

**PROCÈS-VERBAL DE LA DEUXIEME L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE « GALERIE LOUISE BLOC III » (0836.425.852) DU 28 FÉVRIER 2022**

Le 28/02/2022 à 18h00 heures se sont réunis en les bureaux de MGS chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles et en visio conférence, les copropriétaires de la Résidence « GALERIE LOUISE BLOC III ».

Le syndic demande en ouverture si les personnes présentes se sentent à l'aise avec les mesures sanitaires prises par MGS. Le syndic acte que l'unanimité des présents marque son approbation et juge que les conditions de distanciation sociale suffisantes sont réunies pour la tenue et le bon déroulement de l'assemblée générale. Compte tenu que l'ag se fait en hybride à savoir en visio-conférence et en présentiel, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents, représentés ou connectés sont 14 sur 38 formants ensemble 7.578/14.300^e

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h05

Est nommé Président de séance : Monsieur de Moreau

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Monsieur Weicker Boris

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic

Monsieur WEICKER présente la société MGS.

La société gère des immeubles de toutes tailles, concentrés dans quelques quartiers de Bruxelles. La société revêt un caractère familial.

Monsieur MEGANCK est un membre actif de l'ABSA, association regroupant les syndicats de qualité à Bruxelles et partout en Belgique dont son père est un des fondateurs.

Monsieur WEICKER profite de l'instant pour présenter une partie de la team 1.

Vos différents interlocuteurs sont accessibles via l'adresse mail : team1@mgsyndic.net

Gestionnaires : Boris WEICKER assisté de Maxime SIMONS

Comptable : Cédric Van Ginneken assisté par Gabriela Arsenica.

Administrateur : Stéphane MEGANCK

2. Comptes

2.1 Rapport du commissaire aux comptes – Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 septembre 2021 - Décision (majorité absolue)

Après discussions et votes, et sur base du rapport du commissaire aux comptes, les comptes du syndic arrêtés au 30 septembre 2021 sont approuvés à l'unanimité des propriétaires et représentés.

Un nouveau rapport du commissaire au compte avec quelques modifications et ajouts sera annexé au présent PV.

Monsieur Schepens demande que la comptabilité intergroupe soit étudiée et vérifiée par le commissaire aux comptes pour l'année prochaine.



2.2 Evolution des charges –

- a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°)
Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel.
Ce tableau est brièvement commenté. Les appels de provisions adaptés sont adoptés à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.
Un point d'attention est porté sur le prix du nettoyage. Un appel d'offre sera effectué.
- b) Approbation du budget extraordinaire réalisé sur base d'un audit à réaliser (art 577-8§4 18°) - projet non disponible à ce jour car audit non réalisé
L'audit n'ayant pas encore été réalisé, ce point sera reporté à la prochaine AG.

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait un point sur la situation au soir de l'Assemblée Générale (voir annexe).
La méthode actuelle des provisions n'est pas assez rigoureuse. Actuellement il faut attendre la clôture comptable annuelle pour avoir une vision des éventuels débiteurs. MGS fera une proposition en ce sens au point suivant.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Sur proposition du syndic, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

Cependant MGS propose de faire des appels de provisions trimestriels afin de tenir une comptabilité claire.

Ces appels de provisions présentent de nombreux avantages :

- Plus de clarté pour les propriétaires avec un solde à jour tous les 3 mois
- La comptabilité ne doit pas attendre la clôture comptable annuelle pour voir les éventuels débiteurs et peut dès lors mettre en place les procédures de rappels habituelles rapidement.
- Les propriétaires désirant payer mensuellement sur base d'un douzième du budget pourront toujours le faire.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de mettre en place ces appels de provisions trimestriels.

2.5 Expédition des décomptes – il est demandé aux propriétaires qui souhaitent continuer à recevoir leur décompte de charges par courrier d'en informer par courrier MGS – A défaut de réaction, à l'avenir les décomptes et appels de fonds seront transmis par mail uniquement - information sur le nouveau logiciel comptable

Les décomptes et PV d'assemblées générales sont envoyés par mails et mis en ligne sur le site internet, dont les codes d'accès sont repris sur vos décomptes.

Le syndic a investi dans un nouveau logiciel qui, outre sa parfaite conformité avec les dernières évolutions législatives et les récentes dispositions du RGPD (Règlement Général sur la Protection des Données), permettant aux propriétaires d'accéder directement et facilement aux différents documents généraux de leur immeuble ainsi qu'à leurs données comptables (actes de base, plans, ROI, etc.) Pour ce faire, un code d'accès personnel a été transmis. Le syndic demande aux personnes qui ne lui auraient pas encore transmis leur adresse mail, de le faire dans les meilleurs délais afin que le syndic puisse mettre à jour sa base de données. Ce site présentera d'autres avantages ultérieurement. Mode d'emploi en annexe.

2.6 Lutte contre les arriérés de charges – A inclure dans le nouveau ROI (cfr point 7.1.B)- Décision (majorité absolue)

- a) Solidarité et indivisibilité de principe quant au paiement des charges entre indivisaire, nu-propriétaire et/ou usufruitiers

Après explications par le syndic et discussions, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'adopter cette motion.

Ce point sera inclus dans le ROI et/ou retranscrit en temps voulu dans l'acte de base lors de son éventuelle modification.

- b) Débit de plein droit et sans mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalente à 10% des charges non payées à échéance

Après explications par le syndic et discussions, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'adopter cette motion.

Ce point sera inclus dans le ROI et/ou retranscrit en temps voulu dans l'acte de base lors de son éventuelle modification.

- c) Rappel de la procédure de rappels de paiement (voir annexe)

MGS rappelle sa procédure de rappel (voir annexe)

3. Rapport sur les sinistres et sur les contentieux (voir rapport joint en annexe)

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

Le syndic n'a pas reçu de questions relative au rapport avant la réunion

Le syndic commente brièvement le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente également brièvement le listing des fournisseurs.

- La cogénération est placée et gérée par Go4green

- Un entretien des toitures (et la mise des protections des gaines contre le gel) est effectué par la société ESB.

- Le gaz et l'électricité sont actuellement gérés par Trinergy. Au vu des évolutions des énergies cette année, une comparaison et un appel d'offre seront à réaliser dès la fin de ce contrat.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures

MGS rappelle les tenants et aboutissants des sinistres en cours et indique qu'il est urgent d'agir : réparation de la toiture, de la plateforme/esplanade, afin d'éviter des sinistres en série et/ou des procédures avec les autres groupes (voir rapport en annexe). Il y a actuellement deux procédures en cours :

- 1 procédure en justice du G1 contre les groupes G2, G3 et G4 suite à des infiltrations : Maître Generet a été nommé pour défendre les intérêts de l'ACP en étant assisté d'un conseiller technique Monsieur Balaskas (architecte).

MGS fera les travaux nécessaires de première nécessité urgent et conservatoires en collaboration avec le CDC, et des dossiers complets seront présentés lors d'une prochaine AGE.

- L'expulsion des squatteurs initialement prévue le 17/01 a été reportée à la demande de MGS car tous les accès n'étaient pas sécurisés par les autres groupes et MGS ne disposait pas des nouveaux badges...

Cela afin d'éviter de devoir recommencer une procédure devant la justice de paix (durée environ 1an).

Dès réception de la nouvelle date et confirmation de la sécurisation de tous les accès, cette expulsion sera effectuée par un huissier. MGS informera l'ensemble des copropriétaires dès réception des informations des autres groupes, de la réception des badges et de la confirmation de la date d'expulsion.

MGS a déjà condamné l'accès à la toiture et a commandé des travaux de sécurisation, de remise en ordre électrique, et continue de travailler en collaboration avec le CDC pour rendre l'immeuble salubre et sécurisé.

Il est acté en cours de séance :

- L'évacuation des encombrants dans les « cabanons » devront attendre l'expulsion des squatteurs et MGS demandera au groupe propriétaire de le faire ou fera imputer ces frais au groupe à qui ils appartiennent.
- Le CDC et MGS demanderont plusieurs devis pour la rénovation des couloirs des appartements (sol et peintures)
- Les travaux de remise en état et de création du local sanitaire seront lancés rapidement (attente d'un 2^e devis et mise en place dès réception)
- MGS rappelle la coupure/purge du chauffage les 7-8-9/03 et invite les occupants à purger leurs radiateurs après les travaux.
- Des demandes de devis de MEC électrique sont en cours (obligation légale) et nécessaire pour la mise en route de la cogénération. Monsieur Schepens attire l'attention sur les implications qu'il pourrait y avoir avec la cabine haute tension. h

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés ne donne pas décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

(Votes voir annexe)

4.2 Aux syndics

- LAMY :

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés ne donne pas décharge pleine et entière à LAMY.

- MGS :

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

4.3 Au commissaire aux comptes

La majorité requise des propriétaires présents ou représentés donne décharge pleine et entière au commissaire aux comptes Monsieur de Moreau.

Les copropriétaires le remercient pour son travail.

(Votes voir annexe)

5. Elections : (majorité absolue)

5.1 Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

Monsieur Schepens après discussions en cours de séance ne désire pas se représenter mais sera toujours présent pour aider au mieux la copropriété et avoir l'historique dans certains dossiers.

MGS effectue un vote par membre :

Vote pour Monsieur Scharpe :

Monsieur Scharpe est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

Vote pour Monsieur de Moreau :

Monsieur de Moreau est élu à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés.

(Votes voir annexe)

Vote pour Jean Philippe Corvers (investim) :

Monsieur Corvers est élu à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés

5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés nomme Monsieur de Moreau en tant que vérificateur aux comptes pour une durée d'un an.

5.3 Du syndic

L'unanimité des propriétaires présents ou représentés reconduit MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

5.4 D'un comité « surélévation de la toiture »

Le dossier surélévation de la toiture est discuté depuis de nombreuses années sans réellement avancer. La première question est l'acceptation par la ville /commune / urbanisme d'un tel projet et l'obligation (et les frais en découlant) des éventuelles adaptations SIAMU de l'immeuble.

Le rôle du comité surélévation toiture serait d'étudier la possibilité de réaliser ce chantier, de questionner la commune et d'éventuels promoteurs afin de revenir avec un dossier complet pour une prochaine AG (AGO ou AGE).

Après discussions, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de plutôt donner mandat au CDC en collaboration avec MGS pour demander des offres à des investisseurs/promoteurs/acteurs du marché immobiliers afin de présenter des offres à la prochaine AGO.

Une AGE dans 6 mois sera organisée afin de présenter deux dossiers :

- 1) Etudier la faisabilité urbanistique, pompiers (et couts) et des changements de statuts de la surélévation
- 2) Présenter un dossier rénovation de la toiture et (budget, durée, options, primes, ...). Monsieur Corvers aidera en ce sens grâce à ses contacts.

6. Fixation de la date et du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 8 FEVRIER 2023 chez MGS en « hybride »

Il est proposé à 17H00 chez MGS en fonction de l'évolution de la situation sanitaire.

MGS informe qu'il met en place de manière systématiques les AG mixte : En présentiel et en visioconférence. La motion est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7. Information – Rappel – Suggestion du syndic

7.1 A) Adaptation des statuts – Proposition du CDC de reporter ce point

Le CDC est mandaté en collaboration avec MGS, pour prendre contact avec les autres groupes afin de tenter un accord pour une éventuelle adaptation/refonte des statuts.

Si cette tentative se révèle infructueuse (blocage, abus de majorité, ...) le dossier devra être mise dans les mains d'un avocat.

Ce projet sera présenté par le CDC à une prochaine AG.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés marque accord sur cette proposition.

B) Sur base de modèles MGS - Etablissement par le CDC d'un ROI pour le bloc III – Décision

Actuellement il y un ROI obsolète de l'immeuble, laissant la porte ouverte à des abus ou du laisser-aller de certains occupants/propriétaires.

MGS a proposé au CDC de lui fournir un modèle à adapter, et informe qu'il est plus efficace d'avoir un ROI synthétisé de 2-3 pages.

Une version abrégée sera rédigée par le CDC en prenant comme base celui des statuts. Il sera ensuite envoyé par mail à tous les copropriétaires qui devront le faire signer à leurs éventuels locataires (afin qu'il leur soit opposable) et qui devront également l'inclure dans leurs nouveaux baux.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés marque accord sur cette proposition et donne mandat au CDC pour rédiger/adapter le ROI sur base du modèle MGS.

7.2 Mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

Le syndic explique les tenants et aboutissants de cette proposition : Cela laisse, par exemple, la possibilité au syndic de renégocier les contrats de fourniture de gaz et/ou d'électricité en cours d'année (au moment du prix le plus bas) grâce au contrat cadre MGS.

Ceci évite également de devoir prolonger un fournisseur dont l'ACP est mécontente pour une année supplémentaire car la date de préavis était antérieure à la date d'AG (ex : nettoyage)

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'adopter cette motion.

7.3 Audit de l'immeuble – Obligation de la copropriété d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir qui seront soumises chaque année au vote (article 577-8 parag. 4 18°) – Audit (avec budgétisation) également nécessaire dans le dossier « projet de surélévation de la toiture » - Choix d'un expert éventuel pour réaliser ce travail – Décision (majorité absolue)

MGS recommande de passer par la société IMMOPASS, dont le tarif est de 69€ htva / appartement. Cette société est spécialisée pour réaliser ce travail dans les copropriétés.

MGS en collaboration avec le CDC tenteront de négocier le prix.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de réaliser cet audit avec la société IMMOPASS

Cet audit sera financé en frais directs.

Il est demandé au CDC et à MGS de vérifier la possibilité de profiter de subsides pouvant rembourser cet audit .

7.4 Mise en place de mesures pour améliorer le standing de l'immeuble

A) Elaboration d'un plan pour lutter contre le laisser aller des nombreux propriétaires bailleurs au sein de la copropriété : obligation de signaler au syndic un changement de locataire, ... - Proposition de l'inclure dans le nouveau ROI – Décision

Le propriétaire explique les tenants et aboutissants de sa demande.

Cela rejoint le but et la fonction du ROI. Le CDC pourra l'inclure dans le ROI dans le respect de la loi et des statuts existants.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'adopter cette motion.

B) Sensibilisation des occupants sur la propreté générale du bâtiment (détritus, encombrants, nuisibles, ...) – Proposition de l'inclure dans le nouveau ROI – Décision

Le propriétaire explique les tenants et aboutissants de sa demande.

Cela rejoint le but et la fonction du ROI. Le CDC pourra l'inclure dans le ROI dans le respect de la loi et des statuts existants.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'adopter cette motion.

7.5 Point sur la société de nettoyage et sur l'organisation du travail – Proposition – Décision

MGS indique qu'avec la problématique des squatteurs, il est actuellement compliqué voir impossible de changer de société de nettoyage, l'actuelle étant la seule à bien vouloir passer dans l'immeuble (avec les risques que cela comporte)

Dès l'expulsion des squatteurs effectuée, un appel d'offre pour d'autres sociétés pourra être effectué en collaboration avec le CDC qui reçoit mandat pour changer. Pour rappel MGS a son propre service de nettoyage qui remettra prix.

MGS a déjà commandé la mise en place rapide des travaux pour l'aménagement de nouveaux locaux pour les nettoyeurs. Les sociétés actuelles accusent un peu de retard à cause de la situation actuelle particulière. MGS suit cela de près et relance la société régulièrement.

MGS a également demandé l'évacuation des encombrants dans diverses parties communes de l'immeuble.

7.6 Demande d'un propriétaire : Réglage de l'alarme incendie – Proposition – Décision

Le propriétaire n'est pas présent.

Madame Agathos indique que le boîtier alarme incendie du 1^{er} étage sonne de manière intempestive.

MGS et le CDC mettront les actions en place pour remédier à cela.

Cela pourrait provenir de certains occupants qui appuient sur les boutons poussoirs alarmes.

8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

8.1 Toiture :

A) Surélévation de la toiture – Etude des possibilités – mandat et éventuellement budget à donner au comité toiture – Décision

Etant donné la non création du comité toiture, il reste à l'ACP l'option de faire appel à des tiers investisseurs/promoteur afin de faire étudier et évaluer le dossier.

Le CDC reçoit mandat aidé par MGS pour effectuer les demandes et monter un projet à présenter lors de la prochaine AG.

La proposition telle qu'indiquée ci-dessus est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

B) Rénovation à moindre frais de la toiture en attendant le résultat de l'étude sur la possibilité de rehausser celle-ci – Présentation du dossier (offres non reçues à ce jour) – Planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

MGS a dès sa reprise été confronté à l'état de délabrement de la toiture et des sinistres en découlant.

MGS a fait des demandes a des sociétés pour mettre une couche d'étanchéité sur l'ensemble de la toiture comme mesure conservatoire. Aucune société sollicitée n'a désiré remettre offre sans passer par le concours d'un architecte. Aucun budget n'est donc disponible.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés donne mandat à MGS, pour étudier et mettre en place la solution conservatoire la plus pragmatique et à moindre cout de réparation/rénovation de cette toiture, en attendant l'éventuel mise en place du projet surélévation de la toiture ou de rénovation structurelle.

8.2 Transformation de 2 locaux en local vélos / poussettes au niveau du hall d'entrée du RDC aux frais du G3, sous réserve de l'accord du G1 – (majorité 2/3)

Suite à des recherches, ces locaux n'appartiennent pas au G3 mais bien aux galeries.

Ce point n'a donc plus lieu d'être.

Monsieur Corvers indique que ce point est important pour la commune d'Ixelles pour toute rénovation et/ou projet (surélévation, ...)

8.3 Rénovation / embellissement du hall d'entrée au niveau de la galerie – actions à prendre si inaction du G1 – Décision (majorité 2/3)

Après recherche ce hall serait statutairement propriété du G1.

Cependant le G1 ne semble pas vouloir faire des travaux d'embellissement de ce hall et a envoyé à MGS des demandes de le remettre en état.

Les copropriétaires du G3 empruntant ce hall quotidiennement ne peuvent/veulent pas attendre que celui-ci se détériore encore plus.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés mandate le CDC aidé par MGS pour présenter les dossiers et négocier avec les autre groupe et/ou mettre en demeure le G1 pour effectuer les travaux tel que dans la galerie.

Le CDC pourra mettre en place toutes les mesures juridiques/légales pour faire réaliser les travaux par le G1 et faire évoluer favorablement la situation.

8.4 Rénovation / embellissement cage d'escaliers et paliers – attente de l'évacuation des squatteurs – Définition avec les autres entités de la répartition des frais pour présentation du dossier lors d'une prochaine AG – Décision (majorité 2/3)

MGS a pris le leadership sur ce dossier et a aussi déjà pris contact avec les 3 autres groupes pour tenter de trouver une approche commune et un plan d'action commun accepté par tous.

Si cela n'aboutit pas, ou est en défaveur du G3, comme pour le point précédent, un conseil juridique sera consulté afin de définir quelles sont statutairement les groupes devant participer à cette rénovation et les moyens juridiques/légaux de les faire participer et intervenir dans ceux-ci.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés marque accord sur cette proposition et méthodologie.

8.5 Rénovation de l'étanchéité de l'esplanade afin de mettre fin aux sinistres et procédures avec les 2 autres entités (galerie et parking) – Nomination de la personne en charge d'établir le cahier des charges et l'appel d'offre – Dès le dossier finalisé, convocation d'une AGE par MGS en collaboration avec le CDC – Décision (majorité absolue)

MGS a déjà entrepris de faire l'entretien conservatoire de cette esplanade et les travaux urgents de réparations ponctuelles nécessaires et d'évaluer la possibilité d'évacuer les cabanons remplis d'encombrants pour des raisons de sécurité, de salubrité et d'incendie/assurance.

MGS a déjà pris contact avec les 3 autres groupes pour tenter de trouver une approche commune et un plan d'action commun accepté par tous.

Le concours d'un architecte est nécessaire pour cette rénovation.

Il est proposé de demander à Monsieur Van Assche IDcité, architecte connaissant bien ces problématiques, pour monter une pré-étude à présenter lors de l'AGE.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés donne mandat au CDC pour étudier/négocier les termes du contrat de l'architecte Van Assche ou choisir et nommer un autre architecte qui montera une pré étude à présenter lors d'une prochaine AGE (Cottenier, Perrin, ...)
Cette étude sera financées en frais directs

- 8.6 Mise en conformité des ascenseurs d'ici fin 2023 – Devis Kone en annexe - Décision (majorité absolue)
Sur la base de l'analyse des risques des ascenseurs réalisée le 09/12/2019, KONE a remis une offre pour 30.830,88€ htva pour les deux ascenseurs avec une option « séparation de gaine » pour 6.990€ htva. Ceci est recommandé car cela améliorera la fiabilité des installations et l'approvisionnement en pièces ne sont plus garantis.
MGS rappelle que cette mise en conformité est obligatoire sous peine de voir les ascenseurs être mis à l'arrêt si elle n'est pas effectuée d'ici fin 2023.

Kone a également indiqué que des travaux inéluctables sont à prévoir dans les prochaines années :
- Appareillages de commandes et des appels paliers (+2/3 ans) : +/-40.000€ htva pour les deux ascenseurs

- Remplacement des moteurs (+- 5 ans) : +/- 40.000€ htva pour les deux ascenseurs
Ce qui monte le total à +/- 120.000€ htva pour les deux ascenseurs à moyen terme.

Kone proposait également le remplacement total des deux ascenseurs pour un cout de 170.000€ htva

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide de nommer un expert en ascenseur en la personne de Monsieur David Roelandt (Lift expertise) pour réaliser une étude complète qui sera présentée lors d'une prochaine AG (AGO ou AGE).

Les frais de cette étude seront financés en frais directs propriétaires « ascenseurs »

MGS demandera l'avis d'un avocat pour savoir s'il peut commander les travaux ou doit soumettre ce point à l'AG générale pour accord des autres groupes

9. Alimentation du fonds de réserve – Au vu des futurs travaux à prévoir, proposition du CDC d'augmenter l'alimentation à 30.000€/an - Décision (majorité absolue).

Au soir de la réunion le fonds de réserve est de 70.342,47€

Actuellement les appels de fonds de réserve sont de 15.000€ /an

Après discussions et vote, et au vu des projets/travaux que l'ACP devra mettre en place, l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'alimenter le fonds de réserve à hauteur de 30.000€/an.

Le syndic remercie les copropriétaires et clôture la séance à 21h00

Date d'expédition par mail et mise en ligne sur le site le 02 mars 2022

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

MGS SPRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 - Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ info@mgsyndic.net

Lyde Joneau

Election
CPC

nom	part	4.1	4.3	4.3	4.3	4.3
AGATHOS Kalliroe	310	C	P	P		
BEHETS WIJDEMANS - Meert	195					
BELFIORE Andrea	310					
BOISSELEAU François	151					
BORGES Antonio Paulo	310					
BOUAKAZ Mostefa c/o Monsieur AZIZ	310					
BOURDEAU-VAN CAUBERGH	151					
De BROUWER Anne	151	C	P	P		
DE COSTER Catherine	355	C	P	P		
DE FORMANOIR DE LA CAZERIE	310	C	P	P		
DE LA BRASSINE Oriante	151					
De MOREAU Geoffroy	310	C	P	P		
DELVOYE Romain	151					
DENAYER - VANDERHAEGHE	310					
DROUILLON Christine	151	P	P	P		
GALEONE Francesco	10	C	P	P		
HENDRICKX Frédéric	310					
IMINVEST	310					
INVEST TIM	1610	C	P	P		
KUBENECK Markus - KABIBAY Mehme	630	C	P	P		
MAERTENS Delphine	195					
MINERVA MENI MALLIORI	1040					
MUTOMBO OBIKWE Steve	151					
NYONDAGARA (P7117)	130					
OTTOCASA (P7628)	1060					
PETY de THOZEE Olivier	575					
PIPERNO BEER Silvia	151					
RIDENE NEJIB BEN MAHMOUND	151					
RUSTENHOLZ c/o Lamy Belgium	310	P	C	C		

P : Pour
C : Contre
A : Abstention

S'ENERVE Isabelle	310								
SCHARPE-LEGRAND	620	f	c	c					
SCHEPENS Jean-Marie	1620	p	c	c					
SHAPOSHNIK Alex	195								
STEFANOVIC Alexandre	195								
TAKIZAWA CHIE-AKASAKA TAMEIKI	151								
VANSTEENBRUGGE IMMO bvba	151								
VASTEENBRUGGE Lieven	648								
WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY	151	c	p	p					

Résidence Galoni Laure

1050 Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic .

Fait à BXL le 08-02 2022 .

Nom et signature du vérificateur :

Y. P. M.

VOIR RAPPORT DU COMMISSAIRE

GEOFFROY DE MOREAU

ACP LOUISE – GROUP III
Rapport 2020-2021 du
Commissaire aux comptes

TEL : + 32 (0)

AVENUE LOUISE, 32A
B-1050-BRUXELLES

geoffroydemoreau@gmail.com

Chers copropriétaires,

CONCERNE : ACP GALERIE LOUISE

Nous avons réalisé le contrôle des comptes, il en ressort ce qui suit :

1/ Entretien : la facture 20108 (TVAC 401,74€) concerne le débouchage privatif (lot 3L). A rectifier. NB : Remarques figurant à la facture : *« présence de cheveux et de calcaire, manque d'entretien »*.

2/ Nettoyage : le service de nettoyage totalisait en 2015-2016, un montant de +-25.500€ ; en 2020-2021, il totalise +-36.200€.
Il est important de mettre en place, avec le nouveau conseil de copropriété, un service moins coûteux offrant un service équivalent.

3/ Ascenseur : contrat signé avec Kone en janvier 2000. Une renégociation de ce contrat pourrait être sollicitée.

En outre, on remarque plusieurs factures de Kone suite à de mauvaises utilisations des ascenseurs constatées lors des travaux de déménagement-emménagement et dans le cadre des travaux de nettoyage.

- *Il serait utile de proposer à l'AG la mise en place d'un système d'indemnité « déménagement-emménagement ».*
- *Il serait utile de mettre en place un système d'évacuation des poubelles via un roll-conteneur.*

4/ Appel d'urgence : les appels d'urgence sont payants.

5/ Inondations du jardin : Facture 20039 (TVAC 159€) relatif à la recherche de fuite de cet été au niveau du jardin. La cause était privative sans que nous ayons pu identifier le responsable.

Aussi, il est conseillé de réaliser les travaux privatifs de plomberie par un professionnel ou par le plombier de l'immeuble.



Bilan au 30-09-21

Actif

410000	FONDS DE RESERVE (PROPRIETAIRES)	9 897.57
410100	FONDS DE ROULEMENT (PROPRIETAIRES)	34 569.59
414500	DECOMPTE CHARGES A ETABLIR	947.07
4959533	SINISTRE S 9533	925.33
4959593	SINISTRE S 9593	413.88
550000	BANQUE BE14 1043 6788 5883	87 642.65
551000	C.A. - BE98 1030 2540 6893	17 731.47
		152 127.56

Passif

440000	FOURNISSEURS	2 795.62
444002	COMPTE BPT EN COURS	78 390.72
489000	FONDS DE RESERVE	70 342.47
499900	OPERATIONS DIVERSES	595.30
499998	ERREURS D'ARRONDIS	3.45
		152 127.56

La présente version simplifiée du bilan a été spécialement mise en page à destination des copropriétaires. La présentation suivant modèle de la banque nationale, accompagnée du compte de résultats, à destination du commissaire aux comptes, peut être obtenue sur simple demande auprès du comptable de votre copropriété

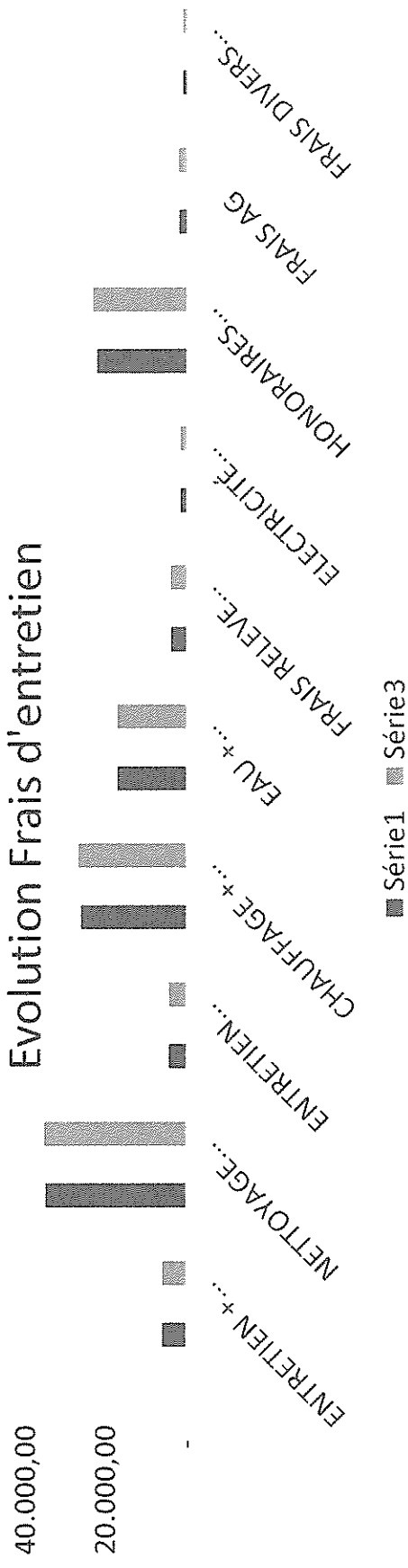
GALERIE LOUISE
Avenue Louise 32 A- 1050 BRUXELLES
BCE 0.836.425.852

EXERCICE COMPTABLE DU 01/10 AU 30/09

<u>FRAIS PRINCIPAUX</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL 2022</u>
ENTRETIEN + CONTRÔLE + ELECTRICITE ASCENSEURS	6.143,14	6.200,00
NETTOYAGE BATIMENT	35.204,95	35.500,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS TECHNIQUES DIVERS	4.492,09	4.500,00
CHAUFFAGE + INSTALLATION	26.397,60	27.000,00
EAU + ADOUCISSEUR D'EAU	17.257,99	17.300,00
FRAIS RELEVÉ COMPTEURS	4.081,12	4.100,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	1.670,56	1.700,00
HONORAIRES SYNDIC	22.458,58	23.560,00
FRAIS AG	2.141,87	2.200,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	1.168,17	1.200,00
	121.016,07	123.260,00

<u>AUTRE FRAIS PROPRIETAIRES</u>	<u>REEL 2021</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL 2022</u>
ASSURANCES PROPRIETAIRES	7.620,27	7.700,00
REPARATION ASCENSEUR	2.566,16	2.600,00
REPARATION CHAUFFAGE	12.149,59	12.200,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	1.433,85	1.450,00
FRAIS DIVERS PROPRIETAIRES	4.464,88	4.500,00
FRAIS BANCAIRES	132,00	135,00
SINISTRE PROPRIETAIRE	254,88	260,00
	28.621,63	28.845,00
TOTAL	149.637,70	152.105,00

Evolution Frais d'entretien



PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

Rappel par mail

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.

Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

Rappel simple

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.

Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

Rappel recommandé

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s). Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.

Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.

La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

AVOCAT

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété.

Ci-dessous le relevé de votre compte, pour information.

Didier PERSYN

Cabinet d'avocat *

MGS

Monsieur Boris WEICKER
Chaussée de la Hulpe, 150

1170 BRUXELLES 17

Bruxelles, 10 février 2022

Cher Monsieur,

Concerne : A.C.P. Résidence "GALERIES LOUISE" C/ BASTU
M. réf. : DPE/1906

Je fais suite à notre entretien téléphonique de ce mardi concernant les dossiers relatifs à l'A.C.P. « GALERIES LOUISE » Bloc 3.

Tout d'abord concernant Monsieur BASTU.

Il s'agit d'un dossier dans lequel j'ai succédé en 2018 à mon Confrère Gauthier LAMBEAU.

Celui-ci avait obtenu deux jugements à charge de Monsieur BASTU qui ont partiellement été exécutés suite à la vente de son appartement au sein de l'A.C.P. par le ministère du Notaire INDEKEU.

La vente n'a cependant pas permis d'apurer la totalité du passif.

Monsieur SCHEPPENS avait signalé, à l'époque, que Monsieur BASTU était présent à la fois sur FACEBOOK et sur LINKEDIN et m'avait demandé s'il s'agissait d'une piste utilisable.

Les constatations, effectuées à cet égard, n'étaient guère rassurantes dès lors que son profil LINKEDIN s'arrêtait en 2016 et que tout cela ne donnait, à vrai dire, pas beaucoup de renseignements concernant sa surface solvable.

J'avais retrouvé, dans le dossier de mon prédécesseur LAMBEAU, un courrier signalant que Monsieur BASTU pouvait également être propriétaire d'un bien à Manage.

J'ai, dès lors, mandaté l'Huissier LAMBERT pour effectuer une recherche à cet égard. Il en est ressorti que Monsieur BASTU n'était propriétaire d'aucun bien immobilier. Je vous joins, en annexe, la copie du document délivré par le S.P.F. FINANCES à l'huissier le 29 janvier 2019.

Nous pourrions imaginer de solliciter un nouveau jugement et de solliciter, à nouveau, la désignation d'un notaire mais je pense que nous serons probablement dans le même cas de figure que précédemment.

Concernant OTTO CASA.

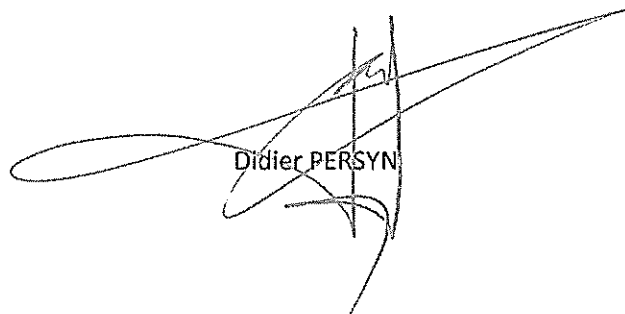
A mon estime, la situation a été apurée par le versement effectué par mes soins au mois de décembre dernier, à tout le moins concernant la situation arrêtée au 30 septembre 2021, telle qu'elle m'a été communiquée par votre prédécesseur.

Reste le dossier IMINVEST qui ne figurait pas dans la liste qui vous a été communiquée par LAMY.

Le dernier jugement obtenu date du 18 octobre 2019.

Je n'ai plus reçu d'instruction ultérieurement pour prendre d'autres initiatives.

J'espère ainsi avoir satisfait à votre demande et vous prie de croire, Cher Monsieur, à l'assurance de mes sentiments dévoués



Didier PERSYN

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE GALERIE LOUISE POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 9 FEVRIER 2022

1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale

- Placement de la cogénération par la société Go4green

2 Travaux décidés mais non réalisés

- Néant

3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)

- Procédure d'évacuation des squatteurs en concertation avec les deux autres syndic, maître Welkenhuysen, l'huissier, la police et le juge de paix. Attente de coordination et sécurisation des entrées par les deux autres entités (G2 : entrée à rue des parkings Crespel et G1 : badges pour les entrées)

- Uniformisation des BAL : Relance récurrentes et mise de pression sur la commune afin de finaliser l'homologation de celle-ci afin de pouvoir les mettre en fonction rapidement.

- Sécurisation du bâtiment en particulier de la cage d'escalier – Obturation des accès à la toiture – Sécurisation des portes local ascenseur et local ancien ballon d'eau chaude, ...

- Remise en état des éclairages dans la cage d'escalier, des paliers, ... – En cours de réalisation par plusieurs corps de métiers

- Remise en fonctionnement des sonnettes palières – En cours de réalisation

- Assainissement de l'immeuble et esplanade par la société RHC – En cours de réalisation

- Demande d'offres à plusieurs corps de métiers pour les entretiens « normaux » de l'ACP non mis en place par l'ancien syndic : curage annuel des canalisations et des égouts, entretien de la toiture, de l'esplanade, ...

4 **Sinistres en cours ou clôturés**

SIN 2021-1 DE : Infiltration par esplanade dans parking (groupe G1) – Procédure judiciaire en cours, un expert a été nommé par le juge – Le CDC fait le choix de Maître Geoffroy GENERET pour représenter ACP (Maître Welkenhysen représentant déjà déjà le groupe G2). Il faudra aussi un conseiller technique, Maître Generet sera consulté pour une recommandation.

SIN 2021-2 DE : Sinistre Toussaint/Ottocasa – Plombier envoyé en urgence à la demande de Monsieur Toussaint – Rappel et relance faites à par le plombier et MGS à Monsieur Toussaint sans résultats – Dossier en stand-by dans l'attente d'un retour du propriétaire

SIN 2021-3 DE infiltrations 3e étage 15-16 Investim – Fuite récente de canalisation chauffage – En cours de résolution par plombier/chauffagiste car nécessité d'isoler/vider une colonne et/ou de le faire en gelant la canalisation incriminée pour ne pas vidanger tout le réseau de chauffage (2 jours sans chauffage et problèmes d'encrassement lors de la remise sous pression du réseau) – MGS a effectué la demande à un 2 chauffagistes et 3 plombiers (car peu de sociétés peuvent le faire)

SIN 2021-4 – De – Infiltration par toiture studio AJ 5 – Etat de la toiture vétuste et doit être réparée de manière générale – Attente intervention Rooftech. Des devis pour réfection (remise une couche d'étanchéité légère sur toute la toiture) ont été demandés à plusieurs entreprises.

SIN 2021-5 – 03/01/22 – Débordement colonne WC – Plombier envoyé en urgence - Intervention terminée – MGS enverra un mail vers toute l'ACP afin de déterminer si des dégâts immobiliers sont à déclarer dans les appartements afin d'éventuellement ouvrir un dossier sinistre auprès de l'assurance.

Il sera également rappelé aux propriétaires/occupants de ne pas jeter des objets inadéquats dans les canalisations (source de bouchons). MGS est en attente deux offres pour le curage annuel des canalisations.

5 **Dossiers litigieux et procédures en cours**

- **Contentieux OTTOCASA** – Clôturé par jugement en la faveur de l'ACP et récupération des 6.000 € d'arriérés.

6 **Les contrats de fournitures régulières**

- Liste des fournisseurs mise à jour en annexe

7 **Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**

- Néant

Terhulpesteenweg 150 – 1170 Brussel

Tel.: 02/534.44.48

E-mail: team1@mgsyndic.net

Kantooruren en telefonische wachtdienst: 8.30 tot 12.30 u

Aan de mede-eigenaars

van de Residentie **GALERIE LOUISE**

**VERSLAG VAN DE SYNDICUS OVER HET AFGELOPEN BOEKJAAR VAN
DE RESIDENTIE GALERIE LOUISE MET HET OOG OP DE ALGEMENE
VERGADERING VAN 9 FEBRUARI 2022**

1. **Uitgevoerde werkzaamheden conform de besluiten op de laatste algemene vergadering**
 - Plaatsing van de warmtekrachtkoppeling door het bedrijf Go4green
2. **Goedgekeurde, maar niet-uitgevoerde werkzaamheden**
 - Nihil
3. **Dringende werkzaamheden, uitgevoerd door de syndicus (artikel 577-8, § 4)**
 - Uitzettingsprocedure van de krakers in overleg met de twee andere syndicussen, meester Welkenhuysen, de gerechtsdeurwaarder, de politie en de vrederechter. Wachten op de coördinatie en beveiliging van de toegangen door beide andere entiteiten (G2: ingang via parkings Crespelstraat en G1: toegangsbadges)
 - Eenvormig maken van de brievenbussen: Gemeente meermalen aangemaand en onder druk gezet om de brievenbussen definitief goed te keuren zodat ze snel in gebruik genomen kunnen worden.
 - Beveiligen van het gebouw, in het bijzonder van het trappenhuis – Afsluiten van de toegangen naar het dak – Beveiligen van de deuren naar het liftlokaal en het lokaal met de oude warmwatervoorraadtank enz.
 - Weer in goede staat brengen van de verlichting in het trappenhuis, op de overlopen enz. – In uitvoering door meerdere vakaannemers
 - Herstellen van de belinstallaties op de overlopen – In uitvoering
 - Saneren van het gebouw en de esplanade door het bedrijf RHC – In uitvoering
 - Bij meerdere vakaannemers prijsopgaven aangevraagd om ten behoeve van de VME "normale" onderhoudswerkzaamheden uit te voeren waarvoor de voormalige syndicus niet gezorgd heeft: jaarlijks schoonmaken van de leidingen en riolen, onderhoud van het dak en de esplanade enz.

4 Lopende en/of afgehandelde schadegevallen

SIN 2021-1 DE: waterinsijpeling via esplanade in parking (groep G1) – Gerechtelijke procedure is lopende, de rechter heeft een deskundige aangesteld – De RME kiest meester Geoffroy GENERET om de VME te vertegenwoordigen (meester Welkenhuysen vertegenwoordigt al de groep G2). Er is ook een technisch adviseur nodig: meester Generet zal geraadpleegd worden om een aanbeveling te doen.

SIN 2021-2 DE: schadegeval Toussaint/Ottocasa – Op verzoek van dhr. Toussaint is de loodgieter onverwijld ter plaatse gestuurd – De loodgieter en MGS hebben dhr. Toussaint meermaals aangemaand, maar deze laatste reageert niet – Dossier in stand-by totdat de eigenaar feedback geeft.

SIN 2021-3 DE: waterinsijpelingen 3e verdieping 15-16 Investim – Recent lek in verwarmingsleiding – Wordt momenteel opgelost door loodgieter/verwarmingstechnicus gezien noodzaak om een standleiding te isoleren/leeg te maken en/of dat te doen door de leiding in kwestie te bevriezen om niet het volledige verwarmingsnet te moeten ledigen (2 dagen zonder verwarming en problemen met vervuiling bij het opnieuw onder druk zetten van het net) – MGS heeft dit gevraagd aan 2 verwarmingstechnici en 3 loodgieters (omdat weinig bedrijven dat kunnen doen).

SIN 2021-4 DE: waterinsijpeling via het dak studio AJ 5 – Het dak is verouderd en moet een algemene herstelbeurt krijgen – Er wordt gewacht op de interventie van Rooftech. Er zijn aan meerdere bedrijven prijsopgaven voor de herstelling gevraagd (het volledige dak opnieuw bedekken met een lichte waterdichte laag).

SIN 2021-5 – 03/01/22: overstroomd wc-standleiding – Spoedinterventie loodgieter – Interventie voltooid – MGS zal de voltallige VME een mail sturen om uit te maken of men immateriële schade in de appartementen moet aangeven teneinde in voorkomend geval een schadedossier bij de verzekering te openen.

De eigenaars/bewoners worden er nogmaals aan herinnerd dat ze in de afvoerleidingen geen voorwerpen mogen weggooien die daar niet thuishoren (omdat dit verstoppingen veroorzaakt). MGS wacht op twee prijsopgaven om de leidingen jaarlijks schoon te maken.

5 Geschillendossiers en lopende procedures

- **Geschil OTTOCASA** – Afgesloten door een rechterlijke uitspraak ten voordele van de VME en terugvordering van € 6.000 aan achterstallen.

6. Periodieke leveringscontracten

- Bijgewerkte lijst met leveranciers toegevoegd als bijlage

7 Verzoek(en) of opmerking(en) over de gemeenschappelijke delen geformuleerd door iedere persoon die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die op de algemene vergadering geen stemrecht heeft (artikel 577-8, § 4, 8°)

- Nihil

LISTE DES FOURNISSEURS - ACP GALERIE LOUISE BLOC III - Av. Louise 32a - 1050 Bruxelles			
	NOM DU FOURNISSEUR	TEL FOURNISSEUR	ADRESSE MAIL FOURNISSEUR
Clés	CASCARIO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CASCARIO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CLABOTS	02/346.02.70	stp@pierredlabots.be
Parlophonie - Sonnettes	HIGH SYSTEM	02/538.48.50	info@highsystems.be
Electricité générale	SERVI SYNDIC	0470 /112.083	info@servisyndic.com
Electricité dépannage en dehors des heures	OPA	0497 /49 84 96	info@highsystems.be
Ascenseurs entretien	KONE	02/346.21.00	kc3.be@KONE.com
SECT	ATK	015/55.51.51	
Courtier	CRAB	02 535 94 00	vhm@jeancrab.be
Entretien	AQUANET	0497/54.67.63	fatima@aquanet-services.be
Plombier et déboucheur	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be
Plombier et déboucheur	PSD	0485/874.563	info@psdgroup.be
Entretien toiture/corniche/etc	ESB	0471/500.671	info@esbcare.be
Chauffagiste	ABC TECHNICS	02/465.52.10	info@abctechnics.be
Gaz et électricité	LUMINUS	02/224.96.00	qp.brussels.sale-support@total.com
Relevé réparateurs	TECHEM	02/529.63.00	caloribel@techem.be
Entretien Extincteur	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Eau	VIVAQUA	02/518 88 10	info@vivaqua.be
Porte automatique av. Louise	TORMAX	0800 12 000 (urgence)	info@tormax.be

Team 1

De: Team 1
Envoyé: mardi 23 novembre 2021 18:22
À: PETY; SCHARPE; SCHEPENS
Objet: TR: Galerie Louise - 1er projet de courriel suite tour d'immeuble
Pièces jointes: Galerie Louise - Entretien toiture haute et cabanon toiture.xls.pdf; Galerie Louise - Entretien Plateformes esplanade cour arrière.xls.pdf; image001.jpg; image002.jpg; image003.jpg; image004.jpg; image005.jpg; image006.jpg; image007.jpg; image008.jpg; image009.jpg; image010.jpg; image011.jpg; image012.jpg; image013.jpg; image014.jpg; image015.jpg; image016.jpg; image017.jpg; image018.jpg; image019.jpg; image020.jpg; image021.jpg; image022.jpg; image023.jpg; image024.jpg; image025.jpg; image026.jpg; image027.jpg; image028.jpg; image029.jpg; image030.jpg; image031.jpg; image032.jpg; image033.jpg; image034.jpg; image035.jpg; image036.jpg; image037.jpg; image038.jpg; image039.jpg; image040.jpg; image041.jpg; image042.jpg; image043.jpg; image044.jpg; image045.jpg; image046.jpg; image047.jpg; image048.jpg; image049.jpg; image050.jpg; image051.jpg; image052.jpg; image053.jpg; image054.jpg; image055.jpg; image056.jpg; image057.jpg; image058.jpg; image059.jpg; image060.jpg; image061.jpg; image062.jpg; image063.jpg; image064.jpg; image065.jpg; image066.jpg; image067.jpg; image068.jpg; image069.jpg; image070.jpg; image071.jpg; image072.jpg; image073.jpg; image074.jpg; image075.jpg; image076.jpg; image077.jpg; image078.jpg; image079.jpg; image080.jpg; image081.jpg; image082.jpg; image083.jpg; image084.jpg; image085.jpg; image086.jpg; image087.jpg; image088.jpg; image089.jpg; image090.jpg; image091.jpg; image092.jpg; image093.jpg; image094.jpg; image095.jpg; image096.jpg; image097.jpg; image098.jpg; image099.jpg; image100.jpg; image101.jpg; image102.jpg; image103.jpg; image104.jpg; image105.jpg; image106.jpg; image107.jpg; image108.jpg; image109.jpg; image110.jpg; image111.jpg; image112.jpg; image113.jpg; image114.jpg; image115.jpg; image116.jpg; image117.jpg; image118.jpg; image119.jpg; image120.jpg; image121.jpg; image122.jpg; image123.jpg; image124.jpg; image125.jpg; image126.jpg; image127.jpg; image128.jpg; image129.jpg; image130.jpg; image131.jpg; image132.jpg; image133.jpg; image134.jpg; image135.jpg; image136.jpg; image137.jpg; image138.jpg; image139.jpg; image140.jpg; image001.jpg; image002.jpg; image003.jpg; image004.jpg; image005.jpg; image006.jpg; image007.jpg; image008.jpg; image009.jpg; image010.jpg; image011.jpg; image012.jpg; image013.jpg; image014.jpg; image015.jpg; image016.jpg; image017.jpg; image018.jpg; image019.jpg; image020.jpg; image021.jpg; image022.jpg; image023.jpg; image024.jpg; image025.jpg; image026.jpg; image027.jpg; image028.jpg; image029.jpg; image030.jpg; image031.jpg; image032.jpg; image033.jpg; image034.jpg; image035.jpg; image036.jpg; image037.jpg

Chers Membres du conseil,

Comme indiqué précédemment, Monsieur Meganck et moi-même avons réalisé ce jeudi 4 novembre 2021 un tour complet de votre immeuble accompagné d'entrepreneurs, ceci ayant pour but d'avoir une vue d'ensemble sur la situation et des points qui sont à traiter dans une première urgence.

Ces dits "travaux" devront être réalisés par phase, que nous proposons comme ceci :

(La toute première phase sera donc de déloger les squatteurs)

1) Phase d'assainissement :

L'idée serait de faire passer une entreprise afin de débayer tout ce qui traîne dans les parties communes, escaliers, paliers, chaufferie etc... afin de dégager les gravats, crasses, bouteilles cassées, poubelles, bloc métallique et vider complètement le local au palier du dernier étage ainsi que "l'ancien refuge" du concierge au niveau de l'esplanade.

En bref, un bon vide grenier pour venir évacuer tous les encombrants.

Nous estimons que tout pourrait être réalisés sur 2, 3 bonnes journées de travail avec une bonne équipe et deux containers.

Comme vous le savez, la tâche n'est pas simple compte tenu des problèmes de squatters et de l'insécurité qui règne en maître dans l'immeuble mais dont les équipes de la firme VIP ou RHC qui étaient présentes avec nous lors de cette visite, sont prêtes à le faire.

En parallèle, nous avons avec nous l'entreprise ESB, avec qui nous travaillons déjà en confiance pour nos contrats d'entretien des toitures, plateformes et réseaux d'égouttages.

Nous leur avons demandé une offre pour l'entretien bi-annuel de la toiture haute + la plateforme et espace de la cour complète de l'esplanade du RC, offres que vous trouverez ci-jointes et que je me suis permis de contre-signer étant donné l'urgence de la situation.

PS: l'offre pour la toiture haute reprends bien l'obturation des gaines de ventilation en toiture avant l'hiver ainsi que la dépose ensuite en début de printemps pour éviter le problème de gel des installations.

Dans la foulée et juste après l'entretien qui sera réalisé par ESB, une entreprise passera pour colmater et réparer les plus grosses brèches et trous béants dans la membrane d'étanchéité en toiture et au niveau de l'esplanade qui sont toutes percées par la poussée d'arbustes et racines à plusieurs endroits.

Nous avons pu ici déjà négocier un budget avec l'entreprise RHC (+-5.000€ htva) et qui se chargera d'effectuer ces travaux de mesures conservatoires urgentes, dans ce même budget ils procéderont également à la réparation des pieds de DEP en façade arrière qui occasionnent des infiltrations plus bas.

2) Phase de sécurisation :

a) sécurisation et remise en bon fonctionnement des portes d'accès de l'immeuble et autres locaux communs (portes au dernier étage, portes palières, etc...)

Il est à ce jour indispensable de pouvoir sécuriser les accès convenablement afin que plus aucune personne étrangère ne puisse rentrer dans l'immeuble comme bon lui semble, ceci est donc un travail à réaliser sans tarder.

b) obturation du châssis au niveau de l'accès toiture au dernier étage ainsi que de toutes les trappes donnant sur les gaines techniques intérieurs/extérieurs au pied de façade (pour les mêmes raisons qu'au point A mais éviter le passage des rats et autres nuisibles en complément)

Ici pour ce type de travaux, il n'est pas simple d'obtenir une offre cohérente sans avoir une sur-estimation du coût, c'est pourquoi nous pensons qu'il est mieux de faire exécuter ces travaux en régie avec toutefois une estimation reçue de 2 à 3 jours de travail + marchandises, soit +-3000€ à 4000€)

c) sécurisation (plus d éclairage dans tous les communs ou presque) et repérage des installations électriques dont il faudra impérativement faire passer un électricien pour, dans un premier temps, établir un repérage complet et comprendre l'installation électrique de l'immeuble.

d) idem mais pour le réseau d'égout et plomberie de l'immeuble (ESB pourrait s'en charger avec la remise d'une offre de prix pour un contrat d'entretien annuel des installations)

L'idée serait ensuite de remettre l'installation électrique aux normes , conformes et fonctionnelle bien entendu (il n'y pas le choix car obligation pour la certification de la cogeneration) et de sécuriser l'immeuble en remettant en fonction les installations électriques, éclairages , blocs de secours etc...(ceci est une obligation légale et imposé par les pompiers)

Nous chargerons ici la firme Servi-syndic pour faire cette première phase de repérage (en régie ici aussi, pas d'autre choix) et qui nous reviendra ensuite avec leur détail et leur proposition de devis pour le remplacement des éclairages et blocs de secours hors service actuellement.

3) Phase de travaux - autre à revoir :

- Définir les installations et équipements propre à l'immeuble en sous-sol, chaufferie, local électrique, adoucisseurs, pompes de relevage, décharges etc...
- Rénovation de la toiture et des plateformes
- Btes aux lettres – plaquette et mise en route
- aménagement des 2 locaux à l'entrée dans le sas RDC (en local vélo et/ou local poussette -> à discuter des possibilités)
- Aménagement de 2 locaux pour le nettoyeur au 1er et 3eme étage (robinets de service - dévidoirs
- portes RF sur gaine - plancher - finition côté palier -> offres à recevoir)
- Contrôle, vérification et remplacement des extincteurs + les fixations dont le système est à revoir + les dévidoirs
- Enlèvement et évacuation des radiateurs dans la cage d'escalier (offres à recevoir)
- Nettoyage général des communs (nous attendons des offres)
- Placement de 2 petites armoires métalliques à archives (à placer dans la chaufferie une fois propre)
- Demander l'entretien de la terrasse au propriétaire du bureau (au RDC ?)
- Refermeture RF (ou il y a le la vanne gaz)
- Entretien général du réseau d'égout, CDV etc...(devis seront demandé une fois que les installations pourront être définies)
- Travaux de rénovation cage d'escalier et palier (une fois les étanchéités réalisées)
- Travaux d'embellissement

....

Nous allons aller de l'avant dans ces différents dossiers, et montrer les gros dossiers à présenter pour l'AG, qui si j'ai bien compris n'a pas de date statutaire mais doit être avant la date statutaire du groupe 4 (donc le deuxième mardi du mois de décembre, à 15 heures cfr Statuts)

Merci de votre retour

Bien à vous,

Compte tenu du nombre croissant des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires de synthétiser leur demande en y précisant: le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires à un traitement encore plus efficace de votre demande.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

BORIS WEICKER

M.G.S. - Service comptabilité et administratif - Team 1

Tél : 02/534.44.48 (option 1) - Lu-ve 8h30-12h30

C Chaussée de la Hulpe 150, 1170 Watermael-Boitsfort

Info MGSyndic

De: Geradon Vincent <Vincent.GERADON@KONE.com>
Envoyé: vendredi 7 janvier 2022 08:49
À: Stéphane Meganck
Cc: Info MGSyndic
Objet: Devis conformité ascenseurs Galerie Louise
Pièces jointes: devis mise en conformité galerie Louise MGS 43B.pdf; CATALOGUE DECO DX.pdf; doc 24 7.pdf; KONE MonoSpace DX for full replacement brochure.pdf

Bonjour

ci-dessus, vous trouverez notre devis suivant analyses de risques.

Par ailleurs, nous vous informons qu'un remplacement des appareillages de commandes et des appels paliers devront être prévus dans les années à venir. Budget 40.000€HTVA pour les 2 ascenseurs

Par ailleurs, nous pouvons vous proposer le remplacement complet des ascenseurs par notre nouvelle génération d'ascenseur

Type Monospace DX

Avantages

Nouvelles portes palières automatiques coulissantes

Motorisation nouvelle génération entraînant des économies d'énergies (plus ou moins 30 à 50% d'économie sur votre facture électrique)

Nouvelle génération connecté et prêt pour l'avenir et à l'arrivée des nouvelles applications connectées

Nouvelle cabine et nouvelle décoration

Revalorisation de votre patrimoine immobilier

Confort d'utilisation

Suppression du local machinerie actuel qui ne sera plus utilisé

Ci-dessus notre documentation

Budget 170.000€HTVA pour les 2 ascenseurs

Dans le cadre de ces nouveaux ascenseurs, un nouveau contrat sera d'application entraînant une diminution de l'ordre de 3000€htva par an pour les 2 ascenseurs (contrat préventif et 24/7 connected + téléphonie)

Bien à vous

A votre disposition

Vincent Gérardon

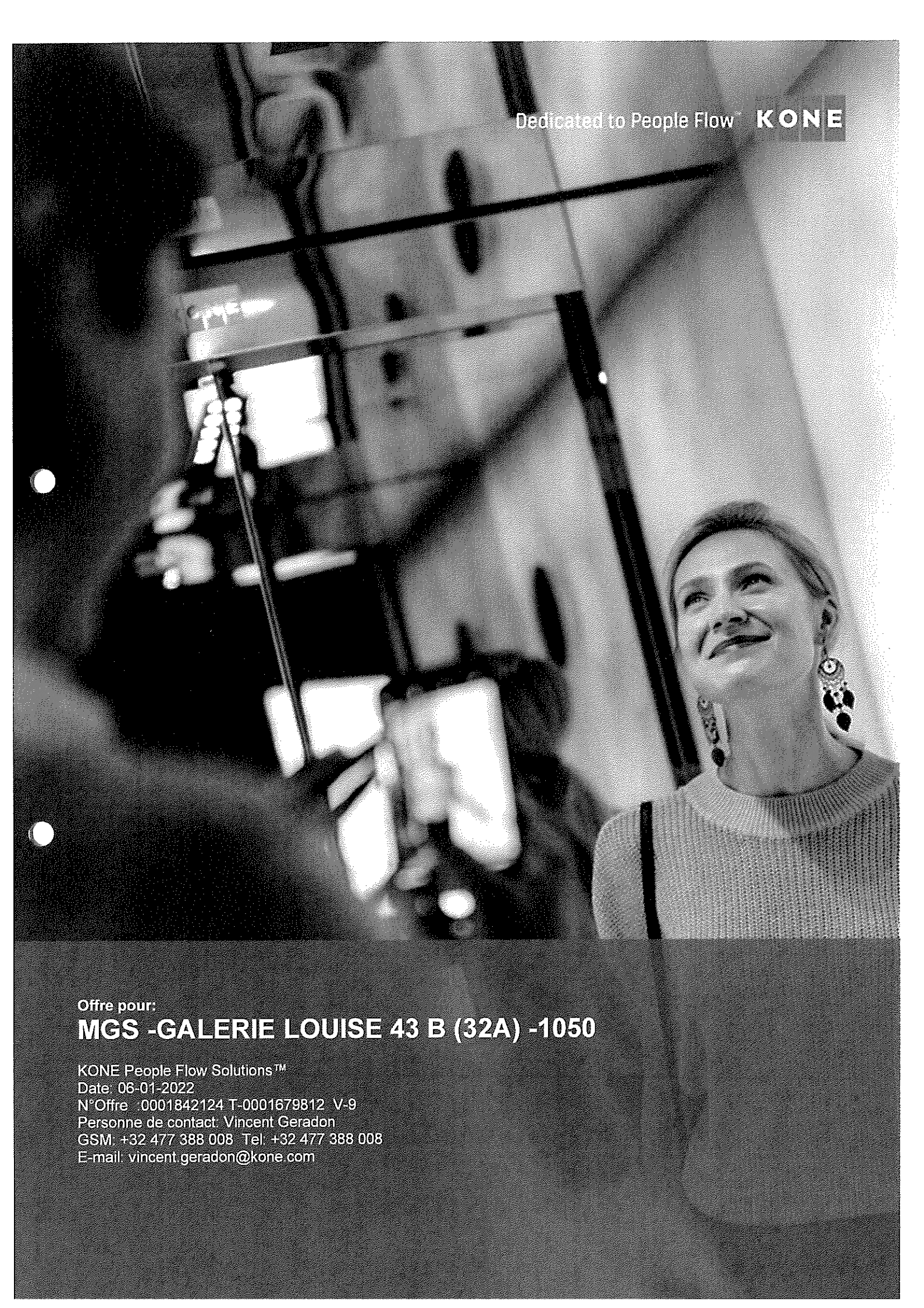
Account Manager

KONE Belgium & Luxembourg
Rue de Bretagne 24
1200 Brussels
Tel +32 (0)2 730 93 58

Mobile +32 (0) 477 38 80 08

Email vincent.geradon@kone.com

www.kone.be



Dedicated to People Flow™ **KONE**

Offre pour:

MGS -GALERIE LOUISE 43 B (32A) -1050

KONE People Flow Solutions™

Date: 06-01-2022

N°Offre : 0001842124 T-0001679812 V-9

Personne de contact: Vincent Geradon

GSM: +32 477 388 008 Tel: +32 477 388 008

E-mail: vincent.geradon@kone.com



ACP RES GALERIE LOUISE

C/O MGS SYNDIC
A l'attention de Stéphane MEGANCK

Monsieur Stéphane MEGANCK,

Sur la base de l'analyse des risques des ascenseurs mentionnés, réalisée le 09/12/2019 et avec la référence BR1 04 018 00, nous sommes heureux de vous fournir une offre détaillée pour la modification des installations.

A votre charge porte salle des machines, éclairage des paliers et vers accès machinerie.

Nous vous remercions pour la demande d'offre se rapportant au projet susmentionné. Nous vous proposons une solution de people flow qui s'adaptera parfaitement à votre bâtiment, ainsi que des services complets pour vous soutenir tout au long de votre projet.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information, nous espérons que notre proposition répondra à vos attentes et vous prions d'agréer, madame, monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

KONE Belgium SA

Vincent Geradon
Account Manager

KONE Belgium S.A.
Rue de Bretagne, 24
B-1200 Bruxelles

Tél. : +32 2 730 92 11
Fax : +32 2 730 92 89
www.kone.be

BNP Paribas Fortis
240-0176200-52
BIC GEBABEBB
IBAN BE 64 2400 1762 0052

RPM Bruxelles
BE 0436.407.453



1. Pourquoi KONE ?

KONE EN BREF

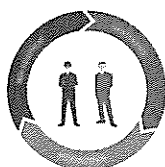
Dedicated to People Flow

NOS PRODUITS



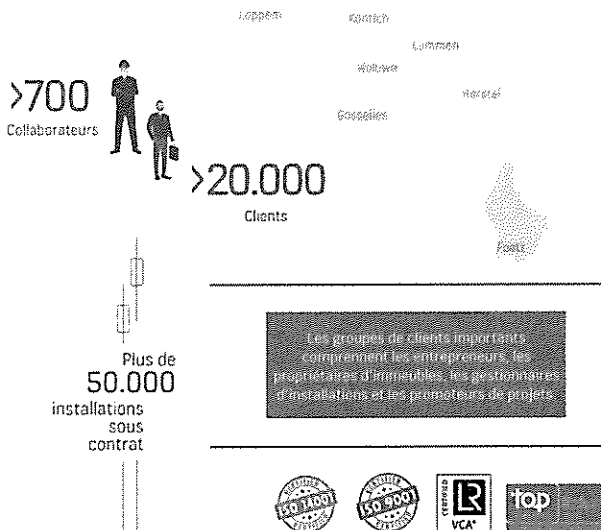
NOS SERVICES

Nous fournissons des services pour l'ensemble du cycle de vie d'un bâtiment; de la phase de conception aux solutions de maintenance, de réparation et de modernisation.



NOTRE MISSION EST D'AMÉLIORER
LE "FLOW" DE LA VIE URBAINE

KONE BELGIQUE & LUXEMBOURG

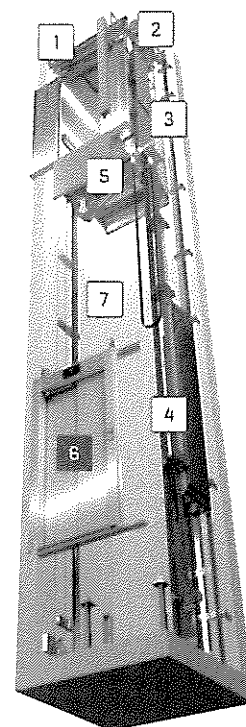


Nos valeurs KONE:

- ✓ Des solutions innovatives pour une expérience d'utilisateur maximale
- ✓ Une gestion de projet professionnelle
- ✓ Des méthodes d'installation sûres et efficaces
- ✓ Des critères de qualité stricts et des tests du confort de transport avant le transfert
- ✓ Une gamme polyvalente et flexible avec des designs attrayants
- ✓ Des installations fiables avec un taux de disponibilité moyen de plus de 99%
- ✓ Des solutions énergétiquement efficaces pour la durabilité et la rentabilité

2. Votre solution

1. Kits de Modernisation
2. Motorisation
3. Électrification
4. Signalisation
5. Cabine
6. Portes
7. Gaine



Détails de la solution

Beaucoup de soin a été apporté à la création d'une image de l'installation que vous avez choisie, mais celle-ci reste un exemple non contraignant. KONE ne garantit pas que l'installation livrée sera identique à l'image.

Ascenseur 10302401 / 4490585200 / 10302402 / 4490585300 ASC GAUCHE ET DROIT / Galerie Louise 43B, 1050 Bruxelles / Mise en conformité

Portes

Nom du produit Portes cabines coulissantes automatiques type ReNova Slim

Hauteur libre porte HH [mm]	2000
Nb d'entrée	1
Type de porte	3R , 4 panneaux ouverture centrale, navette à droite
Matériau vantaux porte cabine	Acier inoxydable AISI304 - Scotch Brite
Finition linteau porte cabine	F-StSt AISI304, Inox brossé

Fourniture et pose d'une échelle d'accès à la dalle d'assise de la machine.

- Fourniture et pose d'une balustrade en salle de machine
- Protection des ouvertures et orifices dans la salle de machine
- Fourniture et pose d'un bouton " STOP " en salle des machines ou dans le local de la poulie de renvoi.
- Fourniture et pose d'une protection métallique autour des éléments mobiles et tournants en salle des machines.
- Fourniture d'une attestation certifiant l'absence d'amiante dans les garnitures de frein.
- Fourniture et placement des instructions de manoeuvre de secours
- Remplacement des ampoules de la cabine pour avoir un éclairage de 50 lux
- Fourniture et placement d'une échelle permettant un accès sécurisé à la cuvette
- Travaux à votre charge : Prévoir à chaque palier un éclairage d'une luminosité de 50 Lux. (à hauteur de la porte palière).
- Fourniture et placement d'une nouvelle installation d'éclairage réglementaire dans la gaine et la cuvette, comprenant :
 - un tableau de répartition avec coffret de protection,
 - un bouton poussoir,
 - une prise de courant,
 - une ou plusieurs armature(s) équipée(s) de tubes fluorescents afin d'obtenir une luminosité de 50 Lux.,
 - le câblage électrique nécessaire.
- Pose d'un contact de sécurité sur la poulie de renvoi du câble du limiteur de vitesse.
- Travaux à votre charge : Réparer ou remplacer la porte de la salle des machines
- Adaptation des fils guides contrepoids. Création de 4 fils de guidage au lieu de 2.
- Travaux à votre charge : Prévoir à chaque palier un éclairage d'une luminosité de 50 Lux. (à hauteur de la porte palière).

- Mise à la terre des éléments mécanique de votre installation (guides, cabine, portes palières, éléments de la salle des machines,...). Pour ce faire, nous avons besoin de la ligne de terre du bâtiment au pied de la gaine
- Contrôle et correction de la masse du contrepoids afin d'assurer l'équilibre de l'installation.
- Fourniture et placement de deux nouveaux encadrements (finition inox brossé).
- Remplacement bouton stop par réouverture
- Améliorer l'éclairage de la salle des machines
- Fourniture et pose d'une balustrade télescopique sur le toit de la cabine
- Pose, sur la porte ou la trappe d'accès à la machinerie d'ascenseur, d'un écriteau interdisant l'accès aux personnes qui n'y sont pas appelées par leur fonction
- Fourniture et placement d'un bouton "STOP" en cuvette
- Placement d'une serrure conforme à la porte de la salle des machines
Boitier rouge

Séparation de gaine

Remarque importante

Une nouvelle norme concernant les ascenseurs en gaine commune suggère le placement d'une séparation de gaine toute hauteur entre les différents ascenseurs. Ce travail n'est pas obligatoire mais si une intervention en gaine se fait sur un ascenseur et qu'aucune séparation n'est présente, tous les ascenseurs de la même gaine sont mis à l'arrêt le temps de l'intervention. Si une séparation de gaine est placée, les ascenseurs sont rendus indépendants les uns des autres et peuvent continuer de fonctionner même si leur voisin est en inspection.

→ Le supplément de prix pour ce travail est de + 6.990,00 € hors TVA



3. Offre commerciale

Tarification

☐ Ascenseur

Building 1

ID de l'équipement	Nom de la solution	Charge (kg / pers)	Vitesse (m/s)	Prix net unitaire (€)
Group 1				
☐ 10302401	Mise en conformité	450 /	0.9 m/s	
10302402	Mise en conformité	450 /	0.9 m/s	

Prix total, sans TVA € 30.830,88

Option separation de gaine +6.990€HTVA

Le prix est basé sur les caractéristiques décrites dans cette offre et sur les pièces jointes qui en font partie intégrante.

Suite à la transmission de votre commande et en dérogation de l'article 1 concernant les conditions de vente, KONE ne sera lié qu'après l'envoi d'une confirmation signée par un membre de la Direction ou ses mandataires spéciaux.

Toute référence aux conditions générales de vente du Client incluses dans un bon de commande ou autres n'est pas contraignante pour les Parties.

4. Conditions particulières de vente

TVA

La TVA est à votre charge.

Prix et conditions de paiement

40%	Acompte à la commande,
30%	Matériel fabriqué et prêt pour expédition vers le chantier,
25%	A la fin du montage et à la réception intermédiaire de l'ascenseur,
5%	A la mise en service et livraison de l'ascenseur, maximum deux mois après la réception intermédiaire.

Délai de paiement

Paie ment au comptant.

Révision du prix

Le prix de notre offre est révisable selon la formule :
 $P = P_o (0,55 S/So + 0,25 I/I_o + 0,20)$ avec les indices AGORIA.

Garantie

Inclus dans la garantie:

La garantie s'applique au matériel proposé, y compris la main d'oeuvre.

Durée: 24 mois

Validité de l'offre

Les conditions de notre offre restent valables pendant 60 jours calendrier à partir de la date présente.
 Après cette date, nous nous réservons le droit de modifier les solutions technique et/ou le prix.

5. Travaux compris et non compris

Travaux compris

Les travaux suivants sont compris:

- Frais de transport à l'adresse de livraison;
- Montage durant les heures ouvrables;
- Démontage et évacuation des matériaux et des emballages nous appartenant;
- La réception des travaux par un organisme de contrôle agréé.

Travaux non compris

Les travaux suivants ne sont pas compris dans notre offre, sauf indication contraire explicite dans ce document :

- Les travaux de construction, tels que : pose d'enduits, enlèvement de maçonnerie, percement d'orifices dans les constructions en béton, adaptations du sol de la salle des machines, réalisation d'évidements pour le logement des coffrets et/ou renforcement de constructions;
- Les travaux liés à la présence ou à l'enlèvement de l'amiante;
- L'adaptation éventuelle de la sécurité de la conduite d'alimentation électrique dans l'espace de distribution;
- L'exécution des travaux de peinture;
- Le tirage d'un câble de mise à la terre réglementaire jusqu'en bas de la gaine;
- Un éclairage des paliers conforme;
- Un accès sécurisé vers la salle des machines (éclairage, échelle, ...);
- Les raccords de finition des sols et des murs autour des portes palières (plafonnage, silicone, seuil, ...);
- La pose des parois anti-poussière nécessaires pour garantir la sécurité et la propreté pendant les travaux.

Généralités

Les matériaux enlevés deviennent la propriété de KONE Belgium S.A. ; dans ce cadre, nous nous engageons à évacuer ces matériaux de manière écologique, conformément à la réglementation dans ce domaine (sauf pour l'amiante).

Si l'ascenseur doit être utilisé par des tiers durant les travaux, (transports en urgence, etc.), les heures perdues de ce fait vous seront facturées sur notre base horaire.

S'il devait apparaître lors du montage que certains composants, initialement prévu par vos soins, présentent des défauts ou ne sont plus utilisables de manière adéquate, ces derniers seront remplacés à vos frais après vous avoir consulté.

6. Délais de livraison et d'exécution

Lors de la confirmation de la commande, les travaux seront intégrés dans notre planning en tenant compte de vos besoins et de nos disponibilités.

Les périodes de congé (fermeture des usines) peuvent avoir un impact sur le délai de livraison final.

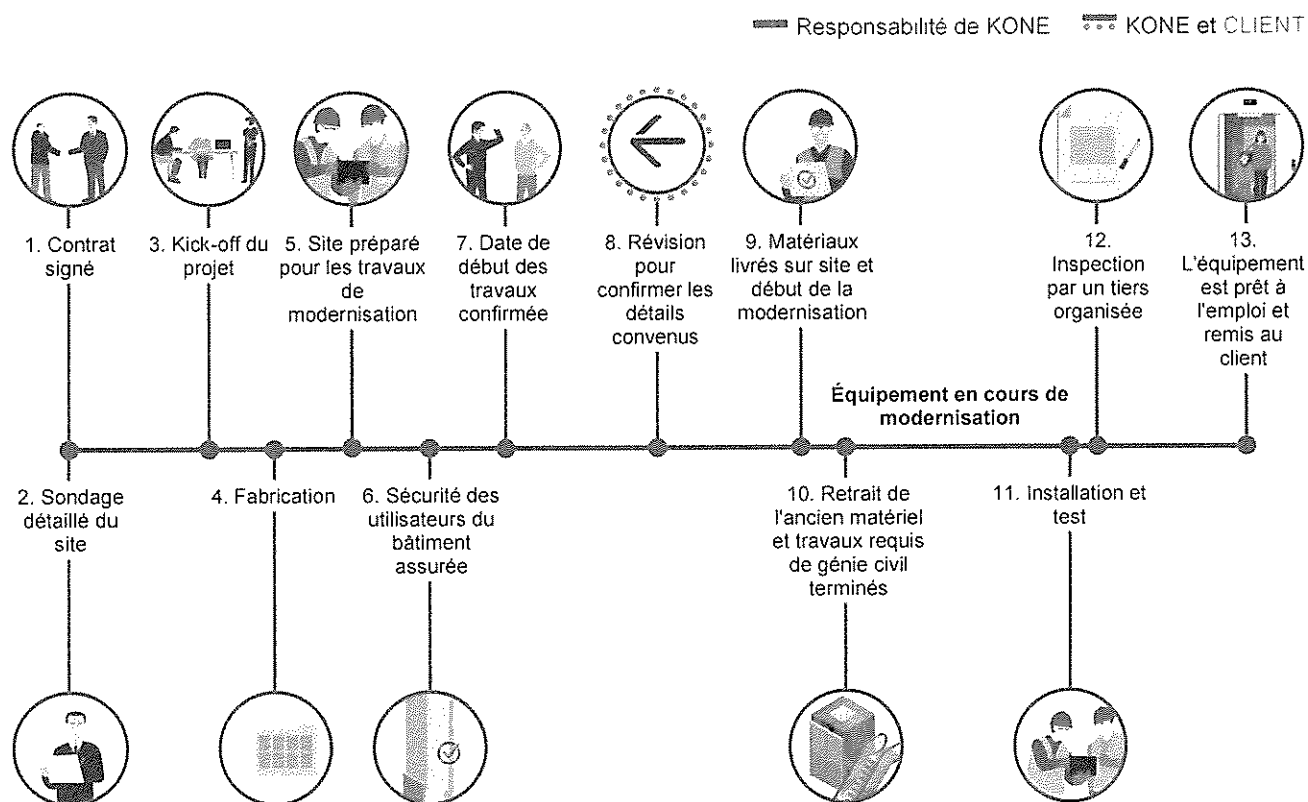
Les délais de livraison convenus pour votre projet sont susceptibles d'extension due à des retards causés par des mesures prises en prévention de la propagation du virus Corona (2019-nCoV), comme par exemple l'extension obligatoire de congé, la restriction de transport imposée par les autorités chinoises et d'autres pays, la disponibilité limitée du personnel et de fournisseurs suite à l'épidémie.

Nous souhaitons bien entendu collaborer avec vous et vous tiendrons informés du développement de la situation afin de limiter au maximum les conséquences éventuelles sur le planning.

7. Votre projet deviendra un succès

KONE garantit un environnement de travail sans problème et transparent pour votre projet. L'aperçu du projet montre l'importance de chaque étape.

Aperçu du projet





Afin de pouvoir respecter le programme de livraison convenu, de garantir la sécurité sur le chantier et d'assurer la performance des travaux, les 7 absolus chantier doivent être remplis avant le début des travaux de modernisation de votre ascenseur (sauf indication contraire dans l'offre).

Avant le début des travaux, la mise en place et le respect de ces 7 absolus chantier sont contrôlés par le responsable KONE :

- 1 Notre offre se base sur des travaux effectués les jours ouvrables pendant les heures de travail, c'est-à-dire entre 07h30 et 17h00.
- 2 L'accès au bâtiment, les voies d'évacuation ainsi que l'accès vers la salle des machines sont sécurisés, libres d'obstacles et suffisamment éclairés. Les procédures d'évacuation nous sont communiquées.
- 3 Une zone de stockage de minimum 15 m² à l'intérieur du bâtiment est réservée pour KONE.
- 4 La gaine de l'ascenseur est propre et sèche.
- 5 La prise de terre conforme est disponible dans la salle des machines. Une alimentation électrique conforme et stable, ainsi qu'une ligne téléphonique sont mises à dispositions en salles des machines. (Ce dernier point n'est pas d'application pour la connexion KRM GSM ou si l'offre ne comprend pas de télésurveillance).
- 6 Tous les travaux qui sont soumis à une autorisation sont identifiés (permis de feu, permis d'urbanisme, etc.).
- 7 Tout en respectant l'environnement.

Pour de plus amples informations, voir la brochure '7 absolus chantier'.



8. Votre maintenance KONE Care™

Il n'y a pas de solution fixe concernant votre maintenance. Pour mieux satisfaire vos besoins de maintenance, nous vous offrons plus de flexibilité dans votre choix de maintenance avec plus d'options et de combinaisons dont vous pouvez choisir. Notre offre renouvelée pour KONE Care maintenance est conçue pour s'adapter à vos souhaits.

Laissez-nous vous faire un contrat de maintenance sur mesure ! Notre offre inclut différents indispensables et des options personnalisables pour tous vos besoins de service, grands et petits.

SERVICES ESSENTIELS

Inclut toutes les activités de maintenance de base pour votre installation.

SERVICES DE PERFORMANCE

Choisissez le niveau de maintenance journalière, comme les heures de service, le temps de réponse et la disponibilité des techniciens.

SERVICES DE RÉPARATION ET DE DÉPANNAGE

Inclut des options pour des situations inattendues comme des réparations non-planifiées, perturbations et défauts.

COMMUNICATION ET INTERACTIONS

Vous et votre équipe serez toujours à jour concernant le statut de vos installations et de votre maintenance grâce à de nouvelles connections digitales.



9. L'approbation de l'offre

Le Client accepte l'offre et les conditions qui y sont contenues.

Nos conditions générales et particulières (voir annexe), font partie intégrante de notre offre et prévalent sur tous les autres documents émis par le client. Le Client reconnaît en avoir pris connaissance et les avoir acceptées.

Afin de permettre le traitement de votre dossier, nous vous remercions de parapher chaque page du devis, des conditions générales et particulières ainsi que les annexes.

Offre KONE:

Projet:

Adresse du projet:

Client

Lieu, date

Lieu, date

Nom

Nom

Fournisseur KONE

KONE Belgium

Lieu, date

Lieu, date

Nom

Nom

**CONDITIONS GENERALES DE VENTE, PRESTATIONS ET SERVICES
KONE Belgium S.A. (abr. KONE) – version juillet 2019**

Les conditions générales de vente, prestations et services sont reprises au dos de chacune des factures transmises par KONE. Elles font, ensemble avec les conditions particulières de vente partie intégrante du Contrat entre KONE et le Client. Les documents qui forment le Contrat, le devis, dessins, plans, plannings et annexes, doivent être considérés comme explicatifs de l'un l'autre. En cas d'ambiguïté ou contradiction, leur ordre de priorité est : le devis, les conditions générales et particulières de vente, les dessins et les plans, tous les autres documents.

Les conditions générales et particulières de KONE ont priorité sur les conditions du client, qui seront considérées comme nulles et non avenues.

**CONDITIONS PARTICULIERES POUR LA VENTE ET LA RENOVATION
D'ASCENSEURS DE PERSONNES ET DE CHARGES ET DE MONTES-
CHARGES ET DE MONTES-CHARGES ELECTRIQUES ET
HYDRAULIQUES**

Article 1 : Formation du contrat

Le Contrat est présumé parfait lorsque KONE au vu de la commande et des documents qui lui sont soumis par le Client a adressé à celui-ci une confirmation écrite signée par un membre de la direction ou par son délégué spécial.

Article 2 : Les limites de l'Entreprise

- 2.1. La charge des travaux de KONE est limitée strictement à l'ampleur convenue expressément au Contrat. L'objet des travaux peut être modifié conformément à l'article 14. Les travaux ne contiennent pas d'autres matériaux, équipements et/ou travaux qui ne sont pas expressément repris dans la liste des travaux.
- 2.2. KONE ne garantit pas la remise à l'identique de l'esthétique du bâtiment. En cas d'accord contraire entre les parties, celles-ci s'accorderont sur le coût de ces suppléments.
- 2.3. La commande comporte la rénovation jusqu'à sa remise en service, des appareils faisant l'objet de la commande, à l'exclusion, sauf spécification contraire, de tous les travaux et fournitures connexes et notamment des suivants :
 - Tous calculs relatifs au bâtiment ;
 - Les demandes d'autorisation liées à la rénovation de l'appareil dans l'immeuble ;
 - Les demandes d'autorisation liées à la pose et à la fourniture du compteur électrique ;
 - L'éclairage des accès de l'élévateur aux paliers desservis, de la salle des machines et des locaux annexes ;
 - Tous les travaux de bâtiment et de maçonnerie tels que :
 - La gaine (murs ou charpente) et la cuvette ;
 - L'isolation acoustique de la gaine et de la salle des machines.
 - Le circuit d'amenée de la force motrice normale et/ou de secours éventuel vers la salle des machines et sa terminaison par le placement d'un tableau divisionnaire dans le cas où une seule ligne d'amenée de courant

alimente plusieurs appareils. Ce circuit doit être protégé selon la réglementation en vigueur (par fusibles ou disjoncteur) ;

- La prise de terre exigée par les règlements et le collecteur de terre aboutissant dans la salle des machines ;
- L'énergie électrique pour l'éclairage et le chauffage des locaux ;
- Les travaux de parachèvements, la menuiserie, la peinture définitive, les entourages protecteurs et la remise en état des lieux ;
- Modification à et le câblage vers les appareils de détection d'incendie pour le raccordement de l'installation.

Il a été admis pour le calcul de notre prix que si, la cuvette réalisée est étanche et que KONE n'est pas autorisé à faire des percements, KONE doit porter en compte le poutrellage nécessaire.

KONE ne garantit en aucun cas des scores minimum ou maximum de bruit.

Article 3 : Plans et documents descriptifs

3.1. Documents joints aux devis :

- Les plans-projets éventuels, s'ils sont fournis par KONE à l'appui de ses devis, sont des plans schématiques dressés à l'échelle de 1/50 au plus. Les cotes et les poids donnés aux avant-projets ne sont qu'approximatifs, et n'engagent pas la responsabilité de KONE.
- Les feuillets descriptifs joints à notre devis sont transmis à titre informatif uniquement.

3.2. Plans des installations :

- Après la commande, sauf disposition contraire, KONE fournit pour chaque appareil les plans d'installations, à l'exclusion de tous dessins d'exécution de matériel et de schémas électriques.
- A défaut d'approbation du Client sur les plans d'installation dans les dix jours ouvrables, le Client ne pourra pas exiger de KONE de respecter le planning initialement prévu, et ne pourra réclamer des indemnités, entre autres des indemnités de retard.

Toute modification apportée par le client, aux plans qui lui sont soumis, doit être acceptée par KONE, de manière expresse et par écrit.

Toute modification entraînant de nouvelles études ou un changement dans la fourniture, donne lieu à un décompte et à la détermination d'un nouveau délai de fourniture.

Article 4 : Livraison et montage du matériel

4.1. Délais de livraison

Le délai de livraison proposé prend cours à l'issue de la réalisation des deux conditions suivantes :

- L'approbation des plans par le Client et ;
- Le paiement, par le Client, du premier acompte fixé au Contrat.

Sauf convention expresse, le montage sera effectué pendant les heures de travail normales. Si, à la demande du Client ou d'un tiers, des heures supplémentaires doivent être effectuées, le Client devra marquer son accord écrit sur les tarifs appliqués et les frais qui en résultent feront l'objet d'un décompte.

La durée normale d'une journée de travail se situe le lundi au mercredi de 7h jusqu'à 15h30 et du jeudi au vendredi de 7h jusqu'à 14h30. En dehors des heures normales, les prestations seront facturées à un taux de 150% et de 200% les dimanches et jours fériés.

4.2. Lieu de livraison

KONE livre la marchandise à l'endroit indiqué par écrit par le Client. Tout changement d'adresse de livraison doit être communiqué par écrit min. 24h avant la date de livraison prévue initialement et en tout cas avant la rénovation. Toute réclamation ou renvoi doit être fait dans un délai de 8 jours ouvrables à compter de la livraison de la marchandise, par courrier recommandé, sous peine de forclusion.

4.3. Conditions lieu de travail

KONE doit disposer sur les lieux de travail en temps utile et gratuitement du courant électrique nécessaire tant à l'éclairage qu'à la force motrice destinée aux outils et engins de manutention ainsi que pour les essais et utilisation de l'installation en cours de montage.

Le Client met à la disposition de KONE, gratuitement, un espace, à proximité des lieux de travail, permettant de mettre à l'abri du vol et des détériorations, le matériel et l'outillage nécessaires au montage ainsi que les vêtements du personnel. Les Parties conviennent expressément que le matériel livré se trouve en tout état de cause, sur le lieu de travail, aux risques et périls du Client.

4.4. Retard

Si le montage, après avoir été retardé, peut être envisagé, les parties conviennent de la date à laquelle ces travaux seront entrepris, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause de révision de prix, et sous réserve de tous dommages et intérêts tels que de droit.

Si, par la suite d'un retard du chantier, KONE se trouve dans l'impossibilité de commencer ses travaux de mise en place du matériel à la date prévue, celui-ci se réserve le droit de facturer au Client les frais de stockage du dit matériel. Ces frais seront déterminés sur base des barèmes usuels d'entreposage.

De même, si par suite de retard du chantier, la mise en fabrication du matériel ou la livraison de l'installation était retardée KONE se réserve le droit d'ajuster le prix global de l'entreprise ou de résilier purement et simplement le contrat et ce, sous réserve de tous dommages et intérêts en sa faveur tels que de droit.

Les délais sont donnés à titre indicatif. Sauf convention spéciale, aucune pénalité ne pourra être appliquée en cas de retard. En tout état de cause, toutes les indemnités sont limitées au montant équivalent à 0,1% de la valeur de la partie retardée des travaux par jour de retard et maximum 5% de la valeur des travaux en retard au total. KONE ne peut être tenue du dommage indirect qui résulterait d'un retard.

Article 5 : Consignes de sécurité

Le Client est tenu :

- De s'en assurer de la stabilité des surfaces adjacentes et d'informer KONE de la nécessité de protection additionnelle ;
- D'interdire à ses préposés et à toutes personnes étrangères, l'accès aux lieux de rénovation ;

- de veiller lui-même au respect de ses ordres et supporter seul les conséquences des dommages qui pourraient résulter du non-respect, par quiconque, de ses instructions.

Les Absolus Chantier repris dans l'offre de KONE constituent les conditions minimales et essentielles de sécurité du chantier. Le Client s'engage à les respecter sans exception. A défaut de se faire, KONE aura le droit de suspendre une partie ou l'entièreté des travaux jusqu'à ce que le Client ait remédié au défaut.

KONE s'engage à :

- prendre possession de la gaine lorsque le matériel est livré sur site. Seul le personnel KONE est autorisé à accéder à la gaine dès la livraison du matériel jusqu'à la réception telle que décrite à l'article 6 des présentes conditions.
- Lorsque KONE débute la rénovation, KONE impose de travailler avec ses propres protections de baies. Toutefois, dans l'hypothèse où le Client a installé des protections toute hauteur, il devra veiller à assurer une fermeture complète de la baie. Celles-ci peuvent être conservées.
- KONE prendra des précautions raisonnables et standards pour protéger et préserver l'intégrité des surfaces adjacentes finalisées.

Les normes de sécurité prévue par la législation et la réglementation en vigueur sont d'application sur les lieux de rénovation. Au cas où les conditions de travail, indépendantes de la volonté de KONE, s'avèreraient dangereuses pour le personnel de celui-ci, il se réserve le droit de suspendre les travaux.

Le Plan de Sécurité est établi après signature du Contrat et fait partie intégrante du Contrat entre les parties. Le Client peut obtenir une copie de ce Plan de Sécurité sur simple demande.

Article 6 : Spécificités du bâtiment

Le Client garantit qu'il a informé KONE, et s'engage à tenir KONE informé de toutes substances dangereuses, tout obstacle et/ou matériel, y compris, et sans limitation l'amiante, liés à l'équipement à démonter par KONE et/ou qui existe ou est découvert sur les lieux où KONE exécutera les travaux et/ou l'équipement sera rénové.

Si de telles substances dangereuses et/ou matériaux ou obstacles sont trouvés ou découverts pendant ou qui sont liés aux travaux de KONE, KONE aura le droit de suspendre l'exécution des travaux jusqu'à ce que le Client ait enlevé ou évacué les substances dangereuses et/ou matériaux. KONE aura également droit à une extension de son délai d'exécution. Nonobstant les dispositions prévues à l'article 8, la propriété des substances dangereuses et/ou matériaux ou chaque obstacle et les composants qui contiennent tels substances ou matériaux appartiendra toujours au Client.

Le Client précisera également à KONE les prescriptions du bâtiment à respecter ; telles que, de manière non-limitative, les prescriptions environnementales, écologiques etc.

Article 7 : Réception

A la fin des travaux, KONE invite par écrit et pour une date déterminée, le Client à procéder à la réception de l'installation. Il est établi un procès-verbal de cette réception.

Si la mise en service et/ou la réception sont retardées pour des raisons non imputables à KONE, la date de la réception est réputée avoir lieu 6 mois à compter de la date d'achèvement de la

renovation telle que communiquée par KONE. Cette date correspondra également au début de la garantie commerciale visée à l'article 11 des présentes conditions.

Il en sera de même si la réception de l'installation est liée à la réception de travaux plus généraux réalisés sur le bâtiment. Dans ce cas, la réception de l'installation est, en toute hypothèse, réputée avoir eu lieu 6 mois à compter de la date d'achèvement de l'installation telle que communiquée par KONE. Cette date correspondra également au début de la garantie commerciale visée à l'article 11 des présentes conditions.

Si les installations sont utilisées par le Client, avant le jour fixé, KONE est en droit de considérer que la réception a eu lieu le jour de cette utilisation.

La date de la réception telle qu'elle résulte de l'alinéa précédent, marque le point de départ de la garantie mentionnée dans l'offre.

Sauf disposition contraire, les frais nécessaires aux essais, à la réception et à l'agrégation éventuelle par un organisme, en vertu de la législation et la réglementation en vigueur ou des normes incendies, sont exclusivement à charge du Client.

Si la réception régulièrement demandée a lieu en l'absence du Client, cette absence ne peut tenir en échec le paiement qui serait dû à la réception et sera considérée contradictoire.

Article 8 : Les paiements

Les conditions de facture font partie intégrante des présentes conditions. Le Client déclare avoir eu connaissance de ces conditions au préalable et les accepte sans réserve.

Si la livraison est effectuée avant le paiement de la totalité des sommes dues au titre du Contrat, le matériel demeure la propriété de KONE, même s'il a déjà été intégré à l'immeuble et ce, jusqu'à ce qu'il ait été payé intégralement. Cette stipulation vaut clause de réserve de propriété en faveur de KONE. Le matériel se trouvant sur le chantier ou qui est déjà incorporé à l'immeuble y est entreposé ou incorporé aux risques du Client.

En dehors des remèdes prévus par la loi, KONE peut résilier le Contrat aux torts du Client en cas de faillite, dépôt d'une requête en réorganisation judiciaire, sursis de paiement ou saisie-exécution du Client ou toute autre forme d'insolvabilité.

En cas de résolution du Contrat, le Client devra à KONE automatiquement et de plein droit, en plus du prix correspondant à la partie réalisée de la commande à la date de cette résolution et du remboursement des frais généralement quelconques directement engagés, une indemnité fixée au minimum à 10% du montant correspondant à la partie non réalisée de l'ouvrage, sous réserve pour KONE de justifier d'un dommage supérieur.

Article 9 : Responsabilité

Le Client est, dans tous les cas, responsable des dommages occasionnés par lui-même ou un de ses préposés, et/ou pouvant survenir suite au non-respect des conditions prévues concernant la sécurité, la livraison et le montage du matériel et les travaux préparatoires.

En ce qui concerne les dommages corporels ou matériels causés au Client, à ses préposés ou à des tiers, KONE n'assume aucune responsabilité contractuelle. La société ne peut être tenue qu'au dommage direct, à condition de remise de la preuve du dommage réel subi.

Il est de convention expresse que le Client garantit KONE de tous recours de tiers pour accidents aux personnes, dommages à des biens distincts de l'objet du Contrat ou manque à gagner, à moins qu'il ne résulte des circonstances de l'espèce que KONE aurait commis une faute grave.

KONE ne peut pas être tenu pour dommage indirect. En aucun cas, KONE ne pourra être tenu de dommage causé par un tiers qui altérerait ou modifierait l'installation sans le consentement écrit préalable de KONE.

En aucun cas KONE ne devra indemniser le Client pour tout dommage indirect, comme mais pas limité à la perte de profit, de loyers, de contrats, de chiffre d'affaire, de clients, de goodwill, trouble de jouissance ou pour des responsabilités contractuelles ainsi que pour tout autre dommage indirect ou par répercussion subi par le Client et lié au présent Contrat.

KONE décline également toute responsabilité pour les accidents pouvant survenir à des tiers, ne respectant pas l'interdiction d'accéder aux installations.

Article 10 : Visite sur site et état des lieux

En cas de visite sur site, KONE est uniquement tenu de notifier au Client les défauts visibles à l'issue d'une visite de routine. Le Client veille à s'assurer que KONE a, à tout moment, un accès et une capacité de contrôle suffisante pour accomplir cette visite de routine. Cette visite de routine ne s'étend pas aux surfaces souterraines, aux défauts latents ni aux substances dangereuses et/ou au travail effectué par d'autres entreprises qui ne seraient détectables qu'après une enquête intrusive ou autrement prévu dans le Contrat. Le Client est seul responsable des frais de réparation de tels non visibles.

Seules les dimensions de gaines, de baies et les réservations palières peuvent être validées lors d'une visite.

KONE n'est pas responsable des dégâts au cas où aucun état des lieux n'a été rédigé.

Article 11 : Garantie commerciale

KONE garantit la qualité de l'installation durant un délai spécifié dans le devis à partir de la réception telle qu'elle est définie et ce dans les limites précisées ci-après. Il s'agit uniquement d'une garantie commerciale.

Dans l'hypothèse où le courant force motrice n'est pas à la disposition de KONE un mois après l'achèvement de la rénovation, la période de garantie prendra effet à cette date.

Toute intervention de KONE en vertu de la garantie ne prolonge ni n'interrompt la durée de cette garantie.

Si le Client fait appel à un tiers pour des travaux d'entretien ou de quelque nature que ce soit, cela lui fait automatiquement perdre le bénéfice de la garantie commerciale.

Cette garantie est expressément limitée aux prestations définies dans l'offre.

Les réparations et dépannages dus aux événements suivants sont toujours exclus : vandalisme, utilisation non conforme, négligence, dégâts occasionnés par le Client ou des tiers. Sous peine de forclusion, pour pouvoir invoquer valablement le bénéfice du présent article, le Client doit aviser, par écrit, dans les 7 jours après la première découverte du manquement.

Article 12: Causes d'exonération

Sont considérées comme causes d'exonération, s'ils interviennent après la conclusion du Contrat, et en empêchent l'exécution dans les conditions normales, tous cas fortuits ou de force majeure, et notamment l'incendie, la mobilisation, la réquisition, l'insurrection, les grèves, le manque de moyens de transport, le manque général d'approvisionnement ou de main d'œuvre, rebut de pièces importantes, les restrictions d'emploi d'énergie, les restrictions de bruit, les attentats, lorsque ces circonstances sont indépendantes de la volonté des parties.

KONE ne sera pas responsable des changements législatifs intervenus durant l'exécution des travaux, et ayant une influence sur ceux-ci.

Chaque partie doit avertir, par lettre recommandée, dans les plus brefs délais, de l'existence des circonstances visées ci-dessus. Il en fera de même si celles-ci devaient cesser d'exister.

Si le cas se présente, les parties s'engagent à renégocier les termes du Contrat et à envisager une extension du délai d'exécution des travaux.

Si aucune solution n'est trouvée entre parties :

- KONE a droit au paiement des prestations déjà réalisées et des frais encourus, moyennant la réalisation d'un état des lieux ;
- Il est mis fin au Contrat.

Article 13: Révision des prix

Les prix convenus sont soumis à révision selon les modalités prévues dans la clause de révision de prix reprise dans l'offre.

Si aucune mention n'est reprise à ce titre dans l'offre, la formule AGORIA s'applique.

Article 14: Modification du Contrat

Toute modification quant aux travaux à réaliser par KONE fera l'objet d'un accord écrit préalable entre parties. Cet accord devra reprendre la prolongation éventuelle de la durée d'exécution suite aux modifications ainsi que l'augmentation des coûts concernés (frais de matériel, main d'œuvre, frais de transport et autres frais soumis aux fluctuations des prix sur le marché).

Chaque demande à KONE d'accélérer l'exécution des travaux est considéré comme une modification au Contrat.

En outre, si une autorité quelconque exige des travaux ou contrôles additionnels, les coûts de ceux-ci seront à charge du Client.

Article 15 : Sous-traitance

Sauf accord contraire, KONE a le droit de faire appel à des sous-traitants.

Article 16 : Droits intellectuels

En aucun cas -il ne peut y avoir de transfert de droits intellectuels. KONE n'octroie au Client qu'un droit d'utilisation non-exclusif et non-transférable du software et firmware en connexion avec l'utilisation et la maintenance de l'équipement. Le Client n'utilisera en aucun cas les plans, la documentation technique ou autre information technique livré par ou pour KONE pour d'autres fins que celles liées au présent Contrat ou l'utilisation et la maintenance de l'équipement. Le Client ne pourra modifier ni copier le software sans

l'accord écrit préalable de KONE. Par ailleurs, il ne pourra donner accès au software à un tiers sans accord préalable écrit de KONE.

Les plans, notes de calcul, études, schémas électriques et autres ne peuvent être utilisés à d'autres fins que celles pour lesquelles ils ont été confiés, sous peine de dommages et intérêts. Ils ne peuvent, en aucun cas, être communiqués à des tiers.

Article 17: Fin du contrat

En cas de faute contractuelle d'une des parties, celle-ci aura la possibilité d'y remédier dans un délai de 30 jours suivant la mise en demeure transmise, par recommandé, à l'autre partie. A défaut, le Contrat prendra fin automatiquement et de plein droit.

S'il est mis fin au Contrat, KONE aura le droit de recouvrir le paiement pour les prestations déjà effectuées, les coûts du matériel ainsi que des travaux commandés et/ou livrés. KONE aura également le droit de récupérer les frais de sous-traitance, de transport, etc.

Article 18 : Protection des données

Le Client marque son accord sur le traitement de ses données personnelles (entre autre son nom, adresse, numéro de téléphone, numéro de fax, adresse e-mail etc.) par KONE pour toutes fins contractuelles et commerciales. Le Client a le droit de demander, de consulter, de faire corriger et de s'opposer à l'usage des données pour le direct marketing par KONE et cela en conformité avec la réglementation en vigueur.

Article 19 : Droit applicable – tribunaux compétents – nullité partielle

Le droit belge est applicable au Contrat. Les parties excluent expressément l'application de la Convention des Nations Unies sur les contrats de vente internationale de marchandises (Vienne, 11 avril 1980).

En cas de litige, les Tribunaux et Cours de Bruxelles sont exclusivement compétents.

Dans l'hypothèse où l'une quelconque des dispositions du présent Contrat serait déclarée nulle en tout ou en partie par une juridiction compétente, en application d'une loi, d'un règlement, ou à la suite d'une décision en force de chose jugée d'une juridiction compétente, les autres dispositions, et le cas échéant parties de dispositions, demeureront valables et en vigueur. Si possible, la disposition déclarée nulle sera remplacée par une disposition reflétant le plus fidèlement possible le contenu de la disposition invalidée.

The KONE logo is positioned in the top right corner of the page. It consists of the word "KONE" in a bold, sans-serif font, with each letter contained within its own square. The background of the entire page is a grayscale photograph of a modern building's interior, showing a large, open space with a high ceiling and a wall that features a large, illuminated KONE logo. The lighting is dramatic, with strong shadows and highlights, creating a sense of depth and architectural scale. The overall aesthetic is clean, minimalist, and professional.

MATERIALS AND ACCESSORIES

KONE MonoSpace® 500 DX, KONE MonoSpace® 700 DX
KONE MiniSpace™ DX, KONE TranSys™ DX Passenger

MATERIALS AND ACCESSORIES FOR ELEVATOR CAR INTERIORS

This catalog presents our full selection of elevator car interior materials and accessories

All the options included in our offering are designed to be both visually appealing and functional. This catalog also includes accessories for ensuring compliance with elevator accessibility and vandal-resistance codes

The materials and accessories presented in this catalog are available for KONE MonoSpace® 500 DX, KONE MonoSpace® 700 DX, KONE MiniSpace™ DX and KONE TranSys™ DX Passenger

Wall finishes	3
Glass and mirror combinations	4
Standard mirrors	5
Door finishes	5
Floor finishes	6
Ceilings	6
Handrails	7
Skirting	7
Buffer rails	7
Seats	7
Tenant directories and media screens	7

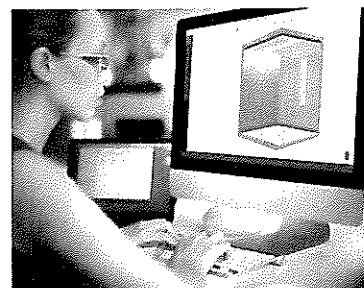
Whatever type of building you're developing, we have a solution to fit your design, budget and building-use requirements

- Ceiling
- Rear wall
- Car operating panel (COP)
- Media screen
- Tenant directory
- Mirror
- Handrail
- Side wall
- Seat
- Buffer rail
- Floor
- Skirting



BUILD SMARTER

Take advantage of our new planning tools to help you save time, make the right decisions, and plan your elevator car interior down to the very last detail



KONE CAR DESIGNER

Check out our themed design directions or create your own unique car interior by combining materials, lighting, and accessories, then bring your vision to life with 3D modeling

KONE CAR DESIGNER MOBILE APP

Bring your elevator car designs to life with immersive virtual, mixed, and augmented reality experiences to use in client showcases

TRY OUR PLANNING TOOLS



NL

www.kone.be/nl/tools-downloads/



FR

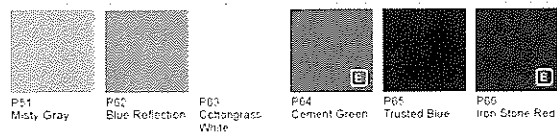
www.kone.be/fr/outils-et-telechargement/

ATTRACTIVE, DURABLE WALL FINISHES

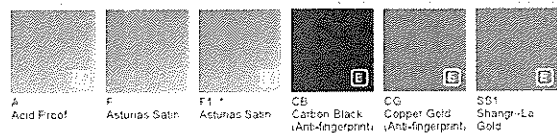
Our specialized anti-stain, anti-fingerprint coating helps keep colored stainless steel surfaces looking as good as new by preventing staining and making fingerprints less visible.

STEEL

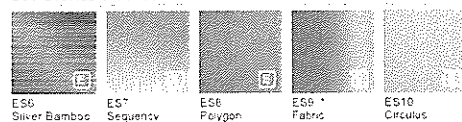
PAINTED STEEL



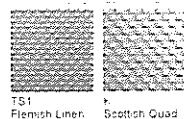
BRUSHED STAINLESS STEEL



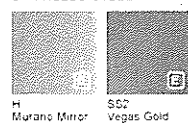
ECO ETCHED STAINLESS STEEL



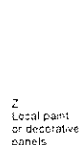
TEXTURED STAINLESS STEEL



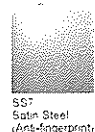
MIRROR-POLISHED STAINLESS STEEL



ZINC-COATED STEEL



SATIN STEEL

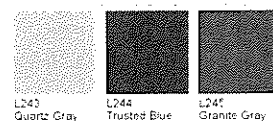


Note
• Available only for h-ONE MonoSpace 700 EX and h-ONE TransSys™ DX Passenger

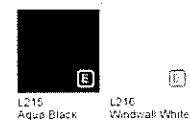
Our innovative new smart-surface laminates make it easier than ever to keep your elevator clean and looking its best, with a built-in antimicrobial surface and superb resistance to stains, abrasion, and scratches. Any small scratches on the surface can be "healed".

LAMINATE

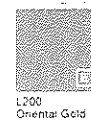
SMART-SURFACE LAMINATE



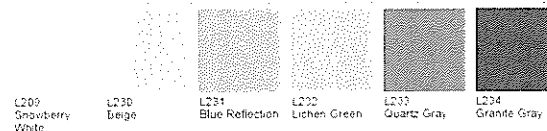
3D LAMINATE



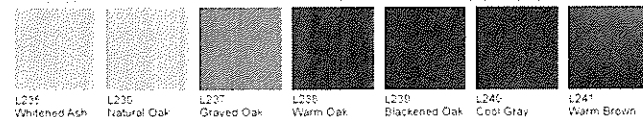
METALLIC LAMINATE



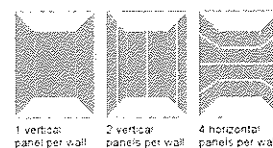
STANDARD LAMINATE



WOOD AND STONE-LIKE LAMINATE



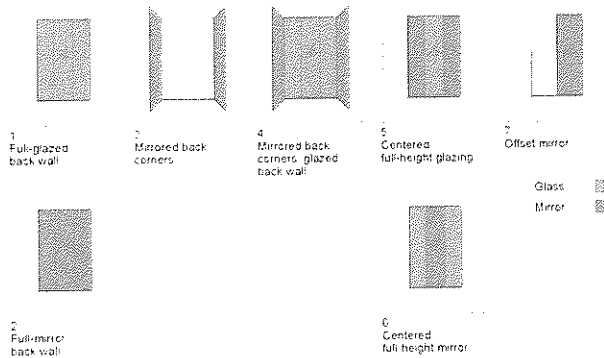
Extended lead time



DECORATIVE GLASS AND MIRROR COMBINATIONS

Complement your car design with decorative glass and mirror elements including solid colors, digitally printed graphics, and colored mirrors.

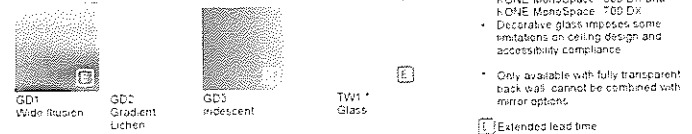
Mirror or Deco-glass on wall C
Mirrors in corners (walls B and D)
Mirrors on walls B, D, and Deco-glass on wall C
Mirror and Deco-glass on back wall (C) - 3 panels, 2 materials
New mirror position in corner of back wall (C) on COP side



PAINTED GLASS



DIGITALLY PRINTED GLASS



Note:

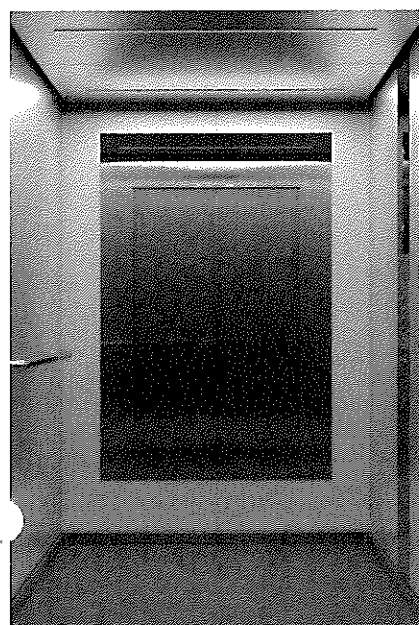
- Decorative glass only available for h-ONE MonoSpace 500 Dx and h-ONE MonoSpace 700 Dx.
- Decorative glass imposes some limitations on ceiling design and accessibility compliance.
- Only available with fully transparent back wall; cannot be combined with mirror options.

Extended lead time



STANDARD MIRRORS

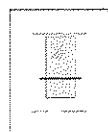
Mirrors are a great way to add a feeling of space and reflect key design elements inside the car



MR1
Partial width
Partial height



MR1
Full width
Partial height



MR1
Partial width
Mid height

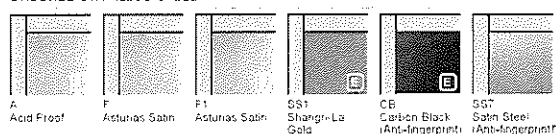


MR1
Full width
Full height

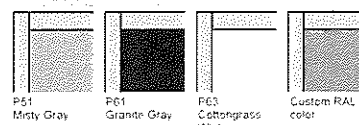
DOOR FINISHES

Create a seamless look and feel by matching the elevator door finish with the car interior and landing entrances.

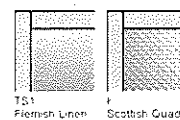
BRUSHED STAINLESS STEEL



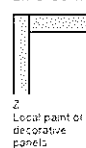
PAINTED STEEL



TEXTURED STEEL



ZINC-COATED STEEL



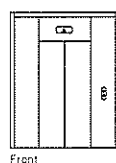
MIRROR POLISHED STAINLESS STEEL



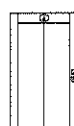
ETCHED STAINLESS STEEL



GLASS



Front



Frame



Narrow frame

Note
Availability varies according to door type and product
Finishing available for

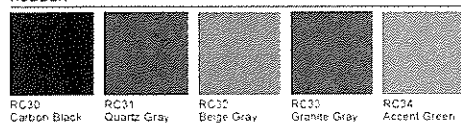
KES 100 base duty TW1 F SS1 K TS1 Z RALxx
KES 201 and KES 202 base duty P51 P61 P63 F F TS1 Z
KES 600 mid duty P51 P63 TW1 F F1 H SS1 K TS1 CB Z
RALxx
KES 800 high duty All above finishes

Extended lead time

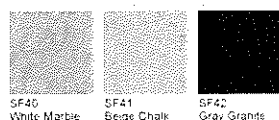
FLOORS

There are several flooring options to choose from including composite stone for long-lasting durability even under heavy use

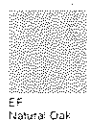
RUBBER



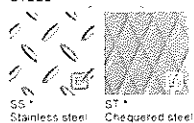
COMPOSITE STONE / CERAMIC



ECO-FLOOR



STEEL



METAL



LOCAL FLOORING



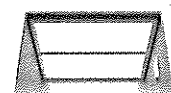
Note
* Not available for KONE MonoSpace 500 Dx

Extended lead time

CEILING

Our extensive range of ceilings is complemented by attractive lighting suitable for different environments

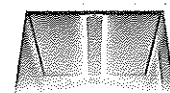
PREMIUM SUSPENDED CEILINGS



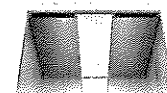
CL151
Finish: Murano Mirror (H); Shangri-La Gold (SS1)
Lighting: LED panel



CL162
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F); Murano Mirror (H); Shangri-La Gold (SS1); Carbon Black (CB)
Lighting: LED spots & LED bar

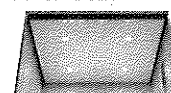


CL195
Finish: Cottongrass White (PG3)
Lighting: 3D design ceiling; LED spots & LED bar

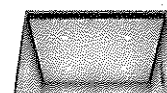


CL196
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F); Murano Mirror (H); Carbon Black (CB)
Lighting: LED spots & LED bar

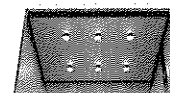
STANDARD CEILINGS



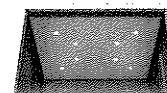
CL60 / CL60V
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Lighting: LED spots



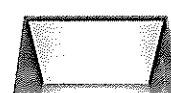
CL60 FF/FF
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Lighting: LED spots



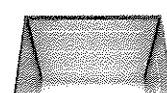
CL81
Finish: Asturias Satin (F); Carbon Black (CB)
Lighting: LED spots (black)



CL62
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F); Murano Mirror (H)
Lighting: Directed LED Spots; Colored spot reflector in white, yellow, or blue



CL95 / CL95V
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Lighting: LED PCB



CL96 FF/FF
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Lighting: LED PCB

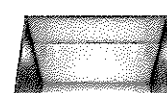


CL109
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Lighting: LED PCB

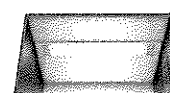
INTEGRATED CEILINGS



LF11 / LF11V
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Only for MonoSpace DX 700



RL12
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Only for MonoSpace DX 500



RL14
Finish: Cottongrass White (PG3); Asturias Satin (F)
Only for MonoSpace DX 500

Note
* CL60V, CL95V, and LF11V available only in F Asturias Satin Brushed Stainless Steel

FINISHES

P63
Cottongrass White Painted Steel



F
Asturias Satin Brushed Stainless Steel



H
Murano Mirror Polished Stainless Steel



CB
Carbon Black Brushed Stainless Steel (Anti-fingerprint)



SS1
Shangri-La Gold Brushed Stainless Steel



ACCESSORIES

Add the finishing touches with our wide range of accessories including handrails with an anti-microbial coating that improve elevator hygiene by helping to prevent the spread of germs

HANDRAILS



HR61 F



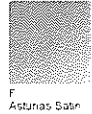
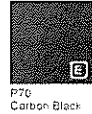
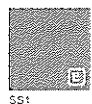
HR65 F



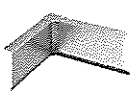
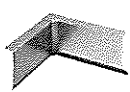
HR34 LBE (black)

HR84 F
EN61-71 Cat 2 compliant
Only for MonoSpace 700 DxHR61-HR61TR
F SS1 P70HR71 WDO
Blackened Oak
with brushed stainless steel
fringeHR64-HR64TR
F SS1 P70
EN61-70 compliantHR64 and HR61 available in
continuous version
(HR64TR and HR61TR)

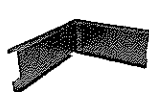
FINISHES

F Astinas Satin
Brushed
Stainless SteelP70 Carbon Black
Brushed
Stainless Steel
(Anti-fingerprint,
Anti-microbial,
Anti-microscratch)SS1 Shanghai-La Gold
Brushed
Stainless Steel

SKIRTING

F Astinas Satin
F1 - Astinas Satin
A - Acid Proof *

SS1 Shanghai-La Gold

CB Carbon Black
(Anti-fingerprint) **

BUFFER RAILS



BR2 TS - Flemish Linen

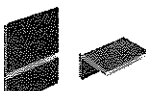


BR2 L235 - Natural Oak



BR2 L239 - Blackened Oak

SEATS

L234
Granite Gray

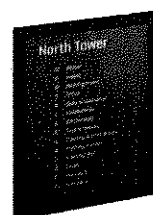
Note:
Skirting is mandatory for
KONE MonoSpace 700 Dx and
KONE TranSys™ Dx Passenger
in KONE MonoSpace 500 Dx skirting is mandatory with a
laminated wall or stone flooring

* Only for KONE MonoSpace 700 Dx and
KONE TranSys™ Dx Passenger
** Only for KONE MonoSpace 500 Dx with
standard car size

[E] Extended lead time

TENANT DIRECTORIES AND MEDIA SCREENS

TENANT DIRECTORIES

Materials:
Brushed stainless steel base
Tempered glass door
Brushed or polished aluminum

The tenant directory is completely customizable and can be easily updated according to your needs

Directories can be installed either vertically or horizontally

Sizes

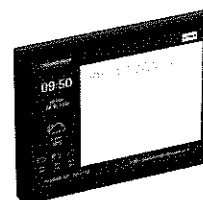


TD3 *



TD4 *

KONE MEDIASCREENS

15" LCD display
Surface mounted

MediaScreens take the pain out of communicating with tenants and other users of buildings. The screens are installed on the elevator wall and come with the online KONE Information 300 service, a powerful and easy-to-use solution for sharing and scheduling content. Please ask your KONE representative for further details.

[E] Extended lead time

KONE provides innovative and eco-efficient solutions for elevators, escalators, automatic building doors and the systems that integrate them with today's intelligent buildings.

We support our customers every step of the way, from design, manufacturing and installation to maintenance and modernization. KONE is a global leader in helping our customers manage the smooth flow of people and goods throughout their buildings.

Our commitment to customers is present in all KONE solutions. This makes us a reliable partner throughout the life cycle of the building. We challenge the conventional wisdom of the industry. We are fast, flexible, and we have a well-deserved reputation as a technology leader, with such innovations as KONE MonoSpace[®] DX, KONE NanoSpace[™] and KONE UltraRope[®].

KONE employs close to 57,000 dedicated experts to serve you globally and locally.

KONE BELGIUM & LUXEMBOURG

Belgium office
Rue de Breugnestraat 24
1200 Woluwe
Belgium
Tel. +32 2 730 92 11

Luxembourg office
Rue du Commerce 18
3895 Foetz
Luxembourg
Tel. +352 455 16 01

www.kone.be

www.kone.lu

This publication is for general informational purposes only and we reserve the right at any time to alter the product design and specifications. No statement in this publication shall be construed as a warranty or condition, express or implied, as to any product's fitness for any particular purpose, merchantability, quality or representation of the terms of any purchase agreement. Minor differences between printed and actual colors may exist. KONE MonoSpace[®] DX, KONE EcoDisc[®], KONE Care[®] and People Flow[®] are registered trademarks of KONE Corporation. Copyright © 2019 KONE Corporation.

Inhoud

1.	Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe	2
1.1	Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.....	3
1.2	Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.	3
2.	Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web	4

I. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018 en Europe, nous avons modifié le système des mots de passe des propriétaires sur le site Web.

Le syndic ne peut plus attribuer de mots de passe aux propriétaires. C'est à présent le propriétaire qui doit créer son mot de passe sur le site Web d'OPENSyndic même ; c'est la seule personne qui peut le connaître. (Notez que le mot de passe n'est pas sauvegardé en clair dans la base de données). Cette règle s'applique aussi bien à un nouveau propriétaire qu'à un propriétaire existant qui aurait oublié son mot de passe. Les mots de passe précédemment créés par les propriétaires (qui n'ont pas oublié leur mot de passe) restent bien sûr valables.

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

- Le champ « mot de passe » de la fiche d'adresse a disparu.
- Le (modèle de) message pour informer le propriétaire de ses identifiants de connexion reste en grande partie inchangé. La seule différence est que le propriétaire ne verra plus son mot de passe apparaître dans son message (e-mail), mais seulement un lien vers une page Web lui permettant de créer son mot de passe.
ATTENTION ! Cela signifie que vous, en tant que syndic, devez adapter le modèle de message concernant l'identification dans le sens suivant : « Vous pouvez créer votre mot de passe en cliquant sur le lien suivant : ». Le lien lui-même est généré automatiquement dans le message en utilisant la référence de champ (existante) `[[MOTDEPSSWEB]]` (« Lien mot passe »). Vous devez donc conserver cette référence de champ dans votre modèle de message.
- Si le mot de passe est oublié, le propriétaire peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.) sur la page de connexion du site Web afin de se créer un nouveau mot de passe.
- Quand l'utilisateur a oublié son nom d'utilisateur, il peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici) sur la page de connexion du site Web.

Voici un exemple d'un modèle de message en OPENSyndic :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veuillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : `[[NOMWEB]]`

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : : `[[MOTDEPSSWEB]]`

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Le résultat qui est envoyé dans cet exemple est :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veuillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

*Votre identifiant en ligne est : **monsieur.defour***

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant :

https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno

*La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. **N'utilisez plus le lien ci-dessus.** Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.*

Il y a 2 possibilités pour envoyer le message :

1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.

Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.

Syndic reset paswoord x

Be en gd https://opensyndic.3xc.be

OPENSyndic

rec

mai

Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.

2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web

- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Demos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
Nom d'accès Mot de passe recréer mot de passe			

- Lorsque l'utilisateur a défini son mot de passe, il est automatiquement redirigé sur sa page.
- Les fois suivantes, l'utilisateur doit se connecter via le lien que vous avez communiqué au propriétaire. **Ceci n'est pas le même lien qui sert à initialiser le mot de passe.** (ce lien est affiché dans la fiche du compte OPENSyndic).

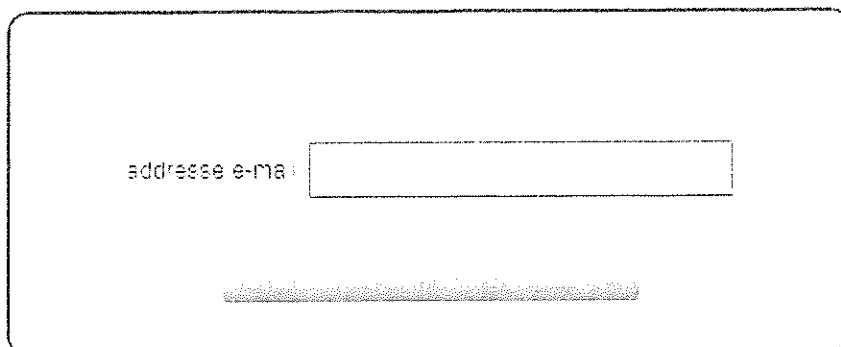
Nom d'accès

Mot de passe

[Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici.](#)

[Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.](#)

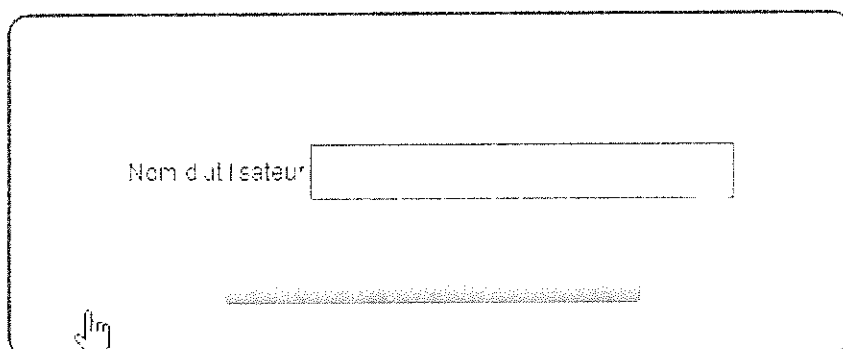
- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son **adresse électronique** et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse e-mail est connue).



adresse e-mail

[Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)

- Si un utilisateur oublie son mot de passe, il peut faire une demande de réinitialisation de son mot de passe via le lien sur la page de connexion ([Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)). Une fois que l'utilisateur a saisi son nom d'utilisateur et qu'il se trouve connecté à OPENSyndic, il reçoit un e-mail lui permettant de réinitialiser son mot de passe.



Nom d'utilisateur

[Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)