et de la réserve de sel

#### 5. Porte du garage

- Vérifier le fonctionnement de la porte du garage
- Vérifier l'état des commandes de la porte, clé et câble de sol
- Vérifier le fonctionnement de la signalisation
- Prévenir le syndic ou la firme en cas de problème

#### 6. Dépannages divers

- Avertir la firme de dépannage ou le syndic si la firme n'est pas déterminée
- Accueil et accompagnement des différents corps de métier et des préposés au relevé des compteurs (électricité – gaz – Caloribel)

#### 7. Présence à la loge

- Réception des colis sans décharge de livraison
- Avertir les occupants en cas de problème
- Permettre l'accès en cas de travaux
- Garde des clés des appartements inoccupés et des clés confiées par les occupants
- Contrôler et consigner dans un carnet les interventions des fournisseurs et les entrées et sorties de matériel (ampoules, brosses, produits d'entretien)

#### 8. Voiries et égouts

- Vérifier le bon fonctionnement des égouts avec rinçage
- En cas d'obstruction avertir la firme de dépannage
- Vérifier l'état des grilles des soupiraux
- En période d'hiver, faire l'épandage de sel sur les piétonniers et les dégagements pour la neige et le verglas

Juin 2015

RESIDENCE « KONKEL »  
Montagne au Chaudron 7 – 9 – 11 à B-1150 BRUXELLES

**REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

SYNDIC DE L'IMMEUBLE (GERANCE)  
GESTION & TRANSACTIONS IMMOBILIERES S.P.R.L. (G.T.I.)  
Square François Riga 1 à 1030 SCHAERBEEK - BRUXELLES  
TEL : 02/242.62.40 - FAX : 02/242.82.45 – [gtisprl@gmail.com](mailto:gtisprl@gmail.com)  
Service de garde en cas d'urgence uniquement 0494/140.165

Chers Copropriétaires,

Mise à jour du règlement d'ordre intérieur de la Résidence KONKEL.  
Lisez-le attentivement. Celui-ci est d'application immédiate.

*I* Horaire de la concierge **GSM 0498/318.707**

Les heures de travail et présences sont fixées comme suit :

	<i>Heures matinée</i>	<i>heures après-midi</i>
<i>lundi</i>	<i>de 9h à 12h15</i>	<i>de 14h30 à 17h30</i>
<i>mardi</i>	<i>de 9h à 12h15</i>	<i>de 14h30 à 17h30</i>
<i>mercredi</i>	<i>de 9h à 12h15</i>	<i>de 14h30 à 17h30</i>
<i>jeudi</i>	<i>de 9h à 12h15</i>	<i>de 16h00 à 18h30</i>
<i>vendredi</i>	<i>de 9h à 12h15</i>	<i>de 14h30 à 17h15</i>
<i>Heures de présence obligatoire</i>		
<i>lundi</i>	<i>de 8h à 9h</i>	<i>de 14h à 14h30</i>
<i>mardi</i>	<i>de 8h à 9h</i>	<i>de 14h à 14h30</i>
<i>mercredi</i>	<i>de 8h à 9h</i>	<i>de 14h à 14h30</i>
<i>jeudi</i>	<i>de 8h à 9h</i>	<i>de 18h à 18h30</i>
<i>vendredi</i>	<i>de 8h à 9h</i>	<i>de 14h à 14h30</i>

Toutefois, cet horaire est susceptible de varier en fonction du travail et de certaines contraintes au sein de l'immeuble. Les travaux à titre privatif ne sont pas dans ses attributions.

## II Courrier : problèmes généraux – demandes - conseils

Une boîte aux lettres est attribuée au conseil de gérance : boîte 24 entrée n° 9 (questions et suggestions).

En cas de problèmes importants concernant la copropriété (chauffage, fuites d'eau, etc.) le syndic doit obligatoirement être avisé par l'intermédiaire de la concierge ou en cas d'absence le week-end, directement via le numéro d'urgence 0494/140.165. Le syndic prendra les décisions nécessaires.

D'autre part, si le problème ne dépend pas de la copropriété, les frais et réparations seront réglés par le propriétaire ou son assurance.

## III Poubelles

### a) La copropriété dispose de quatre types de poubelles

#### 1) poubelles grises

Détritus ménagers (y déposer vos sacs fermés)

#### 2) poubelles bleues

Canettes – boîtes en fer – barquettes alu – tétra pak – boîtes de jus de fruits ou de lait – boîtes ou bouteilles en plastique – emballages des produits de nettoyage – aérosols alimentaires (pas de produits chimiques).

#### 3) poubelles jaunes

Journaux – magazines – dépliant publicitaires – livres – cahiers – boîtes d'emballage en cartons alimentaire – annuaires téléphoniques – enveloppes (boîtes pliées).

#### 4) poubelles vertes

Bouteilles et bocaux en verre.

Bruxelles-Propreté demande instamment de se conformer au respect du tri. Des panneaux de référence sont placés à cet effet sur les poubelles dans le garage.

### b) Locaux poubelles dans les couloirs

Afin d'éviter la diffusion des mauvaises odeurs, veillez à :

- Déposer dans la poubelle grise des sacs bien fermés et non dégoulinants
- Déposer vos sacs dans une poubelle dont vous pouvez fermer le couvercle (en nombre suffisant). Une chaîne avec crochet permet de maintenir la porte du local ouverte pendant votre dépôt. Pensez à refermer la porte en sortant
- Ne pas déposer d'autres sacs ou objets dans le local

## IV Objets encombrants

Il est interdit de déposer tout objet encombrant tel que TV, lave-vaisselle, matelas, valise, chaise, friteuse, ordinateur etc. dans le garage ou dans les communs.

Ces objets doivent être déposés à titre privé à la déchetterie communale située :

Val des Seigneurs 146 (début chaussée de Stockel) et accessible :

Mardi	de 9h à 12h	
Mercredi	de 13h à 18h	(du 01.11 au 31.03)
	de 13h à 19h	(du 01.04 au 31.03)
Jeudi	de 13h à 18h	(du 01.11 au 31.03)
	de 13h à 19h	(du 01.04 au 31.10)
Samedi	de 9h à 15h	

→ Pour l'enlèvement des encombrants contacter le service de Bruxelles-Propreté au  
0800/981.81 (numéro gratuit)

L'enlèvement de 2 x 1 M<sup>3</sup> par an est gratuit pour les particuliers

Une collecte des objets encombrants se fera 1 fois par an, par Bruxelles Propreté. Celle-ci sera organisée par le syndic, via la concierge.

La date de la récolte sera affichée dans les communs.

Pour la bonne exécution de l'enlèvement il est impératif de respecter toutes les modalités exigées par Bruxelles Propreté.

Veuillez donc être très attentifs lors de l'affichage et remplir correctement toutes les formalités.

#### V Sécurité – VOL

a) Plusieurs appartements ont subi des effractions avec vol et un car-jacking a eu lieu dans le garage. Il est important d'appliquer les décisions prises lors de l'Assemblée Générale du 27 novembre 2014, à savoir :

- fermer les portes d'entrée rue et garage-couloir à clé à partir de 22 heures
- b) refermer après passage la porte d'entrée du rez-de-chaussée et la porte garage-couloir
- c) ne pas donner accès aux communs sur simple coup de sonnette, même nommé (exemple : Brutélé, pompiers, police, etc.). Prier éventuellement le requérant de s'adresser à la concierge.

b) En cas de vol dans une partie privée, le propriétaire ou le locataire doit obligatoirement faire les démarches lui-même auprès des services de police et de son assureur.

Il informera le syndic.

#### VI Jeux d'enfants

Il est interdit de laisser jouer les enfants dans le garage, le hall d'entrée ou les communs (vélo – ballon – etc.). En cas d'accident ou de détérioration les parents seront rendus responsables des dégâts commis.

#### VII Entrée et sortie du garage

Il semble de bon aloi que ce soit la voiture entrante dans le garage qui soit prioritaire sur la voiture sortante.

Lors de votre déplacement en voiture ou en moto dans le garage, respectez une vitesse réduite.



### VIII Respect de la copropriété

Nous rappelons :

- le respect de la propreté des parties communes. Lors de travaux privatifs n'imposez pas aux autres les traces de vos passages dans l'ascenseur ou les escaliers (dépôt de ciment – sable – terre).
- il est interdit de déposer des objets personnels (boîtes, sacs, chaussures, ballon, poubelles, pots de peinture) dans les parties communes (couloirs, paliers, escaliers, penthouse). Ceci par respect pour le voisin de palier et les visiteurs de passage.  
Tout objet « ventouse » restant plus de trois jours sera considéré comme abandonné. Le syndic prendra les dispositions nécessaires.
- c) il est interdit d'uriner dans les regards des égouts.
- d) il est interdit de déposer des boîtes ou autres objets dans le fond des emplacements parkings ouverts (exigence des compagnies d'assurances).
- e) il est obligatoire de communiquer au syndic et à votre assurance toute détérioration que vous auriez pu causer par mégarde. Ceci par souci d'honnêteté vis-à-vis des copropriétaires.  
(exemples réels : porte d'entrée du garage défoncée, porte d'entrée du 9 forcée = frais à charge de la copropriété !)
- f) tout dysfonctionnement (serrure – porte – ampoule électrique – panne d'éclairage) est à signaler à la concierge.
- g) ne pas enlever les avis mis dans les parties communes ; ils concernent tous les occupants. Respecter aussi le mobilier des parties communes.
- h) il est prié de répondre aux demandes périodiques ou particulières rédigées et affichées par le syndic. Ceci afin d'éviter d'éventuels désagréments ultérieurs.
- i) ne rien jeter par les fenêtres dans les jardins des rez-de-chaussée.
- j) référence à l'Acte de Base : section II art.6 b – il est interdit de pendre ou d'exposer aux fenêtres et aux terrasses des objets qui peuvent nuire à l'aspect ordonné et esthétique de l'immeuble.  
Ne pas déposer sur les terrasses en façade
  - bacs de bière
  - poubelles visibles
  - sèche linge
  - matériel de nettoyage
- k) référence à l'Acte de Base : section II art. 6 f – les rideaux aux fenêtres doivent être blancs, transparents et couvrir la largeur et la hauteur des fenêtres.
- l) ne pas jeter les graisses dans les éviers

### IX Nuisances sonores

L'immeuble étant mal insonorisé, et pour la sérénité commune, il est interdit de faire du bruit intempestif après 22 heures. Diminuons les décibels ! En cas d'exception (fête, anniversaire, etc.) prévenez les voisins proches afin de maintenir les bons rapports de voisinage.

**Il est demandé de ne pas exécuter de travaux bruyants le dimanche.**

### X Produits dangereux

Il est défendu d'utiliser des produits dangereux volatils ou inflammables dans le garage ou les parties communes.

#### XI      Ascenseurs

Il est interdit de dépasser la charge utile de l'ascenseur (inscrite dans la cabine) lors des déménagements de matériel ou de mobilier. Toute réparation des dégâts causés à l'installation de l'ascenseur ou de la cabine sera facturée au responsable.

L'usage de l'ascenseur est interdit aux enfants non accompagnés d'un adulte.

Les ascenseurs sont équipés d'un téléphone privé raccordé en direct au service d'entretien et qui permet de signaler une panne éventuelle.

#### XII      Antennes de réception

En application de l'article 15 de l'Acte de Base page 29, il est interdit de placer des antennes ou paraboles visibles sur les terrasses.

#### XIII      Jardins – Acte de Base art. 8

- Le jardin situé en façade avant et latérale est à usage commun. En respect de l'Acte de Base de la copropriété, il est interdit de déposer quoi que ce soit en façade avant.
- L'occupant des rez-de-chaussée à la jouissance du jardin arrière. Il est interdit d'y effectuer des plantations d'une hauteur supérieure à 2 mètres.
- Les haies séparant les jardins à usage privatif doivent être entretenues conjointement par les occupants.

#### XIV      Récolte

La récolte des huiles usées, ampoules économiques, piles, filtres à eau, cartouches d'encre se fait dans les bacs placés près de la sortie du garage.

Ceux-ci sont déposés régulièrement à la déchetterie communale.

Woluwé-Saint-Pierre, mise à jour 2015.

# CONTRAT D'ENTRETIEN STANDARD

CE CONTRAT EST ETABLI ENTRE :	ECOLIFT SPRL RUE SAINT DONAT, 68 5002 SAINT-SERVAIS BE0447 812 079
ET :	ACP Résidence Konkel c/o GTI sprl Square François Riga, 1 1030 Bruxelles
POUR LES ASCENSEURS ET MONTE-CHARGE SITUES :	Montagne au Chaudron, 7-9-11 1150 Bruxelles



SOLUTIONS ASCENSEURS

**Ascenseurs Monte Charge  
Depuis 1992**

**Caractéristiques des 6 installations**

Niveaux	6
Type	Electrique
Charge	300 kg/ 4 personnes
Marque	Otis
Vitesse nominale	0,63 m/s
Année de construction	1979
N° de fabrication	E4490/91/92/93/94/95

<b>Prix sur base annuelle</b>	690,00 € (Hors Taxes) par ascenseur
-------------------------------	-------------------------------------

Les taxes ajoutées seront celles en vigueur lors de votre règlement.

**Numéro de dépannage urgent : 081/743374**

CONDITIONS PARTICULIERES ET CONDITIONS GENERALES CI - JOINTES.

Durée initiale du contrat	1 an
Date de départ du contrat	Suivant signature du contrat
Nombre de visites	4 par an
Base	2015

Renouvellement par tacite reconduction pour des périodes de 1 année après la durée initiale du contrat, sauf préavis donné par écrit trois mois avant l'expiration d'une période.

Payable par an au début de chaque période à échoir.

Révisable conformément aux dispositions légales.

En cas d' accord, prière pour la bonne règle de retourner signé le double du contrat.

Fait à Namur le mardi 17 novembre 2015 en deux exemplaires.

Date de départ souhaitée :

1/01/2017

Le client



Pour ECOLIFT sprl  
C.Colsenet

## CONDITIONS GENERALES DU CONTRAT STANDARD

### I. OBJET DU CONTRAT

L'entrepreneur s'engage à effectuer l'entretien de l'installation désignée et à la maintenir en état de fonctionnement sûr et régulier en assumant les prestations suivantes:

#### 1/ Les visites de maintenance

Comprenant l'envoi d'un technicien qualifié vérifiant les dispositifs de sécurité, le fonctionnement de l'appareillage, le fonctionnement des machines et le système de levage existant. Effectuant le graissage rationnel de l'installation, les réglages nécessaires permettant d'assurer le meilleur fonctionnement.

Le nettoyage de la salle des machines, du dessus du toit de cabine et du fond de cuvette.

#### 2/ Remplacement du petit matériel d'entretien

a/ Fournir et placer toutes petites pièces dont l'usure est due au fonctionnement normal de l'appareil: vis, ressort, lamelles, petits contact, voyants, petit lumineux, ...à l'exclusion de toutes les autres.

b/ Fournir huile, graisse spéciale et produit de nettoyage

#### 3/- Les dépannages

a/ En cas de fonctionnement anormal, un agent qualifié remettra l'appareil en service dans les plus brefs délais possibles. Les dépannages sont assurés 24h/24 et 7j/7 pour la désincarcération de personnes en cabine.

b/ Si lors d'un dépannage, il est établi que le remplacement des pièces ou des travaux hors contrat sont nécessaires tant pour assurer la continuité du service que pour des raisons de sécurité, l'entrepreneur exécute d'initiative ces travaux et la livraison des pièces aux frais du preneur, si le montant de ces prestations et fournitures ne dépasse pas 25 % du prix du contrat. Si l'entrepreneur prévoit que ce montant sera dépassé, il envoie un devis au preneur et ne passera à l'exécution qu'après l'accord de celui-ci.

### II. NE SONT PAS COMPRIS DANS CE CONTRAT

Les prestations et réparations autres que celles stipulées dans l'objet du contrat, par exemple:

- Les prestations nécessitées par la manifestation d'une cause externe à l'installation désignée.
- La rectification et l'alignement des guidages, les prestations relatives aux lignes d'amenée de la force motrice, les fortes consommations d'électricité, les vérifications de l'état des consommations électriques, les vérifications de l'état d'isolement des canalisations et des appareillages électriques, les réparations ou remplacement des pièces nécessitées par la suite de mauvais usage ou d'actes de malveillance, le soin de propreté des portes, de la cabine et des murs de gaine.

### III. LE PRENEUR S'ENGAGE

a/ A avertir sans délai l'entrepreneur en cas de fonctionnement anormal et de suspendre immédiatement le fonctionnement de l'appareil.

b/ Chaque fois que l'entrepreneur en constate la nécessité à immobiliser tout ou en partie l'appareil défectueux. Le preneur sera prévenu immédiatement, dans les 48 heures des travaux qui s'imposent.

c/ A faire exécuter à ses frais dans les plus brefs délais possibles tous les travaux de réfection ou d'amélioration de l'immeuble, de la gaine ou de l'appareil qui lui seront signalés comme nécessaires à la bonne conservation du matériel où l'observation des prescriptions légales.

d/ A ne pas faire travailler ou de ne pas laisser travailler des tiers sur les appareils sans accord préalable de l'entrepreneur.

### IV. CONDITIONS DE PAIEMENT

a/ Le preneur paie par an anticipativement la redevance à la réception de la facture.

b/ La TVA ainsi que toutes les taxes analogues ou similaires seront à la charge du preneur.

c/ En cas de non paiement d'une facture à son échéance et 15 jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée les effets du présent contrat seront suspendus jusqu'au lendemain du jour où le preneur se sera acquitté en principal, intérêts et frais de recouvrements éventuels.

d/ Le non paiement d'une facture à l'échéance prévue fait partir l'envoi de la mise en demeure des intérêts moratoires calculés suivant le taux d'escompte de la Banque National de Belgique majoré de 2%.

e/ L'établissement ECOLIFT sprl ne peut être tenu pour responsable des suites que pourraient entraîner l'absence d'entretien pendant la période précitée.

f/ Tous travaux ou remplacement de pièces exclues du présent contrat font l'objet d'une proposition de réparation à l'exception de ce qui est prévu à l'article I.3 b.

#### **V. REVISION DE PRIX**

La valeur de la redevance annuelle fluctuera en fonction des conditions économiques définies par le ministère des affaires économiques.

#### **VI. DUREE**

Le contrat se renouvelle tacitement pour la durée prévue sauf renonciation par lettre recommandée trois mois avant l'expiration de la période en cours.

#### **VII. RESPONSABILITE**

a/ L'entrepreneur n'est responsable que de sa faute professionnelle.

b/ Il ne peut être rendu responsable des pertes, dommages ou retards dus notamment à des grèves, lock out, manque d'approvisionnement ou toute autre cause échappant à son contrôle.

c/ Le preneur s'engage à n'exiger aucune indemnité ni pour l'interruption de service pouvant résulter de l'article VII.b ni pour des inconvénients résultant des travaux d'entretien ou de réparation.

e/ L'entrepreneur n'assume aucune responsabilité pour:

1 Les interventions même licite du preneur.

2 les conséquences directes ou indirectes d'un accès à la salle des machines par le preneur ou ses préposés.

3 Les dommages corporels ou matériels qui seraient la conséquence d'une cause extérieure, du preneur ou d'un tiers ou d'un cas prévu à l'article III d.

#### **VIII. CAUSE D'EXONERATION**

Si l'installation est immobilisée plus de deux mois.

#### **IX. RESILIATION**

L'entrepreneur se réserve la faculté de mettre fin au contrat avec effet immédiat et de réclamer une indemnité en contre partie du préjudice qu'il subit de ce chef lorsque:

- Le preneur ne respecte pas les dispositions de l'article III
- Les conditions de travail existant se sont notoirement dégradées
- Les effets du présent contrat sont suspendus en cas de non paiement.

#### **X. LITIGE**

En cas de désaccord, les tribunaux de Namur sont seuls compétents.

#### **XI. CESSION**

En cas, où le bail, la propriété, l'exploitation du bien serait transféré à des tiers, le preneur s'engage à faire accepter par ceux - ci l'effet de la présente convention à défaut de quoi il sera redevable d'une indemnité correspondant à une redevance annuelle.

Fait à Namur le mardi 17 novembre 2015.

Le preneur

L'entrepreneur  
Pour ECOLIFT sprl