

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidences Oxford-Lancaster

[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

A la bonne attention des copropriétaires des
Résidences Oxford-Lancaster
Avenue de l'Opale 113 - 115
1030 Schaerbeek

Chers Copropriétaires,

Bruxelles, le 6 mars 2025.

Vous trouverez, ci-dessous, le

Procès-verbal de l'assemblée générale de ce jeudi 6 mars 2025

Sur convocation du syndic OMNIUM Real Estate Services s.a. du 18 février 2025, les copropriétaires des Résidences Oxford-Lancaster se sont réunis en Assemblée générale en la salle EPI Rue de Genève, 470 à 1030 Schaerbeek, ce jeudi 6 mars 2024, à 18h30.

Le syndic accueille les copropriétaires et leurs souhaite la bienvenue. La séance débute à 18h48

Avant d'entamer l'ordre du jour, un petit rappel de ce qui était joint à la convocation :

- **Consultation des documents** relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour : disponibles sur demande écrite auprès du syndic avant l'assemblée et sur place le jour de l'assemblée ;
- **Annexes** : Budgets prévisionnels (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 18-02-2025 ; Propositions écrites des copropriétaires ;

Divers documents :

- i. Rapport de guidance n°52115 du Facilitateur bâtiment durable de 24 pages ;
- ii. Rapports d'analyse thermographique / Recherche de fuites
 - a. OXFORD : Appartements 1G, 2G, 3G, 4G, 5G et 6G (Bxl, le 30 décembre 2024) de 11 pages ;
 - b. OXFORD-LANCASTER : appartements 4LG, 4LD, 5LG et 5LD (Bxl 30 octobre 2024 de 7 pages ;
+ OXFORD-LANCASTER : appartements 6LG & 4OG (Bxl 29 février 2024 de 7 pages ;
- iii. Peinture des Parties Communes :
 - a. Devis Cox & Fils sprl du 04/12/2024 de 3 pages ;
 - b. Devis Hoffmann M. srl du 05/12/2024 ;
- iv. Porte de la Conciergerie:
 - a. Atelier Ferin offre du 03/10/2024 ;
 - b. Manufar sa offre du 04/11/2024 de 3+1 pages ;
 - c. Pierre Clabots – Lecot nv offre du 11/10/2024 de 5+5 pages & e-mail du 25-nov.2024 [r-v] ;
- v. Entretien des Parties Communes :
 - a. Offre CLEAN & Co de 7+1 pages.
+ Offre P.H. CLEAN du 18 février 2025 de 3 pages.

Remise des documents transmis d'office par e-mail, par courrier si demandé chez certain et remis en début de séance sur demande : voir « Annexes » ci-dessus



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Résidence Oxford-Lancaster
[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

Les points suivants sont présentés :

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'Assemblée.

Soit un total de 15 copropriétaires présents ou représentés sur 26, totalisant 6.261 quotités sur 10.000. Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Pour rappel, les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

2. Nomination du Président, des scrutateurs et du Secrétaire de l'Assemblée Générale.

..... < vote.s à la majorité absolue >
Le syndic propose aux copropriétaires de désigner un(e) Président(e) de séance, des scrutateurs, ainsi qu'un(e) secrétaire, à l'unanimité, le bureau d'assemblée générale qui est constitué comme suit :

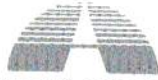
- Monsieur BALLEGEER comme Président,
- Madame GOFFIN comme scrutateur,

Le syndic, la s.a. OMNIUM Real Estate Services, représenté par Monsieur CAMISASCA et Michel BAUDUIN, est désigné secrétaire.

3. Rapport du Syndic. (information)

Depuis la dernière assemblée générale ordinaire du 5 mars 2024, le syndic a effectué

- la clôture des comptes de l'année 2024 et présenté ceux-ci à la commissaire aux comptes ;
- les suivi et confirmation des décisions prises par la dernière assemblée et commandes ont été faites notamment
(pour rappel) lors des travaux de déviation des Descente d'Eau Usées (DEU) des cuisines , du centre du bâtiment vers l'arrière (coté cour/balcon)
un raccord/connexion sur l'ancienne décharge a été faite par un occupant _alors que les nouvelles connexions étaient en état_ ayant créé des dégâts des eaux notamment en cave ; un dossier sinistre DE est ouvert auprès de la copropriété : le syndic gère ceci vu le montant important de la franchise et le faible coût des dégâts/remise en état ; l'architecte a remis son analyse en demandant également la réponse à l'entrepreneur ;
une réunion sera organisée par le syndic avec toutes les parties (copropriétaire /locataire ; l'architecte ; l'entreprise AquaConcept, le syndic et le conseil de copropriété) ;
- divers sinistres se sont déclarés et/ou ont été suivi en 2024
les dossiers ont été suivi par la copropriété via son syndic voire déclarés à l'assurance si le montant approche ou dépasse le montant important de la franchise, des visites d'expertises ont été réalisées ; lorsque plusieurs appartements sont touchés, ceci prend plus de temps quant au suivi et réponse de l'assurance ; de plus il faut tenir compte des délais des entreprises, des conditions climatiques pour toute intervention extérieures ; à poursuivre ou finaliser.
- Le syndic a relancé la demande de guidance dans le domaine énergétique et solaire auprès du facilitateur de Bruxelles Environnement ; la visite a eu lieu sur place ce dossier est repris au **point 9.4** <Rapport de guidance n°52.115 suite à la visite du 30/10/2024 >
- Et plusieurs demandes de devis ont été faites par le syndic afin de préparer cette assemblée ;



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Résidence Oxford-Lancaster
[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

- De plus des rapports d'analyse thermographique en recherche de fuites ont également été commandés afin de comprendre certains phénomènes apparaissant dans quelques appartements ;

4. **Rapport du Conseil de Copropriété.** (information)
Monsieur BALLEGEER donne lecture rapide du rapport du Conseil de Copropriété pour cette période 2024 (comptes 2024) qui sera annexé au présent procès-verbal (# total de cinq pages)

5. **Rapport du Commissaire aux comptes.** (information)
Voir point précédent [vérification faite le 14 février 2025 par la commissaire aux comptes, Madame Alexandra GOFFIN].

6. **Comptes 2024 :** < vote.s à la majorité absolue >

Le commissaire propose à l'assemblée d'approuver les comptes 2024 et le bilan arrêté au 31 décembre 2024.

Pour mémoire, au 31 décembre 2024, la copropriété dispose :

Fonds de Roulement général [100000] :	13.386,25 euros
Fonds de Réserve [160000] :	10.344,19 euros
Trésorerie [550001 - 551001] somme des comptes (8.814,34 + 36.642,33=)	45.456,67 euros

6.1. Approbation des comptes de l'exercice du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024
à l'unanimité sans opposition ni abstention

6.2. Approbation du bilan au 31 décembre 2024 à l'unanimité sans opposition ni abstention

7. **Décharges 2024 :** < vote.s à la majorité absolue >

7.1. aux membres du Conseil de Copropriété pour l'ensemble de sa mission,
soit Madame Goffin, Monsieur Petit et Monsieur Ballegeer, à l'unanimité sans opposition ni abstention

7.2. au Commissaire aux Comptes pour l'ensemble de sa mission,
soit Madame Goffin, à l'unanimité sans opposition ni abstention

7.3. au Syndic pour l'ensemble de sa mission, soit la s.a. OMNIUM Real Estate services,
à l'unanimité sans opposition ni abstention

8. **Renouvellement/Confirmation/Prolongation des mandats-contrat/appel à candidature**
jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire de 2026 :

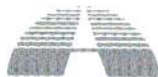
Le syndic avait fait appel à candidature et tient à remercier notamment Monsieur Ballegeer pour son implication active dans la gestion de la copropriété.

Sont candidats : Madame Goffin, Monsieur Petit et Monsieur Ballegeer



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Résidence Oxford-Lancaster
[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

- 8.1. des membres du Conseil de Copropriété : < vote.s à la majorité absolue >
pour la période du 01-04-2025 au 31-03-2026
L'assemblée souveraine mandate à la majorité sans opposition ni abstention :
▪ Monsieur Ballegeer comme Président,
▪ Madame Goffin et Monsieur Petit comme assesseurs
N.B. Monsieur Moldovan se propose de suivre avec les membres du conseil de copropriété les dossiers technique toiture/étanchéité.
- 8.2. du Commissaire aux Comptes : < vote.s à la majorité absolue >
pour l'exercice 2025
L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention :
Madame Goffin au poste de Commissaire aux comptes
- 8.3. au Syndic : < vote.s à la majorité absolue >
pour la période du 01-04-2025 au 31-03-2026
L'assemblée souveraine renouvelle à l'unanimité sans opposition ni abstention :
le mandat du syndic la s.a OMNIUM Real Estate Services s.a.
9. Gros Travaux réalisés et proposés | à venir : < vote.s à la majorité des deux tiers des voix & mandats >
choix de l'entreprise, budgets, délais avec mandats donnés au syndic
- 9.1. Peinture des halls / portes ascenseur / et réparations : voir annexes ;
- 9.1.1. Le syndic présente les offres reçues après visite sur place :
- 9.1.1.1. ❶ Devis Cox & Fils sprl du 04/12/2024 [Réf.JMC/jmc 2024359] de trois pages
pour un budget global de 26.100,00 euro +TVA6% = 27.666,00 euro ttc6% // détails dans l'offre ;
- 9.1.1.2. ❷ Devis Hoffmann M. srl du 05/12/2024 [Réf.SRL/d24 12 314] de deux pages
pour un budget de (8.769,00 euro + tva / résidence, soit 2x 8.769,00 euro +tva6%=)
soit 18.590,28 euro ttc 6%// détails dans l'offre ;
- Après avoir débattu sur les choix (avec le couloir entre immeubles) et conditions (le tout même teinte qu'existant)
- Mention Approuvé**
L'assemblée souveraine mandate à la majorité (de 92,2%) avec une opposition (de 7,8%) de Monsieur Soave mais pas abstention le syndic pour passer commande auprès du fournisseur retenu soit ❷ Hoffmann M sur base de leur offre présentée pour la somme maximale de 18.500 euro +tva de 6%
- 9.2. Loge / conciergerie, nouvel ensemble porte d'entrée de l'appartement : voir annexes ;
- 9.2.1. Le syndic présente les offres reçues après visite sur place :
- 9.2.1.1. ❸ Devis de l'Atelier Ferin offre du 03/10/2024
pour un budget global <porte Rf 30min > de 2.450,00 euro +TVA6% = 2.597,00 euro ttc6%
// détails dans l'offre ;
- 9.2.1.2. ❹ Manufar sa offre n°2024 11041605FI du 04/11/2024 de 3+1 pages
pour un budget global <porte blindée > de 4.395,00 euro +TVA6% = 4.658,70 euro ttc6%
// détails dans l'offre ;
- 9.2.1.3. ❺ Pierre Clabots – Lecot nv offre du 11/10/2024 <Affaire 156869 Client 13605>de 5+5 pages
& e-mail du 25-nov.2024 [r-v]



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence Oxford-Lancaster

[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

pour un budget global <porte Rf 30min > de 2.206,40 euro +TVA6% = 2.338,78 euro ttc6%

à <porte anti-effraction > de 2.620,00 euro +TVA6% = 2.777,20 euro ttc6%

// détails dans l'offre ;

après avoir débattu sur les choix et conditions

Mention Approuvé

L'assemblée souveraine mandate à la majorité (de 92,2%) avec une opposition (de 7,8%) de Monsieur Soave mais pas abstention le syndic pour passer commande auprès du fournisseur retenu soit ⑤ Pierre Clabots

sur base de l'offre présentée pour la somme annoncée soit < pour la porte anti-effraction > de 2.620,00 euro +TVA6% = 2.777,20 euro ttc6%

9.3. Divers petites interventions :

9.3.1. Eclairage du hall/passage entre le 113 & le 115 sur minuterie/détection ;

Mention Approuvé

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité _avec une abstention de Monsieur Soave_ le syndic pour passer commande auprès du fournisseur qui sera accepté par le Conseil de copropriété ;

9.3.2. Strefput dans le couloir des caves

Mention Approuvé

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité _avec une abstention de Monsieur Soave_ le syndic pour passer commande auprès du fournisseur qui sera accepté par le Conseil de copropriété ;

9.4. Toitures et enveloppe : sur base du rapport de l'IBGE-BIM et ceux de l'expert ADAM : voir annexes ;

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention le syndic en collaboration avec les membres du conseil de copropriété afin de préparer ce dossier couvre-murs et DEP pour une prochaine assemblée extraordinaire avant la prochaine assemblée générale annuelle de 2026.

10. **Proposition.s :** < vote.s à la majorité absolue ; mandat.s >

10.1. Demande d'établissement d'un rapport de la situation actuelle et d'une planification (travaux ; énergie ; isolation ; divers dont le service Facilitateur Bâtiment Durable de la RBC ; primes en RBC ; éventuelles communales) par un bureau spécialisé du type bureau d'études Deplasse ;

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention le syndic en collaboration avec les membres du conseil de copropriété afin de préparer ce dossier pour une prochaine assemblée.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Résidence Oxford-Lancaster
[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

11. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

.....< information.s | vote.s à la majorité absolue ; mandat.s>

Fourniture / Prestations	Fournisseur
Ascenseurs (contrôle périodique)	AIB Vinçotte
Ascenseurs (entretien)	LIFTInc
Ascenseurs (téléphonie)	PROXIMUS
Assurances	Courtier VALEX – Compagnies Ag / Allianz / Arag
Banque	BNP Paribas
Chaufferie (entretien)	SENEC
Compteurs (relevés et décompte chauffage et eau)	CALORIBEL - TECHEM
Eau	VIVAQUA srl
Electricité (ascenseurs, chaufferie et communs)	ENGIE <inchangé>
Egouts (entretien réseau horizontal)	CURNET
Extincteurs (entretien)	SICLI
Gaz	ENECO <inchangé>
Nettoyage	Edan CLEAN
Syndic	OMNIUM Real Estate Services sa

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention, le syndic en coordination avec les Conseil de Copropriété et Commissaire aux Comptes pour les actions suivantes :

11.1. Pour les contrats d'énergie (Electricité ; Gaz) :

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention le syndic pour qu'il donne le.s renon.s, renouvellement.s et/ou changement.s de fournisseurs et/ou type de contrat (fixe ; variable) en collaboration et parfait accord avec les membres du Conseil de Copropriété et Commissaire aux compte ;

11.2. Nettoyage des Parties Communes :

11.2.1. renon à donner à EDAN CLEAN à la prochaine échéance :

L'assemblée souveraine mandate à la majorité (de 92,2%) avec une opposition (de 7,8%) de Monsieur Soave mais sans abstention le syndic afin donner le renon à Edan CLEAN à la prochaine échéance ;

11.2.2. choix d'une nouvelle firme, budgets et actions à entamer ;

11.2.2.1. offre CLEAN & Co 'Entretien des Communs'

<devis n°SO16928 du 12/02/2025 # total de sept pages> pour la somme de 674,70 euro ttc21% ;

11.2.2.2. et dernière offre reçue de P.H.CLEAN du 18 février 2025

<Réf.25/6833/ACP Oxford-Lancaster # total de trois pages>

pour la somme de (695,00 euro +TVA de 21%=) 840,95 euro ttc21% ;

après avoir débattu sur le choix et conditions L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention le syndic pour passer commande auprès du fournisseur retenu soit la CLEAN & Co srl sur base de leur offre présentée pour la somme mensuelle de 674,70 euro ttc21% ; le syndic demandera d'incorporer le broissage des deux zones carrelées à rue.

11.3. le jardin et plantes des halls d'entrée : choix d'un jardinier, budgets et actions à entamer ;

L'assemblée souveraine mandate à l'unanimité sans opposition ni abstention le syndic de rechercher



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
Résidence Oxford-Lancaster
[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

un jardinier et ce en parfaite en collaboration et parfait accord avec les membres du Conseil de Copropriété et Commissaire aux compte ;

12. **Approbation des Budgets prévisionnels :**(votes à la majorité)

12.1. Pour faire face aux **dépenses courantes**

L'assemblée approuve ce budget à l'unanimité sans opposition ni abstention :

12.2. Pour les **frais extraordinaires prévisibles** alimentant les Fonds de Réserve et/ou de Roulement

L'assemblée approuve ce budget à l'unanimité sans opposition ni abstention :

12.3. Augmentation du **Fonds de réserve** : de 20.000 euro à 40.000 euro au choix de l'assemblée ;

L'assemblée approuve la proposition choisie de 20.000 euro en 2 appels égaux au même moment que les appels de charge (10.000 euro en juillet 2025 et 10.000 euro en octobre 2025) à l'unanimité sans opposition ni abstention :

13. **Tour de table / divers.**

14. **Lecture et signature du procès-verbal.**

Le syndic donne lecture du procès-verbal qui est remis à signature à tous les copropriétaires qui le souhaitent.

Les scrutateurs ont bien constaté la liste de présence, les procurations, les votes et pu obtenir les tendances positives ou négatives de chaque point de l'ordre du jour.

Le procès-verbal rédigé, en séance, est archivé au bureau du syndic.

Aucun autre point étant soulevé, le président lève la séance à 20h51

Vous remerciant de votre confiance et restant à votre disposition, veuillez agréer, Chers Copropriétaires, nos sentiments les plus dévoués.

Claudio CAMISASCA
Administrateur-délégué

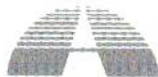
Michel BAUDUIN
Service administratif et comptable

Bureau de l'assemblée :

Monsieur BALLEGEER
Présidence de séance

Les copropriétaires :

Madame GOFFIN
Scrutateur



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES

Résidence Oxford-Lancaster

[BCE nr 0834.140.117 <n°113> & nr 0834.139.721 <n°115>]

Annexes :

- ◇ Budgets prévisionnels < Les Réalisés de 2022, 2023 & 2024 + Les budgets 2025 & 2026 > (Charges ordinaires : **dépenses courantes** ; Charges extraordinaires : **frais extraordinaires prévisibles**) du 18-02-2025 ;
 - + Divers documents :
 - ◇ Rapport de guidance n°52115 du Facilitateur bâtiment durable de 24 pages ;
 - ◇ Rapports d'analyse thermographique / Recherche de fuites
 - OXFORD : Appartements 1G, 2G, 3G, 4G, 5G et 6G (Bxl, le 30 décembre 2024) de 11 pages ;
 - OXFORD-LANCASTER : appartements 4LG, 4LD, 5LG et 5LD (Bxl 30 octobre 2024 de 7 pages ;
 - + OXFORD-LANCASTER : appartements 6LG & 4OG (Bxl 29 février 2024 de 9 pages ;
 - ◇ Peinture des Parties Communes :
 - Devis Cox & Fils sprl du 04/12/2024 de 3 pages ;
 - Devis Hoffmann M. srl du 05/12/2024 ;
 - ◇ Porte de la Conciergerie:
 - Atelier Ferin offre du 03/10/2024 ;
 - Manufar sa offre du 04/11/2024 de 3+1 pages ;
 - Pierre Clabots – Lecot nv offre du 11/10/2024 de 5+5 pages & e-mail du 25-nov.2024 [r-v] ;
 - ◇ Entretien des Parties Communes :
 - Offre CLEAN & Co de 7+1 pages.
 - + Offre P.H. CLEAN du 18 février 2025 de 3 pages.
 - ◇ Rapport du Conseil de Copropriété et rapport des comptes 2024 de cinq pages ;
 - ◇ Le Bilan comptable avant répartition au 31/12/2024 établi le 18/02/2025 ;
 - ◇ Liste des dépenses du 01/01 au 31/12/2024 de sept pages
-

LISTE DES DÉPENSES
DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA
BVD A. MAX 13/17 BTE 7
1000 BRUXELLES
TÉL. (02)743 24 20
syndic@omnium.be
Num. IPI : 500054

FAIT LE : 18/02/2025
IMMEUBLE : 0001 - OXFORD - LANCASTER (BE 0834.140.117 & BE 0834.139.72)
AVENUE DE L'OPALE, 113/115, BTE 4
1030 SCHAEERBEEK

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Cle : 0001 - Quotités (10000)				70 401,91	14 256,84	56 145,10
Compte : 61001 - Extincteurs d'incendie				88,00	0,00	88,00
Nature : 0002 - Extincteurs d'incendie				88,00	0,00	88,00
01/01/2024	08/2023 - 07/2024	SICLI	OX-LA-2023-0053	51,73	0,00	51,73
17/06/2024	08/2024 - 07/2025	SICLI	OX-LA-2024-0052	36,27	0,00	36,27
Compte : 61010 - Contrôle ascenseurs				630,68	0,00	630,68
Nature : 0004 - Contrôle ascenseurs				630,68	0,00	630,68
19/06/2024	Contrôles du 17/06/2024	AIB VINCOTTE	OX-LA-2024-0058	315,34	0,00	315,34
14/11/2024	Contrôles du 12/11/2024	AIB VINCOTTE	OX-LA-2024-0099	315,34	0,00	315,34
Compte : 61011 - Contrat d'entretien ascenseurs				1 781,64	0,00	1 781,64
Nature : 0005 - Contrat d'entretien ascenseurs				1 781,64	0,00	1 781,64
04/01/2024	2024	Liftinc	OX-LA-2024-0001	1 781,64	0,00	1 781,64
Compte : 61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs				274,65	0,00	274,65
Nature : 0007 - Téléphone d'urgence ascenseurs				274,65	0,00	274,65
04/01/2024	2024	Liftinc	OX-LA-2024-0001	274,65	0,00	274,65
Compte : 61031 - Contrats d'entretien				508,80	0,00	508,80
Nature : 0010 - Contrats d'entretien				508,80	0,00	508,80
17/05/2024	01/05/2024 - 30/04/2025	SENEC	OX-LA-2024-0042	600,17	0,00	600,17
27/05/2024	Curage réseau égouts 2024	CURNET	OX-LA-2024-0049	508,80	0,00	508,80
31/12/2024	Entretien chaudières annuel	.	.	-600,17	0,00	-600,17
Compte : 61032 - Autre entretien installations de chauffage				181,07	0,00	181,07
Nature : 0012 - Autre entretien installations de chauffage				181,07	0,00	181,07
26/09/2024	Remise en route chaudière chauffage 18/09/2024	SENEC	OX-LA-2024-0085	181,07	0,00	181,07
Compte : 61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat				12 898,32	0,00	12 898,32

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
Nature : 0017 - Nettoyage bâtiment selon contrat						
31/01/2024	01/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0009	12 898,32	0,00	12 898,32
29/02/2024	02/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0017	1 074,86	0,00	1 074,86
31/03/2024	03/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0033	1 074,86	0,00	1 074,86
30/04/2024	04/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0041	1 074,86	0,00	1 074,86
31/05/2024	05/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0050	1 074,86	0,00	1 074,86
30/06/2024	06/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0059	1 074,86	0,00	1 074,86
31/07/2024	07/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0069	1 074,86	0,00	1 074,86
31/08/2024	08/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0079	1 074,86	0,00	1 074,86
30/09/2024	09/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0087	1 074,86	0,00	1 074,86
31/10/2024	10/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0097	1 074,86	0,00	1 074,86
30/11/2024	11/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0108	1 074,86	0,00	1 074,86
31/12/2024	12/2024	EDAN CLEAN	OX-LA-2024-0117	1 074,86	0,00	1 074,86
Compte : 61061 - Autre entretien jardins et environs immédiats				327,05	0,00	327,05
Nature : 0019 - Autre entretien jardins et environs immédiats						
26/11/2024	Entretien jardinet 2024	ASBL CITECO	OX-LA-2024-0105	327,05	0,00	327,05
Compte : 61066 - Travaux divers				208,67	208,67	0,00
Nature : 0021 - Travaux divers						
05/02/2024	Réparation porte entrée conciergerie suite forçage police	ATELIER FERIN	OX-LA-2024-0012	208,67	208,67	0,00
Compte : 6107 - Entretien bâtiments				598,52	0,00	598,52
Nature : 0022 - Entretien bâtiments						
06/06/2024	Refixation poignée porte couloir caves	ATELIER FERIN	OX-LA-2024-0051	598,52	0,00	598,52
29/06/2024	Réparation étanchéité balcon 20D	SBT Service srl	OX-LA-2024-0061	140,22	0,00	140,22
08/08/2024	Refixation ferme-porte entrée 113	ATELIER FERIN	OX-LA-2024-0076	296,80	0,00	296,80
Compte : 61071 - Entretien façades				161,50	0,00	161,50
Compte : 61071 - Entretien façades				3 888,61	3 582,80	305,81
Nature : 0023 - Entretien façades						
24/01/2024	Acompte remplacement descente eau pluvial entrée 115	Vigo sa	OX-LA-2024-0006	3 888,61	3 582,80	305,81
02/02/2024	Solde remplacement descente eau pluvial entrée 115	Vigo sa	OX-LA-2024-0011	1 074,84	1 074,84	0,00
08/11/2024	Débouchage et réparation tuyaux décharge arrière eau pluvial app 30G &...	SBT Service srl	OX-LA-2024-0098	2 507,96	2 507,96	0,00
Compte : 6120 - Eau				305,81	0,00	305,81
Compte : 6120 - Eau				0,00	0,00	0,00
Nature : 0028 - Eau						
22/01/2024	11/2023 - 01/2024	Vivaqua srl	OX-LA-2024-0003	0,00	0,00	0,00
				1 287,00	0,00	1 287,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
19/03/2024	09/02/2023 - 11/03/2024	Vivaqua srl	OX-LA-2024-0026	1 235,69	0,00	1 235,69
20/07/2024	05/2024 - 07/2024	Vivaqua srl	OX-LA-2024-0064	1 029,00	0,00	1 029,00
20/10/2024	08/2024 - 10/2024	Vivaqua srl	OX-LA-2024-0091	1 029,00	0,00	1 029,00
31/12/2024	Eau froide chauffage et eau chaude 2024	-	-	-4 580,69	0,00	-4 580,69
Compte : 61200 - Eau parties communes				607,92	0,00	607,92
Nature : 0029 - Eau parties communes						
01/01/2024	Correction imputation facture 2023-0073	-	-	607,92	0,00	607,92
Compte : 61210 - Electricité parties communes				607,92	0,00	607,92
Nature : 0030 - Electricité parties communes						
20/01/2024	01/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0002	1 845,08	0,00	1 845,08
27/01/2024	01/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0008	56,05	0,00	56,05
20/02/2024	02/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0019	195,81	0,00	195,81
26/02/2024	02/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0020	46,05	0,00	46,05
20/03/2024	03/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0028	195,81	0,00	195,81
26/03/2024	03/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0032	46,05	0,00	46,05
20/04/2024	04/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0036	195,81	0,00	195,81
27/04/2024	04/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0039	46,05	0,00	46,05
21/05/2024	05/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0043	195,81	0,00	195,81
27/05/2024	05/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0048	46,05	0,00	46,05
20/06/2024	06/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0054	195,81	0,00	195,81
26/06/2024	06/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0060	46,05	0,00	46,05
20/07/2024	07/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0066	195,81	0,00	195,81
27/07/2024	07/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0071	46,05	0,00	46,05
19/08/2024	20/08/2023 - 19/08/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0073	195,81	0,00	195,81
26/08/2024	26/08/2023 - 25/08/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0090	-38,09	0,00	-38,09
21/09/2024	09/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0081	-170,68	0,00	-170,68
26/09/2024	09/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0086	42,40	0,00	42,40
21/10/2024	10/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0089	165,00	0,00	165,00
26/10/2024	10/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0093	42,40	0,00	42,40
20/11/2024	11/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0100	165,00	0,00	165,00
26/11/2024	11/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0106	42,40	0,00	42,40
24/12/2024	12/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0116	158,00	0,00	158,00
26/12/2024	12/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0115	42,40	0,00	42,40
				158,00	0,00	158,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
31/12/2024	Electricité chauffage et eau chaude sanitaire 2024	-	-	-464,77	0,00	-464,77
Compte : 61211 - Electricité ascenseurs						
Nature : 0031 - Electricité ascenseurs						
20/01/2024	01/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0005	881,79	0,00	881,79
23/01/2024	01/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0004	21,07	0,00	21,07
20/02/2024	02/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0018	62,57	0,00	62,57
25/02/2024	02/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0021	21,07	0,00	21,07
20/03/2024	03/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0027	62,57	0,00	62,57
23/03/2024	03/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0029	21,07	0,00	21,07
20/04/2024	04/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0035	62,57	0,00	62,57
23/04/2024	04/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0037	21,07	0,00	21,07
21/05/2024	05/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0044	62,57	0,00	62,57
23/05/2024	05/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0046	21,07	0,00	21,07
20/06/2024	06/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0053	62,57	0,00	62,57
24/06/2024	06/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0055	21,07	0,00	21,07
20/07/2024	07/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0065	62,57	0,00	62,57
23/07/2024	07/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0067	21,07	0,00	21,07
19/08/2024	20/08/2023 - 19/08/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0074	62,57	0,00	62,57
22/08/2024	23/08/2023 - 22/08/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0075	-9,40	0,00	-9,40
21/09/2024	09/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0082	-24,37	0,00	-24,37
23/09/2024	09/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0083	19,76	0,00	19,76
21/10/2024	10/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0088	60,26	0,00	60,26
23/10/2024	10/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0092	19,76	0,00	19,76
20/11/2024	11/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0109	60,26	0,00	60,26
23/11/2024	11/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0103	19,76	0,00	19,76
21/12/2024	12/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0112	60,26	0,00	60,26
23/12/2024	12/2024	Engie - Electrabel	OX-LA-2024-0113	29,76	0,00	29,76
Compte : 6122 - Gaz				60,26	0,00	60,26
Nature : 0032 - Gaz						
01/01/2024	Gaz répartition 2024	-	-	0,00	0,00	0,00
25/01/2024	01/2024	ENECO	OX-LA-2024-0010	4 748,98	0,00	4 748,98
23/02/2024	02/2024	ENECO	OX-LA-2024-0016	2 374,49	0,00	2 374,49
25/03/2024	03/2024	ENECO	OX-LA-2024-0031	2 374,49	0,00	2 374,49

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
24/04/2024	04/2024	ENECO	OX-LA-2024-0038	2 374,49	0,00	2 374,49
24/05/2024	05/2024	ENECO	OX-LA-2024-0047	2 374,49	0,00	2 374,49
24/06/2024	06/2024	ENECO	OX-LA-2024-0056	2 374,49	0,00	2 374,49
23/07/2024	07/2024	ENECO	OX-LA-2024-0070	2 374,49	0,00	2 374,49
12/08/2024	15/07/2023 - 11/07/2024	ENECO	OX-LA-2024-0072	-8 614,71	0,00	-8 614,71
22/08/2024	08/2024	ENECO	OX-LA-2024-0077	1 874,31	0,00	1 874,31
24/09/2024	09/2024	ENECO	OX-LA-2024-0084	1 874,31	0,00	1 874,31
24/10/2024	10/2024	ENECO	OX-LA-2024-0095	1 874,31	0,00	1 874,31
22/11/2024	11/2024	ENECO	OX-LA-2024-0102	1 874,31	0,00	1 874,31
24/12/2024	12/2024	ENECO	OX-LA-2024-0114	1 874,31	0,00	1 874,31
31/12/2024	Gaz chauffage et eau chaude sanitaire 2024	-	-	-18 378,63	0,00	-18 378,63
31/12/2024	Gaz répartition 2025	-	-	-3 748,62	0,00	-3 748,62
Compte : 61221 - Redevance fixe et consommation				25 639,70	0,00	25 639,70
Nature : 0033 - Redevance fixe et consommation				25 639,70	0,00	25 639,70
12/02/2024	compteurs eau chaude 2024	CALORIBEL	OX-LA-2024-0014	486,42	0,00	486,42
10/12/2024	Relevés 2024	CALORIBEL	OX-LA-2024-0107	1 653,82	0,00	1 653,82
31/12/2024	Gaz chauffage et eau chaude sanitaire 2024	-	-	18 378,63	0,00	18 378,63
31/12/2024	Entretien chaudières annuel	-	-	600,17	0,00	600,17
31/12/2024	Electricité chauffage et eau chaude sanitaire 2024	-	-	464,77	0,00	464,77
31/12/2024	Eau froide chauffage et eau chaude 2024	-	-	4 580,69	0,00	4 580,69
31/12/2024	Dct chauffage et eau conciergerie 2024	-	-	-524,91	0,00	-524,91
31/12/2024	Arondis décompte chauffage et eau 2024	-	-	0,11	0,00	0,11
Compte : 61300 - Honoraires syndics				7 232,88	912,57	6 320,31
Nature : 0035 - Honoraires syndics				7 232,88	912,57	6 320,31
15/03/2024	T1 2024	OMNIUM - REAL ESTATE SERVICE...	OX-LA-2024-0025	1 757,46	0,00	1 757,46
08/07/2024	T2 2024	OMNIUM - REAL ESTATE SERVICE...	OX-LA-2024-0062	1 825,14	0,00	1 825,14
08/07/2024	T3 2024	OMNIUM - REAL ESTATE SERVICE...	OX-LA-2024-0063	1 825,14	0,00	1 825,14
29/10/2024	T4 2024	OMNIUM - REAL ESTATE SERVICE...	OX-LA-2024-0094	1 825,14	912,57	912,57
Compte : 6140 - Assurance incendie				8 690,64	5 434,80	3 255,87
Nature : 0037 - Assurance incendie				8 690,64	5 434,80	3 255,87
01/01/2024	14/10/2023 - 13/01/2024	Allianz	OX-LA-2023-0087	282,81	141,41	141,41
14/01/2024	14/01/2024 - 13/04/2024	Allianz	OX-LA-2023-0117	2 178,93	1 089,47	1 089,47
07/03/2024	14/04/2024 - 13/07/2024	Allianz	OX-LA-2024-0023	2 178,93	1 089,47	1 089,47

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
12/06/2024	14/07/2024 - 13/10/2024	Allianz	OX-LA-2024-0057	2 178,93	2 178,93	0,00
06/09/2024	14/10/2024 - 13/01/2025	Allianz	OX-LA-2024-0080	1 871,04	935,52	935,52
Compte : 6144 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes						
Nature : 0038 - Assurance membres du conseil interne et commissaire aux comptes						
01/01/2024	10/03/2023 - 09/03/2024	Allianz	OX-LA-2023-0010	136,86	136,86	0,00
07/02/2024	10/03/2024 - 09/03/2025	Allianz	OX-LA-2024-0013	25,74	25,74	0,00
Compte : 6147 - Franchise						
Nature : 0039 - Franchise						
13/02/2024	Recherche origine infiltrations app 10D & 20D	ADAM&CO	OX-LA-2024-0015	544,50	544,50	0,00
29/02/2024	Recherche infiltration app 6LG, 4OG	ADAM&CO	OX-LA-2024-0034	544,50	544,50	0,00
30/10/2024	Recherche origine fuite + suivi recherches avec plombier fuite 4LG	ADAM&CO	OX-LA-2024-0096	980,10	980,10	0,00
Compte : 6149 - Protection juridique						
Nature : 0040 - Protection Juridique						
01/01/2024	11/02/2023 - 09/02/2024	Arag se	OX-LA-2023-0050	879,88	879,88	0,00
29/04/2024	11/03/2024 - 11/03/2025	Arag se	OX-LA-2024-0040	101,95	101,95	0,00
Compte : 6160 - Frais d'administration syndic						
Nature : 0041 - Frais d'administration syndic						
17/12/2024	Frais administratifs, convocations AGS 2024	OMNIUM - REAL ESTATE SERVICE...	OX-LA-2024-0111	665,07	665,07	0,00
Compte : 61610 - Utilisation salles de réunion						
Nature : 0043 - Utilisation salles de réunion						
31/01/2024	Occupation salle AGS 05/03/2024	SIRLI	OX-LA-2024-0030	248,00	248,00	0,00
08/03/2024	Consommations AGS 05/03/2024	SIRLI	OX-LA-2024-0024	212,00	212,00	0,00
Compte : 642 - Charges diverses						
Nature : 0033 - Redevance fixe et consommation						
31/12/2024	Arrondis décompte chauffage et eau 2024	-	-	36,00	36,00	0,00
Compte : 657 - Charges financières diverses						
Nature : 0045 - Charges financières diverses						
01/01/2024	01000000 00000	-	-	119,09	119,09	0,00
01/01/2024		-	-	-10,73	-10,73	0,00
01/01/2024		-	-	29,04	29,04	0,00
01/04/2024	01000000 00000 I	-	-	6,00	6,00	0,00
01/04/2024		-	-	-10,34	-10,34	0,00
01/04/2024		-	-	29,04	29,04	0,00

Date valeur	Libellé	Fournisseur	Ref. interne	Montant	Part propriétaire	Part occupant
01/04/2024		-	-	6,00	6,00	0,00
01/07/2024		-	-	29,04	29,04	0,00
01/07/2024		-	-	6,00	6,00	0,00
01/10/2024		-	-	29,04	29,04	0,00
01/10/2024		-	-	6,00	6,00	0,00
Cle : Frais Privatifs				3 740,61	3 499,89	117,10
Compte : 643 - Frais privés				3 740,61	3 499,89	117,10
Dépenses sans nature						
17/01/2024	Remboursement solde sin. 210726DE - Helleputte-Taymans 10D Helle...	-	-	-96,00	-96,00	0,00
17/01/2024	Remboursement solde sin. 210726DE - Helleputte-Taymans (Imputation c...	-	-	96,00	96,00	0,00
07/03/2024	Plaquettes SEYDI YUCEER/ GOKCE YUCEER 3LD Moldovan - Turcanu	IMMO-PLAQUETTES SPRL	OX-LA-2024-0022	62,17	0,00	62,17
22/05/2024	Plaquettes GILLISSEN/HENRY 10D HENRY-GILLISSEN Corentin-Clara	IMMO-PLAQUETTES SPRL	OX-LA-2024-0045	58,18	58,18	0,00
02/07/2024	Programmation 2 badges 6OG BALLEGEER Ferenc	MD FERIN sprl	OX-LA-2024-0068	107,32	107,32	0,00
02/07/2024	Programmation 2 badges 6LG Hovine Margaux	MD FERIN sprl	OX-LA-2024-0068	107,33	107,33	0,00
29/08/2024	Plaquettes TUOMELA CARAT 4LG AFSAR - ERMIN Ishak -	IMMO-PLAQUETTES SPRL	OX-LA-2024-0078	54,93	0,00	54,93
17/09/2024	Frais de relance du 17/09/2024 4LG AFSAR - ERMIN Ishak -	-	-	17,24	-	-
17/09/2024	Frais de relance du 17/09/2024 1LG SOLA RUBEN	-	-	17,24	-	-
25/11/2024	Interventions recherches et réparation fuite ECS 5LG 5LG CLIP - LEMO...	SRL ELEA GROUP	OX-LA-2024-0104	2 552,06	2 552,06	0,00
16/12/2024	Frais de relance du 16/12/2024 4LG AFSAR - ERMIN Ishak -	-	-	44,57	-	-
16/12/2024	Frais de relance du 16/12/2024 4OD DEBEER Anne-Marie	-	-	44,57	-	-
17/12/2024	Frais administratifs, convocations AGS 2024 10D Helleputte - Taymans	OMNIUM - REAL ESTATE SERVICE...	OX-LA-2024-0111	300,00	300,00	0,00
31/12/2024	Indemnité d'emménagement/ déménagement 2024 3LD Moldovan - Tu...	-	-	150,00	150,00	0,00
31/12/2024	Indemnité d'emménagement/ déménagement 2024 10D HENRY-GILLI...	-	-	75,00	75,00	0,00
31/12/2024	Indemnité d'emménagement/ déménagement 2024 4LG AFSAR - ERM...	-	-	150,00	150,00	0,00
Totaux généraux immeuble :				74 142,52	17 756,73	56 262,20

BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 31/12/2024

OMNIUM REAL ESTATE SERVICES SA
BVD A. MAX 13/17 BTE 7
1000 BRUXELLES
TÉL. (02)743 24 20
syndic@omnium.be
Num. IPI : 500054

FAIT LE : 18/02/2025
IMMEUBLE : 0001 - OXFORD - LANCASTER (BE
0834.140.117 & BE 0834.139.72)
AVENUE DE L'OPALE,113/115, BTE 4
1030 SCHAERBEEK

Actif		Passif	
312 - Stocks badges	275,73	100000 - Fonds de roulement général	13 386,25
312000 - Stocks badges (7)	280,43	160000 - Fonds de réserve	10 344,19
410 - Copropriétaires	227,43	416000 - Taxes déménagement/emménag.	1 550,00
4100062 - Monsieur Heeres Arnoud	18,00	416114 - Copropriétaires après clôture	2 514,57
4100063 - Madame MACQ Anne-Françoise	16,84	418000 - Conciergerie	21 949,46
4100082 - Mr et Mme Helleputte - Taymans	192,59	440 - Fournisseurs	5 948,90
440 - Fournisseurs	634,62	4400002 - Allianz	2 237,44
4400003 - Arag se	15,00	4400017 - Engie - Electrabel	310,18
4400035 - PROXIMUS	0,01	4400031 - OMNIUM - REAL ESTATE SERVICES SA	407,11
4400040 - Vivaqua scri	2,21	4400032 - Omnium Real Estate Services sa	45,00
4400064 - SBT Service sprl	588,00	4400052 - ENECO	1 874,31
4400103 - SICLI	29,40	4400086 - EDAN CLEAN	1 074,86
490 - Charges à reporter	6 847,57	494 - Compte de régularisation	9,74
4991 - Arrondis débiteurs	0,08		
4996 - Frais couverts par les assurances	1 980,58		
5500001 - Compte vue réserve - BE33210744823646	8 814,34		
5510001 - Compte vue roulement - BE71210044301669	36 642,33		
Total actif	55 703,11	Total passif	55 703,11

#

Rapport du conseil de copropriété ('CDC') et rapport des comptes **2024** (Association des copropriétaires Oxford/Lancaster - numéro d'entreprise 834.140.117) – Assemblée générale ordinaire 2025 ('AG')

Le conseil a été constitué en 2024-2025 comme suit (pour rappel) :

Ferenc BALLEGEER : président

Alexandra GOFFIN : commissaire aux comptes et assesseur

Miguel Petit : assesseur

Bienvenu aux nouveaux copropriétaires :

- Mr & Mme Henry - Gillissen ayant acquis l'appartement de Mr & Mme Helleputte – Taymans (10D)

Les points nouveaux et principaux :

Suivi des sinistres dégâts des eaux (explication orale)

Rapport Adam (1) LAN (toiture et ces abords, mur façade) : explication orale

Le budget voté pour la porte conciergerie était insuffisant : explication orale

Etat du couloir conciergerie, du sterfput dans ce couloir et des luminaires (luminaires avec détection serait souhaitable) : explication orale

Energie : renouvellement des contrats annuellement et donc vérification des offres les plus avantageux annuellement : explication orale (voyez le rapport du commissaire en dessous)

Le rapport Adam (2) concernant la descente des eaux pluviales OX gauche (arrière) : explication orale

Alimentation plus régulière et renforcée du fonds de réserve en vue des gros travaux de protection et d'isolation à préparer en 2025 : explication orale du rapport IBGE – BIM

Vols avec effraction dans les caves : une vigilance permanente est demandée de chacun/chacune

Le nettoyage des communs et la manipulation des déchets ménagers

Edan Clean sprl est le fournisseur depuis le 1 juillet 2021 (AG 16 novembre 2021). Le service est assuré par une nouvelle équipe depuis le début de 2023, ce à notre demande suite à plusieurs soucis avec l'équipe antérieure. Comme les personnes sur place ne parlent que le portugais (sauf un passage irrégulier d'une personne maîtrisant le français), la communication n'est pas facile du tout. Comme les bonnes intentions de 2023-2024 ne sont pas respectées du tout (sortie des poubelles à des heures non-autorisées e.a.), nous proposons à l'AG de désigner un autre fournisseur (Clean & Co notamment en premier lieu) et de mettre fin à la collaboration avec Edan Clean.

Certains propriétaires/occupants ne respectent pas ou trop irrégulièrement le tri obligatoire. Un rappel pour améliorer cela ! Respecter le tri est notre responsabilité ainsi que de veiller à ce que l'équipe de nettoyage peut travailler dans des conditions d'hygiène et de sécurité normales.

Les encombrants, peintures et autres déchets de ce genre ne sont pas traités par Edan et les communs ne servent pas comme endroit pour les abandonner !

Autre rappels nettoyage et déchets ménagers:

Les occupants doivent plier tous leurs cartons, mais le CDC estime que les ficeler afin d'assurer qu'ils sont gardés sur place sur le trottoir le jour du collecte revient à Edan, sauf si vous avez individuellement des quantités/formats de cartons nécessitant de les ficeler vous-même. Soyez raisonnable vous-même quand vous avez fait de grosses achats au lieu de jeter de gros cartons ou de grandes quantités de cartons aux coins des poubelles.

Dans les locaux des compteurs, **un accès au compteurs en sécurité** à tout moment est à assurer.

Nous rappelons aussi à ce que chacun/chacune **emballe ses déchets ménagers**, y compris le papier déchiqueté, dans un sac plastique séparé avant de jeter ses déchets dans les sacs communs.

Les boîtes oranges sont fortement conseillé pour les sacs oranges pour des raisons d'hygiène (manipulation individuelle par chaque occupant en respectant les heures des sorties/collectes). Ils peuvent gratuitement être obtenu aux services communaux.

Ce sont des points d'attention pour nous tous/toutes qui assure un résultat propre et un confort pour nous tous/toutes.

Merci d'en informer vos locataires le cas échéant.

Le chauffage (mode de fonctionnement hiver/été)

Le CdC a demandé de revoir les modes de fonctionnement du chauffage pendant les mois estivaux. Suite à cette demande SENEK a mis l'installation 24h/24h en « mode nuit » depuis fin août 2023, ce après que nous avons constaté que le chauffage tournait (visiblement à pleine puissance) pendant l'été (2023).

Depuis et sauf erreur de notre part le chauffage est toujours resté en mode nuit, permettant jusqu'ici une température normale, même en hiver.

Par conséquent, le CdC a proposé de revoir les modes de fonctionnement de l'installation du chauffage avec SENEK. Le CdC a proposé d'éteindre totalement le chauffage pendant l'été pour économiser du gaz, ce qui a été fait en 2024.

Budget et rapport des comptes 2024

Le contrôle des comptes de 2024 a eu lieu le 04/02/2025 par le commissaire aux comptes.

Budget 2024 : 80.900€ => Réalisé : 74.150,53€

Nous avons réalisé moins que prévu, ceci est une bonne chose.

Au 04/02/2025 nous avons un fonds de réserve de 10.334,19€ + 21.949,46€ (loyer conciergerie), ce qui nous fait un total de 32.293,65€

Pour le gaz chez Eneco, comme mentionné dans mon rapport de l'année passée nous avons baissé le prix de 3300€/mois à 2375€/mois ; j'ai une bonne nouvelle, ce budget à encore baissé en 2024 ; depuis 08/2024 nous payons 1874,31€/mois comme provisions mensuelles.

Consommation de gaz – celui-ci a baissé depuis 2023 :

2023 : 23.592m3 => 268,662MwH

2024 : 23.074m3 => 260,367MwH

Pour l'électricité chez Engie (ascenseurs et communs), celui-ci est encore fort élevé à mon goût : 324€/mois comparé à 410€/mois en 2023.

⇒ Le CdC avec le syndic et avec votre accord aimeraient revoir le contrat d'Engie et peut-être débouché vers un autre fournisseur.

Avis aux propriétaires/occupants (pour autant que nécessaire à transmettre aux locataires)

- **Rappel:** le syndic doit être informé sans délai de **l'identité des locataires/occupants au sens le plus large d'un privatif et de tout changement y relatif.**

« Art.3.93 Code Civil dispose :

§ 2

Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot. »

En cas d'incidents de quelque nature que ce soit, le copropriétaire défaillant sera responsable vis-à-vis de l'ACP et des autres copropriétaires pour les préjudices s'il n'a pas respecté les lois applicables et les statuts de l'immeuble.

- Il est à rappeler que les parties carrelées devant les deux garages Oxford sont un bien commun de l'ACP OX-LAN. Il n'est pas autorisé de garer une voiture sur cette espace, qui sert uniquement à permettre l'entrée et la sortie d'un véhicule des garages privatifs concernés et à placer des ascenseurs externes pour avoir accès aux

étages en cas de besoin. Il est également interdit d'utiliser les garages comme atelier ou entrepôt d'une entreprise ou comme logement.

Les statuts sont clairs sur le statut de bien commun de cet espace carrelé et sur la destination et l'utilisation des garages.

- **Veillez être attentif au vandalisme ou aux actes potentiellement préparatoires d'un vol** (les portes de sécurité – l'installation de la vidéophonie).

- Rappel que les ascenseurs sont des **ascenseurs à personnes**. Veuillez en cas de rénovation/déménagement ne pas utiliser les ascenseurs si cela pourrait salir ou endommager la cabine.

En tout cas, veuillez avoir la diligence de nettoyer l'ascenseur ou les parties communes si nécessaire.

- Veuillez ne rien jeter sur la cour, sur le toit des garages et ne pas nourrir les pigeons, y compris **ne pas jeter des mégots de cigarettes !**

- **Veillez veiller à ce que la porte arrière Lancaster soit fermée à clé à tout moment.**

- Pour ce qui est des **travaux de modification** le texte du Code Civil peut être cité permettant à chacun/chacune de connaître ces droits (et obligations) :

« Art. 3.82

§ 1er

Sous réserve d'autres dispositions du présent Livre, il est loisible à chacun des copropriétaires de modifier à ses frais le bien indivis, pourvu qu'il n'en change pas la destination et qu'il ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires.

§ 2

En outre, les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réparation

de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.

À cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée. Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé.

À peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes:

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou;*
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou;*
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.*

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réparation s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Veillez aussi informer vos locataires le cas échéant des points leurs concernant.

Nous vous remercions pour votre collaboration.

Le conseil tient à remercier le syndic, son administrateur-délégué Monsieur C. Camisasca et notre gérant M. Michel Bauduin ainsi que le comptable, M. Mathieu Nopre pour la collaboration et pour leur travail pour la copropriété.



Oxford - Lancaster

(n° d'entreprise : BE 0834.140.117 & 0834.139.721)

Budgets

Document informatif et de travail pour AGS

Charges courantes		Réalisé 2022	réalisé 2023	réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026
61001	Extincteurs incendie	81,99	84,81	88,00	90,00	95,00
61010	Cont. Ascenseurs	538,83	596,10	630,68	660,00	690,00
61011	Cont. Ent. Asc.	1.643,00	1.766,23	1.781,64	1.800,00	1.850,00
61012	Entr. Ascenseurs	196,10	121,90	0,00	200,00	200,00
61013	Tel. Urg. Asc.	203,52	234,05	274,65	290,00	320,00
61015	Autres chg. Asc.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61020	Cont. Inst. Elec.	0,00	137,80	0,00	200,00	200,00
61031	Cont. Ent.	498,20	508,80	508,80	540,00	570,00
61032	Autres ent.	3.021,71	456,09	181,07	500,00	500,00
61037	Autres ent.	1.311,00	0,00	0,00	0,00	0,00
61046	Clés	148,40	0,00	0,00	0,00	0,00
61050	Nettoyage...	12.550,56	12.898,32	12.898,32	13.900,00	14.000,00
61051	Nettoyage autres	0,00	471,90	0,00	0,00	0,00
61053	Matériel nettoyage	1.206,93	788,96	0,00	500,00	500,00
61061	Autre entretien ...	0,00	465,65	327,05	200,00	200,00
61066	Trvx. Divers	4.770,91	460,05	807,19	2.000,00	2.000,00
61071	Ent. Façades	0,00	0,00	3.888,61	3.000,00	3.000,00
61073	Ent. Toit	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00
6109	Divers	57,00	195,00	0,00	0,00	0,00
6111	Rénovation	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6120	Eau	2.617,57	2.100,76	5.188,61	2.500,00	2.700,00
61210	Elec. Parties comm.	3.332,41	3.653,21	2.309,85	2.400,00	2.500,00
61211	Elec. Asc.	1.216,60	1.206,94	881,79	900,00	950,00
6122	Gaz	52.842,76	26.614,54	18.378,63	20.000,00	21.000,00
61221	Redevance fixe...	1.328,54	1.367,86	2.215,50	2.500,00	2.600,00
61300	Hon. Syndic	6.463,98	7.029,84	7.232,88	7.500,00	7.750,00
61305	Autres honoraires	4.803,70	744,15	0,00	0,00	0,00
6140	Assurance inc.	6.540,19	7.956,81	8.690,64	8.900,00	9.100,00
6144	Assurance RC	136,63	136,26	136,86	140,00	140,00
6147	Franchise	2.195,26	857,16	2.069,10	2.000,00	2.000,00
6149	Assurance PJ	995,19	825,82	879,88	920,00	950,00
6160	Frais d'administration	0,00	610,49	665,07	700,00	730,00
61610	Salle de réunion	354,00	162,00	248,00	200,00	210,00
61641	Modification des statuts	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
643	Frais privatifs	3.483,39	2.659,61	3.740,61	3.700,00	3.700,00
657	Chg. Financières	140,16	140,16	119,09	120,00	130,00
670	Centralisation appels	-15.000,00				
75	Prd. Financiers					

97.678,53	75.251,27	74.142,52	78.360,00	80.585,00
-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Fonds de réserve		Réalisé 2022	réalisé 2023	réalisé 2024	Budget 2025	Budget 2026
700	Acomptes fonds de réserve	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

[Handwritten signatures and initials]

Annex v. / 2.

(7+1 pp)

Omnium Real Estate Services, Mathieu Nopre
Boulevard Adolphe Max 13 - 17 / Bte 7
1000 Bruxelles
syndic@omnium.be



Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481



ACP Oxford-Lancaster

Avenue de l'Opale 113 - 115, 1030 Schaerbeek

Entretien des communs

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Cher Monsieur Nopre, Cher monsieur Bauduin,

Concerne :
ACP Oxford-Lancaster
Avenue de l'Opale 113 - 115
Faise
1030 Schaerbeek

Nous vous remercions de votre demande et suite à notre visite des lieux en votre compagnie, vous trouverez en annexe notre meilleure offre de service pour l'entretien régulier de votre résidence.

En tant que société de nettoyage, Clean & Co est spécialisé dans l'entretien des immeubles et dans tous les services annexes tels que le relampage, la sortie des poubelles, le remplacement de concierges, nettoyage spécial de parking, évacuation des encombrants...

L'entretien régulier avec une équipe dédiée et des **produits écologiques professionnels** adaptés, procure aux occupants un sentiment de bien-être, de confort, de sécurité et la garantie d'une bonne préservation et valorisation du patrimoine immobilier.

En cas d'accord de votre part, nous vous confirmons que nous vous dédierons **toujours les mêmes personnes** ainsi qu'un back up (en cas de congés, maladies...). Ces personnes vous seront présentées personnellement au moment du démarrage de nos services.

En cas d'accord, nous procéderons à une **remise à niveau** complète du nettoyage des communs au démarrage et ce, **gratuitement**.

Nos procédures de qualité prévoient également des **contrôles de qualité** préventifs par nos field managers.

Dans l'attente de vos nouvelles, nous vous prions d'agréer, Cher Monsieur, l'expression de notre considération la plus dévouée.

Bernard Van Diest
Managing Director

Annexes:

- Description du travail
- Bordereau de prix et de facturation
- Annexe à l'offre de service
- Conditions générales de ventes

Plan de travail :

Type	Freq.	Sous-type	IN-OUT	LU	MA	ME	JE	VE	SA	DI	Commentaire
Nettoyage	1 x semaine										
Poubelles	2 x semaine	Sac blanc	OUT	18							18
Poubelles	1 x semaine	Sac bleu	OUT	18							
Poubelles	1 x semaine	Sac jaune	OUT								18
Poubelles	1 x semaine	Sac orange	OUT								18
Relapage	1 x semaine										
CTRL Prev	1 x trimestre										

Pour une résidence de 2 entrées comptant 25 appartements sur 6 étages avec parking dans cour arrière (parking hors scope)

Poubelles: 2 passages / semaine

Voirie

- Rassembler et collationner les déchets
- Sortie à la rue
- Nettoyer les locaux poubelles
- Remettre des sacs sur les arceaux
- Désinfecter les aires de sorties des poubelles selon nécessité – min 1x semaine
- Nettoyer et désinfecter les containers de stockage par rotation

Extérieur

- Eliminer les papiers et autres détritux visuels sur l'allée piétonne et carrossable
- Brosser / nettoyer l'allée piétonne et trottoir selon nécessité

2 Halls d'entrée

- Enlever les traces de doigts sur les portes d'entrée vitrées – 2 faces
- Nettoyer le tableau de sonnettes
- Nettoyer le bloc boîtes aux lettres
- Eliminer les toutes boîtes et publicités non-adressées
- Brosser / aspirer le paillasson d'entrée
- Nettoyer le sol du hall d'entrée jusqu'à l'ascenseur avec les produits écologiques professionnels ad hoc

2 Intérieurs d'immeuble

- Nettoyer l'ascenseur : sol, tableau d'appel, parois et miroir
- Enlever les traces de doigts des portes d'ascenseur au rez de chaussée

Extérieur

- Balayer / nettoyer les allées piétonnes et trottoir selon nécessité
- Enlever les toiles de poussières, d'araignées devant l'entrée

2 Halls d'entrée

- Nettoyer les portes d'entrée vitrées – 2 faces
- Nettoyer les miroirs

2 Intérieurs d'immeuble

ING BE50 3101 5068 2718 - Belfius BE61 0689 3924 0317 VAT/ RPM Bruxelles BE 0829.709.690

- Nettoyer le sol de tous les différents paliers avec les produits écologiques professionnels
- Nettoyer les portes palières + rainures des ascenseurs
- Nettoyer toute la cage d'escalier jusqu'au dernier étage
- Nettoyer la main courante jusqu'au dernier étage
- Relapage (stock sur place à fournir par vos ou nos soins)

Parking

- Nettoyer le couloir d'accès aux parkings

Prestation : 1 passage / mois

2 Intérieurs d'immeuble

- Nettoyer les traces de doigts sur les portes des communs
- Dépoussiérer / nettoyer tous les luminaires des parties communes
- Dépoussiérer / nettoyer les surfaces horizontales: tablettes de fenêtre, valves, plinthes, interrupteurs, prises...
- Enlever les toiles de poussières, d'araignées (coins, plafond ...)

Caves

- Balayer - nettoyer si nécessaire - tous les couloirs de cave et locaux communs
- Nettoyer les traces de doigts sur les portes des communs

Prestation : 1 passage / 3 mois

2 Intérieur d'immeuble

- Dépoussiérer / Nettoyer les locaux d'hydrants / compleurs de tous les étages

Caves

- Nettoyer les locaux techniques
- Dépoussiérer les compteurs

Extension possible de nos services

- à la demande :

- ☐ Fourniture de sac poubelles officiels « Bruxelles Propreté »
- ☐ Remplissage du sel pour adoucisseur d'eau
- ☐ Ramassage spécial des feuilles en automne
- ☐ Sel en période de neige
- ☐ Nettoyage du trottoir, allées piétonnes, carrossables au « Karsher »
- ☐ Entretien de jardins
- ☐ Démoussage et mise d'anti-herbes et/ou anti-mousses sur les abords
- ☐ Elimination des mousses et autres plantes sauvages
- ☐ Un nettoyage complémentaire du hall d'entrée durant la période d'hiver (octobre à mars)
- ☐ En cas de travaux réalisés par un corps de métier entraînant un nettoyage supplémentaire dans les parties communes et du fait de sa responsabilité, celui-ci sera facturé séparément.
- ☐ Evacuation des encombrants : budget en fonction de la nature et du volume
- ☐ Nettoyage bi/annuel du Parking à l'auto-aveuse : aire de manœuvre, parties privatives et enlèvement mécanique des taches d'huile et de graisses inclus

ING BE50 3101 5068 2718 - Belfius BE61 0689 3924 0317 VAT/ RPM Bruxelles BE 0829.709.690

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Devis N° SO16928

Votre référence : Date du devis : Echéance: Vendeur :
Entretien des communs 12/02/2025 13/05/2025 Bernard Van Diest

Intervention :
Avenue de l'Opale 113 - 115
1030 Schaerbeek

Description	Quantité	Prix unitaire	Taxes
Contrat de base - indice santé 12/2024 133.73			
Prestations de nettoyage selon contrat - période	1,00 ABO mensuel	557,60	Ventes 21%
	Total	674,70 €	
	Montant hors taxes	557,60 €	
	Taxes	117,10 €	
	Total	674,70 €	

Reference: ACP Oxford-Lancaster
BCE: 0834140117
Adresse de facturation:
ACP Oxford-Lancaster C/o Omnium Real Estate Services \$
Bvd Adolphe Max / 13-17
1000 Bruxelles
Mail de facturation: syndic@omnium.be

Conditions de règlement : Règlement immédiat

Date souhaitée de début des prestations:

Pour le client Date

Clean & Co SRL
Avenue Gustave Demey 57
1160 Bruxelles
Mail info@cleanandco.be Tel +32 2 331 6481

Qualité de service

Notre qualité de service repose sur les points forts suivants :

- Une équipe dédiée et **fixe**, présentée au démarrage, qui remplit des **feuilles de passage**
- Une **coordination** responsable de votre dossier, toujours à votre **disposition** à notre bureau pour répondre à vos questions, remarques ou demandes urgentes
- Un système d'**inspection** régulier par nos field managers, avec **rapport** de contrôle mis à votre disposition sur simple demande
- La disponibilité de notre **management**, toujours à votre **écoute**

Conditions particulières du présent contrat

1. La présente offre de services et nos contrats sont régis par nos conditions générales sauf s'il y est dérogé spécifiquement ci-dessous.
2. Le présent contrat est conclu pour une durée indéterminée. Toutefois, chacune des parties pourra y mettre fin à la date anniversaire du contrat, moyennant préavis donné au moins 3 mois avant l'échéance de la date anniversaire.
3. Nos offres sont faites, sauf stipulation contraire, pour un prix global couvrant main d'œuvre, déplacement, matériel et produits de nettoyage écologiques. Les matériels nécessaires à l'exécution de nos contrats sont amortis en trois ans. En cas de rupture de contrat, le client s'engage à reprendre ce matériel à la valeur résiduelle. En ce qui concerne le relapage, si ce service nous est demandé, la copropriété mettra à notre disposition une échelle conforme aux normes du RGPT.
4. Sur la base des informations que vous nous avez fournies, nous comprenons que la reprise de ce contrat d'entretien par Clean & co n'entraînera pas le transfert automatique du personnel du prestataire précédent. Si cette hypothèse n'était pas confirmée, nous nous réservons le droit de revoir les conditions financières de notre offre.
5. La fourniture des sacs pour containers ou type Bruxelles Propreté (blanc, jaune, bleu, vert...), des ampoules, lampes, néons... n'est pas comprise dans la présente offre.
6. Les frais de mise en place ou d'enlèvement de matériel loué (équipement de sanitaires ou autres) seront facturés au prix courant
7. Notre offre de service est basée sur nos tarifs en vigueur au 1er janvier de l'année en cours- indice santé 129.53. Nos prix sont revus et indexés annuellement au 1er janvier de chaque année, quelque soit le moment où notre offre a été établie. En ce qui concerne la facturation de livraison de consommables ou de location de matériel, nos prix suivront l'évolution de prix appliquée par nos fournisseurs
8. Nos factures sont établies en fin de mois et payables au grand comptant. Sauf exception, elles seront adressées par email. Des frais administratifs pourront être portés en compte dans le cas où l'envoi par la poste de copies papier serait demandé.
9. La gerance mettra à disposition un ou plusieurs locaux fermés à clef où Clean &co pourra entreposer ses produits et matériels nécessaires au bon entretien de la résidence.
10. Nous tiendrons compte de vos souhaits et remarques afin de vous garantir le meilleur des services.
11. Toute réclamation éventuelle concernant le nettoyage doit être formulée endéans les 24H de la prestation. Passé ce délai, la prestation sera considérée comme acceptée.



Conditions générales de ventes

I. OFFRES ET COMMANDES

1. Nos offres font l'objet d'un devis établi en deux exemplaires, dont l'un en cas d'accord, est à nous retourner dûment signer par le client.
2. Nos offres, plans de travail et méthodologies proposées sont confidentielles et il ne peut en être fait usage au préjudice de leur auteur qui en reste propriétaire. Ils doivent nous être restitués sur simple demande sans frais et en bon état.
3. Si le client ne nous retourne pas un exemplaire de notre offre signée pour accord, que les prestations ont bien été demandées, qu'il y a eu remise des clés, badges ou codes ou paiement de deux factures consécutives, l'offre sera considérée dans ces cas comme acceptée de fait et aucune contestation ne pourra être engagée sous quelques motifs que ce soit. Il en est de même en cas de paiement consécutifs.
4. Les présentes conditions générales forment le contrat liant les parties, à l'exclusion des dispositions contraires qui figureraient sur des bons de commandes ou d'autres documents émanant du client. Il ne sera admis aucune dérogation par rapport aux présentes conditions générales, sauf accords express et écrits.

II. PRIX

1. Nos devis sont établis sur la base du prix des produits et du niveau des salaires et charges sociales en vigueur à une date qui précède de dix jours celle figurant sur nos devis.
2. En cas de majoration officielle du taux des salaires, index et/ou charges sociales, la formule de réajustement fixé par le Ministère sera appliquée à notre prix initial. Dans la mesure du possible il n'y aura qu'un seul ajustement au 1^{er} janvier de chaque année.
3. La TVA et toutes impositions de quelques natures qu'elle soit, seront toujours à charge du client.

III. EXECUTION DES TRAVAUX

1. Les plans de travail, les périodes et délais d'exécution ne sont fournis qu'à titre indicatif. Toutes modifications ou retard dans l'exécution ne pourra en aucun cas donner lieu à une indemnisation, des dommages et intérêts ou une résolution du contrat.
2. Les suspensions temporaires des travaux pour cause de force majeure (intempéries, grèves, gel...) ne pourra en aucun cas donner lieu à une quelconque indemnisation, dommages, intérêts ou résolution de contrat. Dès que les situations normales sont rétablies, nos services assumeront les rattrapages nécessaires.
3. Tenant compte de la spécificité des tâches, les parties s'accordent pour qu'aucune réclamation ne sera acceptable si elle n'a pas été formulée par écrit (courriel ou fax) dans un délais de 24 heures suivant la prestation. Aucune réclamation ne suspend l'obligation de payer au terme convenu.
4. La responsabilité de CLEAN & co est limitée aux dommages directs subis par le client. Les parties s'accordent pour exclure de la responsabilité de CLEAN & co pour les dommages indirects résultant de l'inexécution des engagements de CLEAN & co, de même qu'un manquement ou une faute de sa part.

IV. AGREATION DES TRAVAUX

1. Si aucune réclamation écrite n'est formulée endéans les huit jours qui suivent la date de la facture des travaux, ceux-ci sont réputés avoir été agréés définitivement par le client. Toute réclamation ultérieure sera considérée comme nulle et non avenue.

V. PAIEMENT

1. Sauf convention spéciale les paiements de factures doivent être versés sur les numéros de comptes bancaires renseignés sur les factures. Aucun paiement ne pourra être transmis à nos préposés.
2. Tous nos prix s'entendent en euros et hors TVA. Toutes les factures sont payables au grand comptant.
3. Tout défaut de paiement à date d'échéance entraîne de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'obligation à charge du client de payer un intérêt mensuel de 1,5 pour cent sur la somme due outre une indemnité forfaitaire fixée conventionnellement à 15% avec un minimum de 250 euros. A défaut de paiement à la date convenue, CLEAN & co se réserve également le droit de suspendre immédiatement toute exécution ultérieure des prestations, indépendamment de son droit à considérer le contrat comme résolu, à exiger des dommages et intérêts et à réclamer le paiement de l'intégralité des factures émises, même si leur échéance n'est pas encore atteinte. En cas de résolution, le client s'engage à autoriser à CLEAN & co l'accès à ses locaux pour récupérer ses marchandises, produits et matériel.

VI. CONVENTION TACITE

1. Le client s'interdit de débaucher le personnel de CLEAN & co tant pendant la période du contrat que dans les douze mois qui suivent sa résiliation. Par défaut, le client s'engage à payer une indemnisation fixée conventionnellement à six mois de rémunération, en ce compris l'ensemble des charges sociales.
2. Nous n'assumons aucune responsabilité du chef de dommages subis ou causés pour quelque cause que ce soit par les personnes que le client a admises ou tolérées sur les lieux de travail.

VII. RESILIATION

1. Le contrat est conclu pour une période indéterminée.
2. Le contrat est résiliable à tout moment par l'une des deux parties moyennant une lettre recommandée réceptionnée cinq jours avant la fin de mois. La période de préavis prenant cours le 1^{er} du mois suivant et ce pour une période de trois mois.

VIII. ATTRIBUTION DE COMPETENCE

1. Le droit belge est seul applicable. En cas de contestation, seuls les tribunaux de l'arrondissement de Bruxelles sont compétents, y compris en cas d'appel en garantie, litispendance ou connexité.
 2. La nullité éventuelle d'une ou de plusieurs des clauses des présentes conditions générales n'altère pas la validité des autres dispositions.
- 

HOFFMANN M. SRL.
Décoration - Peinture
Daalstraat 125
B-1852 BEIGEM (Grimbergen)
E-mail : hoffmann.mcm@gmail.com
GSM 0475 36 43 73

ACP Oxford-Lancaster
C/O Omnium Real Estate Services

Boulevard Adolphe Max 13-17/bte 7
1000 Bruxelles

Beigem, le 05 décembre 2024

V.Ref. syndic@omnium.be
V.Ref. Dossier : Monsieur Nopre
Ref. SRL/d24 12 314

Monsieur,

Concerne : Travaux de peinture -

Résidence – avenue de l'Opale 113-115/1030 Schaerbeek –

Suite à notre entretien, pour lequel je vous remercie vivement, j'ai l'honneur de vous remettre ma meilleure offre :

Description des travaux :

Halls d'entrées & cage d'escalier (du 6^{ème} au Rez inclus)

Murs & plafonds –

Gratter les parties endommagées –
Ouvrir les fissures –
Poncer – Dépoussiérer –
Application de One Time dans les fissures –
Enduire – Mastiquer –
Réfection du revêtement localement (murs)
Application d'une couche d'Isolation (anciens dégât des eaux) –
Application de deux couches de Trimetal Ultimaf SF

Boiseries & rampes –

Ragréer – Poncer – Dégraisser –
Enduire – Mastiquer –
Application de deux couches de Trimetal Permacyl XR –

Radiateurs –

Ragréer – Poncer – Dépoussiérer –
Application de deux couches de Trimetal Permacyl XR –

Hall d'entrée « par entrée »

*Murs & plafond & encadrements des miroirs € 732,-
*2 blocs boîtes aux lettres € 220,-

Cage d'escalier (du 6^{ème} au Rez inclus)

*Murs & plafonds € 4.676,-
*16 faces de porte € 1.392,-
*18 rampes € 252,-

Devis Ref d24 12 314

-2-

*7 faces de porte d'ascenseur (int.) € 98,-/p € 686,-
*7 faces de porte d'ascenseur (ext.) € 98,-/p € 686,-
*1 radiateur (niveau Rez) € 125,-

Total (1 entrée) € 8.769,-

Soit pour les deux entrées € 17.538,-

*

- Fournitures incluses.
- Validité de l'offre: Trois mois.
- Conditions de paiement: à convenir en cas d'accord.
- Nos prix s'entendent Hors TVA

En cas d'accord de votre part, je vous saurais gré de bien vouloir me renvoyer **la présente**, datée et **signée**, afin de pouvoir planifier l'exécution des travaux.

Je reste à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, et vous remercie de m'avoir consulté, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments dévoués.

JH

HOFFMANN Michael - Gérant

Pour accord, le 2024, Signature

R.P.M. Leuven T.V.A. BE 0474 662 273 Ent. 032200 BNP PARIBAS FORTIS BE96 001-3545667-05

Ann x iii / b.
(2 pp)
IP

Toutes constructions aluminium
entretiens et réparation
châssis PVC

Alle aluminium konstrukties
onderhoud en herstellingen
ramen in P.V.C.

Annex IV. / 2.

Atelier FERIN Werkhuis

rue Van Soust, 309/311 - Bruxelles 1070 Brussel
TEL. (02) 522.14.02

ACP Oxford-Lancaster
c/o Mr BAUDUIN Michel
Boul. A. Max, 13/17
1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 03.10.2024

Monsieur,

Concerne : porte entrée appartement du rez

Suite à votre demande, j'ai le plaisir de vous remettre mon meilleur prix pour le remplacement de la porte RF suivant détail ci-après :

- . Dépose et évacuation de la porte existante,
 - . fourniture et pose d'une porte RF30' prépeinte + 1 couche de peinture blanc 9016.
 - . porte avec ébrasement 22mm, 1 serrure 3 points et judas
- Récupération de la boule (poignée) existante.

PRIX 2.450,00 EUR

Conditions

- délai à convenir après l'accord
- validité de l'offre : 15 jours
- paiement : 30% à la commande, solde comptant à la réception la facture
- T.V.A. non comprise

Toujours à votre service recevez, Monsieur, mes salutations distinguées.

ATELIER FERIN

Belfius BE 92 068-2053486-23

RCB/HRB 490375

TVA/BTW BE 0430..811.543

Fortis BE 69 001-3193533-78

N° d'enregistrement/Nr Registratie 430.811.543.032311

Voir conditions de vente au verso -Verkoopvoorwaarden zie keerzijde

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Bruxelles, 4 Novembre 2024

ACP Oxford-Lancaster
C/o Omnium Real Estate Services sa

Boulevard Adolphe Max 13-17 bte 7
1000 Bruxelles

Tel: 02 743 24 37
Email: syndic@omnium.be



MANUFAR.

N/ref: Offre 202411041605FI
V/ref: Installation d'une porte blindée d'appartement

Cher,

Suite à votre demande de prix ainsi que mon passage surplace, nous avons le plaisir de vous proposer notre meilleur solution pour l'exécution des travaux suivants :

Installation d'une porte blindée FICHET Spheris S

Description	Prix hors TVA
FICHET SPHERIS S Porte blindée FICHET modèle SPHERIS S - Dimensions : 760 x 2020 mm - Sens d'ouverture: Droite - Cadre métallique intérieure - Serrure à 3 points (2 penne basculantes et double point centrale) - Cylindre de sécurité 787M y compris 4 clés & carte - Charnières invisibles, ouverture de +92°	€ 4.395,00
Finition : - Face intérieur RAL9010 – Blanc Pur - Cadre intérieur RAL9010 - Blanc Pur - Face extérieur RAL9010 – Blanc Pur	
Caractéristiques : Anti effraction classe 3 Pas coupe-feu Isolation acoustique : -42dB Eclisse extérieure	€ 400,00
- RAL 9016	
Kit Poignée / tirant chromé velours	Inclus
Judas optique	Inclus
Promo jusqu'à fin Novembre	-€ 400,00
Total hors TVA	€ 4.395,00



Manufar SA
Numéro d'entreprise : BE0419.892.808
IBAN BE89 3101 5422 0285 – BIC/SWIFT BBRUBEBB
Siège social : Avenue Georges Henri 389, 1200 Bruxelles
Email: hello@manufar.be - T +32 2 736 41 68 - F +32 2 706 52 07



Options Fichet

Plastification imitation bois (par face)	€ 250,00
Clé supplémentaire	€ 110,00
Entrebâilleur	€ 245,00

Délai de livraison:

- + 4-6 semaines accord et prise des mesures définitives

Conditions de paiement:

- 40% comme acompte à la commande
- Solde à l'installation

Nous restons à votre disposition pour toutes renseignements ou remarques

Bien cordialement,
Hendrik Pirard
Tel : 0497 49 01 91
E-Mail : hendrik@manufar.be



Manufar SA
Numéro d'entreprise : BE0419.892.808
IBAN BE89 3101 5422 0285 – BIC/SWIFT BBRUBEBB
Siège social : Avenue Georges Henri 389, 1200 Bruxelles
Email: hello@manufar.be - T +32 2 736 41 68 - F +32 2 706 52 07



CONDITIONS GENERALES DE VENTE

1. Champ d'application

- a. Les conditions générales s'appliquent à toutes les ventes, travaux, livraisons et services, réalisés par SA MANUFAR. Le client déclare expressément avoir lu et accepté ces conditions générales.
- b. Ces conditions générales sont transmises avant la conclusion du contrat, soit par le biais du site web (en cochant la case représentant ces conditions générales), soit par courriel/poste lors de la transmission du devis au travers du bon de commande.
- c. Les conditions générales sont également disponibles sur le site internet de SA MANUFAR, sous l'adresse : www.manufar.be.
- d. Les conditions générales sont également disponibles au sein du Code civil.
- e. Les éventuelles ruptures et différences de couleur dans la peinture sont considérées comme des vices apparents. Celles-ci doivent, en vertu des normes européennes en matière de coating, être dénoncées à une certaine distance de la menuiserie, notamment à cinq mètres pour la peinture extérieure et trois mètres pour la peinture intérieure.
- f. En cas de contradiction entre les conditions générales de SA MANUFAR et celles du client, SA MANUFAR se réserve le droit de réduire le contrat.
- g. En cas de contradiction entre les conditions générales de SA MANUFAR et celles du client, SA MANUFAR se réserve le droit de réduire le contrat.

2. Le délai de livraison

- a. Si la date limite de livraison est indiquée sur le bon de commande, celle-ci est d'application stricte. Si SA MANUFAR ne livre pas les marchandises dans le délai indiqué, l'acheteur peut exiger l'exécution du contrat, par la suite d'un nouvel commandement, dans un délai de trois semaines à dater de cet envoi.
- b. Si SA MANUFAR reste en défaut après le délai de trois semaines, l'acheteur peut résilier le contrat de plein droit, moyennant notification à la SA MANUFAR. Dans ce cas, il a droit au remboursement de toutes les sommes déjà versées.
- c. Le point a ne peut être appliqué si le délai de livraison n'a pas pu être respecté en raison de circonstances imprévisibles et indépendantes de la volonté de SA MANUFAR et que SA MANUFAR a informé l'acheteur dans un délai de quatorze jours après avoir pris connaissance de l'existence de ces circonstances, et au plus tard, à la date de livraison prévue.
- d. Le point a ne peut être appliqué si le contrat a déjà été exécuté ou en cas de livraison de marchandises selon les spécifications du client ou clairement destinées à une personne ou bien spécifique.

3. La garantie des vices cachés

- a. En plus des responsabilités légalement déterminées, le client bénéficie d'une garantie des vices cachés uniquement aux conditions suivantes : (i) paiement en temps utile et intégral du prix, (ii) notification par lettre recommandée dans les vingt-quatre heures après que le défaut a été découvert ou aurait raisonnablement dû être découvert.
- b. La garantie des vices cachés est limitée au remplacement et/ou réparation des pièces défectueuses et ne s'applique que dans les six premiers mois suivant la livraison.
- c. Les éventuelles ruptures et différences de couleur dans la peinture sont considérées comme des vices apparents. Celles-ci doivent, en vertu des normes européennes en matière de coating, être dénoncées à une certaine distance de la menuiserie, notamment à cinq mètres pour la peinture extérieure et trois mètres pour la peinture intérieure.
- d. En cas de dénonciation de la livraison du contrat, de défaut à la livraison après le paiement, ou absence d'obtention d'un quelconque habonnement.

4. Responsabilité de SA MANUFAR

- a. SA MANUFAR n'est responsable des conséquences d'un sinistre que si celui-ci résulte d'un acte intentionnel ou d'une négligence grave de la part de SA MANUFAR ou de ses préposés. SA MANUFAR n'est responsable en aucun cas des dommages causés (même partiellement) par le client, un tiers ou l'état du chantier.
- b. SA MANUFAR s'engage à exécuter son contrat avec le plus grand soin. Toutefois, si lors de l'exécution de celui-ci, en raison d'une fuite légère ou non intentionnelle de la part de SA MANUFAR ou de ses préposés, le client subit un dommage, y compris, mais sans s'y limiter, le cas où, malgré les précautions prises, le client subit un dommage, SA MANUFAR ne peut être tenue pour responsable.
- c. En tout état de cause, la responsabilité de SA MANUFAR ne peut jamais dépasser celle du fabricant.

5. Adaptation au cas

- a. Les prix indiqués par SA MANUFAR s'entendent toutes taxes et tous frais inclus. Ils peuvent être révisés à chaque facture selon une formule basée sur l'augmentation du prix des matériaux et des fournitures, ainsi que sur les variations des coûts de main-d'œuvre et des frais administratifs occasionnels. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- b. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- c. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- d. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- e. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- f. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- g. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- h. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- i. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- j. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- k. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- l. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- m. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- n. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- o. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- p. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- q. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- r. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- s. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- t. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- u. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- v. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- w. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- x. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- y. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.
- z. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an. Les révisions de prix ne peuvent pas dépasser 12 % par an.

6. Modalités de paiement

- a. Toutes nos factures sont toujours payables au grand comptant et sans réduction.
- b. Toute retard ou défaut de paiement entraînera de plein droit et sans mise en demeure un intérêt de 12 % l'an depuis la date d'échéance jusqu'à complet paiement. En cas de non-paiement de la facture à la date d'échéance, par suite de négligence et sans motif grave, le montant des factures impayées après mise en demeure sera augmenté de plein droit, à titre d'indemnité conventionnelle, de 12 %, avec un minimum de 50 euros et un maximum de 1.490 euros, à titre de clause pénale conventionnelle et d'indemnisation convenue pour les frais administratifs occasionnels à la société, sans que ce paiement soit entravé par l'application éventuelle de l'article 1244 de l'ancien Code civil, en faveur du débiteur. Dans la mesure où SA MANUFAR est contrainte de transmettre le dossier à son huisser de justice pour non-paiement de la facture, les frais et honoraires des interventions amiables sont portés à charge du client. L'offre d'une lettre de change ne modifie pas le lieu du paiement. En outre, en tirant une lettre de change, SA MANUFAR ne renonce à aucun des droits susmentionnés. La loi de tirer une lettre de change ne vaut jamais renonciation.
- c. Tous les frais de recouvrement ou de contestation d'une lettre de change acceptée ou non sont portés à charge du client. L'offre d'une lettre de change ne modifie pas le lieu du paiement. En outre, en tirant une lettre de change, SA MANUFAR ne renonce à aucun des droits susmentionnés. La loi de tirer une lettre de change ne vaut jamais renonciation.
- d. Les éventuelles contestations portées sur les factures n'entraînent pas le client à suspendre son obligation de paiement.
- e. Les éventuelles contestations portées sur les factures n'entraînent pas le client à suspendre son obligation de paiement.
- f. Le client n'est en aucun cas autorisé à suspendre son obligation de paiement si les travaux ne sont pas encore entièrement achevés. Si le client est en défaut de paiement, SA MANUFAR se réserve le droit de suspendre, voire dissoudre le contrat et en contrat les sans que le client ne puisse prétendre à une quelconque indemnité.
- g. Tous les litiges relevant exclusivement de la compétence des tribunaux de notre domicile, à savoir la Justice de paix, le Tribunal de l'entreprise et le Tribunal de première instance, selon le cas, de notre arondissement judiciaire. Ceci s'applique également lorsque des litiges de charge sont tirés contre le client. Il ne peut être dérogé à cette clause de compétence des tribunaux que par notre consentement volontaire.



Manufar SA

Numéro d'entreprise : BE0419.892.808

IBAN BE89 3101 5422 0285 – BIC/SWIFT BBRUBEBB

Siège social : Avenue Georges Henri 389, 1200 Bruxelles

Email: hello@manufar.be - T +32 2 736 41 68 - F +32 2 705 52 07

Page. 3



Lecot nv-sa
't Hofveld 5
1702 Dilbeek
T +32 2 346 02 70
F +32 56 35 44 38
www.pierreclabots.be

Association des copropriétaires de la résidence
Opale 113 - 115 (10144) Oxford - Lancaster

C/O Omnium Real Estate Service
Attn Monsieur Mathieu Nopre
BOULEVARD ADOLPHE MAX, 13-17/7
1000 BRUXELLES

Tél: 02.743.24.24
Fax: 02.743.24.40

Annex
iv.
c.
(5+5+11/17)
(= pp.)

Votre interlocuteur est

Jean-François Picon
Jean-Francois.Picon@pierreclabots.be

vrijdag 11 oktober 2024

OFFRE DE PRIX

Concerne : Affaire 156869 client 13605, Concierge Madame De Block (Tel : 02.732.31.88)
(GSM : 0479.04.16.09), porte conciergerie Avenue de l'Opale 113-115 à 1030
Schaerbeek.

Monsieur,

Pour faire suite à mon passage, j'ai le plaisir de vous communiquer ma meilleure offre
pour l'installation détaillée ci-dessous :

Votre demande : Offre de prix pour fourniture et pose d'une porte coupe-feu 30 minutes
sécurisée.

Notre proposition : Pose d'une porte RF 30" de Coene avec serrure multipoints Litto SKG ** +
gâches renforcées, cylindre de sécurité Dom RS Sigma et garniture blindée
tirant extérieur et clenche intérieure. Option : Porte blindée MECOP.

Prix total : HTVA 2.206,40€ + options ou variante(s) selon vos choix

Délai : de 8 à 10 semaines dès réception de votre commande.

La signature de cette offre vaut "pour accord" et "pour acceptation des données, mentions et conditions figurant sur ce document"

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

Dispense d'authentification NR411 du 07/06/79.

En cas de litige, seuls les tribunaux de l'arrondissement de Courtrai sont compétents.

h
pp

Détail de l'installation

P1 : Porte \ Conciergerie \ Rez-de-chaussée

Ensemble résistant au feu RF30 (coupe-feu 30 minutes) répondant à la norme NBN 713 020 et BENOR

- 1 Dépose de l'ensemble existant (porte et/ou encadrement bois)
- 1 Bloc porte coupe feu 1/2 h (RF 30) pré-peinte 83 cm / H1990mm x L725mm

Finition prêt à peindre

Quincailleries:

- 1 Serrure LITTO SKG** 3 points latéraux 55 x 72 R
- 1 Set: Garniture blindée ARTITEC tirant/clenche PZ 72mm
- 1 Cylindre DOM SIGMA + carte sécurité 3 clés 30/30
- 2 Gâche SPC Lito SKG** et 211
- 1 Gâche SPC Inox 2 mm réversible grande levre
- 2 Renforts de charnières type griffes de voleur

TOTAL htva

Supplément à préciser lors de la commande :

Peinture/vernisage de l'ensemble et finition porte simple 1 ton : RAL 9010 (blanc).

2.206,40 €
+ 492,80 €

Variante : Porte \ Conciergerie \ Rez-de-chaussée

Porte anti-effraction MECOP Sécurité classe II - Finition standard / H1990mm x L725mm / Ebrasement 110mm

CARACTÉRISTIQUES

VANTAIL DE PORTE

- Ame pleine
- ø EI1-30 Benor ATG 3244 ép. vantail 50mm
- Finition: HPL Polyrey 030 (blanc)
- 4 paumelles RVS 100*78mm noeud 16mm
- Serrure à multi-points type MCM 9 points de fermeture, plaque frontale 244mm, axe 85mm
- Hauteur béquille 1050mm du bas de la huisserie
- Garniture de sécurité type ABUS avec protection cylindre
- Espion: diamètre 14mm, coin de l'oeuil 200°, hauteur standard de 1550mm

HUISSERIE

- Montants et traverses en tôle d'acier profilée (1,5mm)
- Largeur montants et traverse: 50mm
- EI1-30: montage à sec, sur MTX de 18mm et mousse PU ignifugée
- La latte de battée est munie d'un joint d'étanchéité acoustique
- Finition époxyfée, couleurs standards blanc (Ral 9010 TX) ou gris (Ral 7037 lisse)

VARIANTES

- Type G1-ER, G1-ES, G6-ER of G6-ES
- QUALITÉS TECHNIQUES
- Coupe-feu EI1-30 Benor atg 3244
 - Anti-effraction suivant la EN1627RC2

- 1 Microviseur 200° nickelé
- 1 Cylindre M-T-LOCK CLASSIC PRO 3 clés protégées par carte - 3 en 1 (RAMSOR) - 35/35

TOTAL htva

2.620,00 €
+ 140,00 €

Option possible :

Joint d'étanchéité Ellen-Matic Soundproof

Total de l'installation : 2.206,40 € + options ou variante(s) selon vos choix

NOTA :

Merci, lors de votre commande, de nous communiquer la quantité totale de clés ou de badges que vous désirez.

Descriptif du matériel

Cylindre DOM RS-Sigma

- Les commandes de clés et/ou cylindres supplémentaires ne peuvent se faire que sur présentation de la carte de sécurité. DOM RS-Sigma est protégé à vie grâce au dépôt de la marque déposée DOM représentée dans le profil de la clé
- Chaque cylindre a 3 clés en maillechort dentées qui ont deux niveaux de profils paracentriques. Niveau de guidage et niveau de variation de profil.
- La tête du rotor est bombée avec prise de clé et rainure en forme d'entonnoir.
- La longueur standard est de 61 mm. Les allongements se font à partir de 5 mm de chaque côté.
- Pour la protection contre le perçage, un des pistons est muni d'un noyau en acier trempé, le rotor et le corps sont munis de chaque côté d'un piston en acier trempé.
- Le cylindre est protégé au moyen de 2 pistons spéciaux qui le protègent contre toute tentative de crochétage et de la technique par clés à frapper.
- Le cylindre est conforme aux normes européennes, DIN EN 1303:2005-04 classe de sécurité de fermeture 6 et classe de résistance au forage 2, VDS Klasse A
- En option, il existe une version de cylindre qui peut être ouverte de l'extérieur (fonction danger) lorsqu'une clé est restée introduite dans le cylindre côté intérieur.
- Les clés sont fabriquées sans tolérance sur une machine à code et non sur modèle de clé
- Service après-vente assuré en nos ateliers pour les clés et les cylindres, même en garde service après-vente, un cylindre peut être remplacé en urgence
- Clés complémentaires
 - Clé DOM RS SIGMA après commande 15.00 €
 - Clé DOM RS SIGMA à la commande du cylindre 13.00 €
 - Clé DOM RS SIGMA par 100 clés 11.00 €

Je me tiens à votre disposition pour toute information complémentaire. Je peux vous accueillir en notre show-room sur rendez-vous. Un renseignement peut néanmoins être communiqué par mes collègues de la permanence pendant les heures de bureaux

Les prix incluent les fournitures et le placement. Toutefois ils ne comprennent pas la TVA.

Nos offres sont valables durant 3 mois.

En cas d'acceptation de votre part, je vous prie de bien vouloir me faire parvenir soit un bon de commande soit une copie de la présente signée pour accord en nous précisant si les coordonnées de facturation sont différentes des coordonnées de cette offre.

Je vous souhaite bonne réception de la présente et vous prie d'agréer, Monsieur, nos salutations les meilleures et bien cordiales.

Jean-François Picon

MECOP

Technische fiches

Fiche technique



EIGENSCHAPPEN

RC2 TYPE SECURITY



DEURBLAD

- Volle kern
 - EI₁-30 Benor ATG 3244 deurdikte 50mm
 - EI₁-60 Benor ATG 3245 deurdikte 60mm
- Afwerking: HPL Polyrey 030 (wit)
- 4 paumelles RVS 100*78mm knoop 16mm
- Meerpuntslot type MCM 9 puntsluiting (manueel), vp 24mm, axe 85mm
- Veiligheidsbeslag type ABUS met cilinderbeveiliging
- Deurspion: diameter 14mm, ooghoek 200°, standaardhoogte 1550mm
- Krukhoogte 1050mm onderkant omlijsting

OMLIJSTING

- Stijlen en bovenregels in geprofileerde staalplaat (1,5mm)
- Breedte stijlen en kopstuk: 50mm
- EI₁-30 als EI₁-60: droge montage, d.m.v. multiplex 18mm en brandvertragend PU-schuim
- Aanslagholte wordt voorzien van akoestisch neopreenprofiel
- Afwerking poederlak standaard wit (Ral 9010 TX) of grijs (Ral 7037 mat)

UITVOERING

- Type G1-ER, G1-ES, G6-ER of G6-ES



TECHNISCHE EIGENSCHAPPEN

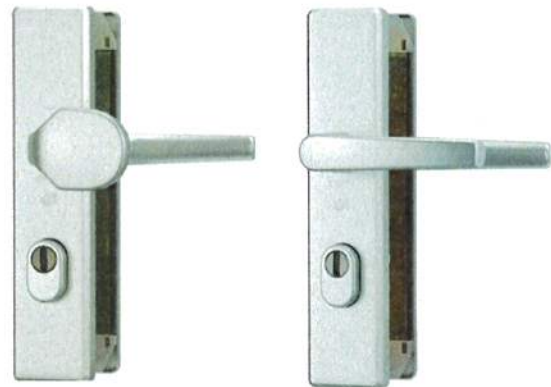
- Brandwerend EI₁-30 Benor atg 3244, EI₁-60 Benor atg 3245
- Inbraakwerend volgens EN1627 RC2



MECOP

ABUS VEILIGHEIDSBESLAG

- Abus design greepschild met afgeschuinde kanten en design L-kruk/kruk, vaste greep/kruk
- Onzichtbare binnen bevestiging van de schroeven
- Slagvastheid door cilinderafdekking
- Doorboorbelemmering door geharde staalkogels in de stalen nokken
- Trekkraftbeveiliging door speciale veredelde bouten
- 3 bevestigingspunten
- Asmaat 85mm
- Breedte schild 54mm
- Lengte schild 250mm
- Afwerking standaard ALU
- Optionele afwerking: RVS



RC2 TYPE SECURITY



MECOP

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large 'L' and a signature.



CARACTÉRISTIQUES

RC2 TYPE SECURITY



VANTAIL DE PORTE

- Âme pleine
 - EI₁-30 Benor ATG 3244 ép. vantail 50mm
 - EI₁-60 Benor ATG 3245 ép. vantail 60mm
- Finition: HPL Polyrey 030 (blanc)
- 4 paumelles RVS 100*78mm noeud 16mm
- Serrure à multi-points type MCM 9 points de fermeture, plaque frontale 24mm, axe 85mm
- Hauteur béquille 1050mm du bas de la huisserie
- Garniture de sécurité type ABUS avec protection cylindre
- Espion: diamètre 14mm, coin de l'oeil 200°, hauteur standard de 1550mm

HUISSERIE

- Montants et traverses en tôle d'acier profilée (1,5mm)
- Largeur montants et traverse: 50mm
- EI₁-30 ainsi que EI₁-60: montage à sec, sur MTX de 18mm et mousse PU ignifugée
- La latte de battée est munie d'un joint d'étanchéité acoustique
- Finition époxyfiée, couleurs standards blanc (Ral 9010 TX) ou gris (Ral 7037 lisse)

VARIANTES

- Type G1-ER, G1-ES, G6-ER of G6-ES



QUALITÉS TECHNIQUES

- Coupe-feu EI₁-30 Benor atg 3244, EI₁-60 Benor atg 3245
- Anti-effraction suivant la EN1627 RC2



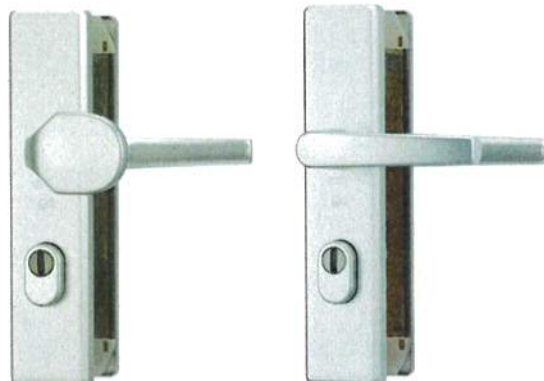
MECOP

GARNITURE DE SÉCURITÉ ABUS

RC2 TYPE SECURITY



- ABUS design béquille/poignée avec chants biseautés
- Fixations intérieures invisibles des vis
- Résistance aux chocs grâce au couvercle du cylindre
- Obstacle à la pénétration des billes en acier
- Protection contre la force de traction grâce à un revêtement spécial
- 3 points de fixation
- Entre-axe 85mm
- Largeur de la garniture 54mm
- Hauteur de la garniture 250mm
- Finition standard en ALU
- Possibilité en INOX



MECOP

h
ip

't Hofveld 5
1702 Dilbeek

Van: syndic <syndic@omnium.be>
Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 11:21
Aan: Jean-François Picon <jean-francois.picon@pierreclabots.be>
Onderwerp: ACP Oxford-Lancaster - Devis porte conciergerie

U ontvangt niet vaak e-mail van syndic@omnium.be. [Ontdek waarom dit belangrijk is](#)

Bonjour Monsieur,

Suivant mon appel de ce matin, nous souhaitons avoir un offre pour le remplacement de la porte de la conciergerie de l'ACP Oxford-Lancaster. L'immeuble est situé Avenue de l'Opale 113-115 à 1030 Schaerbeek, la conciergerie est occupée par Mme De Block dont voici le numéro de téléphone 02 732 31 88 ou 0479 04 16 09.

Voici déjà un court descriptif de ce que les copropriétaires souhaiteraient : il faudrait donc évacuer la porte existante et placer une nouvelle porte renforcée RF30' minimum + 1 serrure 3 points et judas, peinture blanche (RAL 9016).

L'offre peut être adressée à :

ACP Oxford-Lancaster
C/o Omnium Real Estate Services sa
Boulevard Adolphe Max 13-17 bte 7
1000 Bruxelles
N° bce : 0834.140.117 <n°113> & 0834.139.721 <n°115>

Je vous remercie d'avance pour votre retour.

Bien à vous,
Mathieu Nopre
Service administratif et comptable

Omnium Real Estate Services SA
Bvd A. Max 13-17 / 7
B-1000 Bruxelles

+32 (0)2 743 24 37
+32 (0)2 743 24 40

E-mail syndic :

* syndic@omnium.be

syndic

De: Jean-François Picon <jean-francois.picon@pierreclabots.be>
Envoyé: lundi 25 novembre 2024 17:57
À: syndic
Objet: RE: Sécurité Pierre Clabots : Affaire 156869 - ACP Oxford-Lancaster - Devis porte conciergerie
Porte MECOP Security II.pdf; Affaire 156869 Offre.pdf

Pièces jointes:

Bonjour,

Suite à mon passage, veuillez bien trouver en pièce jointe notre offre de prix pour la fourniture et pose d'une porte d'appartement sécurisée coupe-feu 30 minutes.

En option, nous pouvons également remplacer la porte d'appartement existante par une porte d'appartement blindée (MECOP Security II).

Notre offre de prix comprend

- la pose d'une porte sécurisée coupe-feu 30 minutes (en bois plein) et de son encadrement en bois : la porte est équipée en standard d'une serrure de sécurité multipoints.
- l'installation du cylindre sécurisé avec en standard 3 clés d'origine (pas de copie de clé possible sans la carte propriétaire) et la garniture blindée clenche intérieure / tirant extérieur (avec protection extérieure du cylindre).
- les travaux de finition.
- Option :
 - la pose d'une porte blindée coupe-feu 30 minutes (en bois plein) et de son encadrement en acier : la porte est équipée en standard d'une serrure de sécurité multipoints à 9 points de fermeture.
 - autres aspects de l'installation comme pour la porte coupe-feu 30 minutes sécurisée.

Pour ce qui concerne la finition de la porte (couleur RAL intérieure et extérieure), il s'agit d'une option dans notre offre de prix à confirmer par vos soins.

Nous proposons la finition standard, une finition intérieure et extérieure en couleur RAL 9010 (blanc).

Merci aussi de préciser, comme indiqué dans notre offre de prix, si vous souhaiteriez commander des clés supplémentaires.

Pourriez-vous aussi vérifier les coordonnées de facturation ?

Je reste à votre disposition pour tout complément d'infos.

En vous souhaitant une bonne fin de journée.

Meilleures salutations

Jean-François Picon
Technico-commercial-Technisch commercieel



Tél. : +32 471 63 69 53

E-mail : Jean-Francois.Picon@pierreclabots.be



ADAM & CO

Thermographe certifié ITC
Expert Immobilier CIBEX (Administrateur)
Certificateur PEB

Avenue Paul Hymans, 71/14
1200 Woluwe-Saint-Lambert

Tel: 02/344.38.02

GSM: 0475/78.12.95

E-mail: adam@thermo-ir.be

www.thermo-ir.be

(+) #

Annex.

9pp.



Rapport d'analyse thermographique Recherche de fuites (Bruxelles, le 29 février 2024)



Dossier :

ACP "OXFORD-LANCASTER"

Appartements 6LG et 4OG

Commune de Schaerbeek

Handwritten signature and initials, including 'ip' and 'h'.

Rapport d'analyse

Je soussigné **Olivier ADAM**,
Expert Immobilier membre CIBEX (n° 124)
Thermographe certifié ITC (n° 2007LU50N002)

Agissant à la requête de :

ACP « OXFORT-LANCASTER »
C/O OMNIUM Real Estate Services SA
Boulevard Adolphe Max, 13-17/7
1000 Bruxelles

**Avec pour mission la recherche de fuite(s)
dans le bien suivant :**

Immeuble à appartements
Appartements 6LG et 4OG
Avenue de l'Opale, 113-115
1030 Schaerbeek

Déclarons avoir visité attentivement le bien en référence le 25-01-24,
procédé à une analyse thermographique localisée + hygrométrie (structure
chambres dans l'appartement 6LG - vérification cuisine appartement 4OG)
+ inspection enveloppe et toiture plate de l'immeuble et notifié nos
constatations et conclusions en rapport avec notre mission.

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be of the signatories involved in the report.

1) Matériel utilisé :

- ✚ Camera: FLIR ThermaCAM B360
- ✚ Logiciel : FLIR Quick Report
- ✚ Appareils photos: FLIR ThermaCAM B360 + PANASONIC LUMIX
- ✚ Hygromètre: GANN UNI 2

Tableau explicatif reprenant les mesures de l'hygromètre utilisé (GANN UNI2)

Masse volumique kg/m3	Conformément à l'humidité relative					
	20	35	50	65	80	85-100
	Très sec	Normal sec	Demi sec	Humide	Très humide	Mouillé
moins 600	10-20	20-40	40-60	60-90	90-100	Plus de 100
600 et 1200	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	Plus de 120
1200 et 1800	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	Plus de 130
plus 1800	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	Plus de 140

Masse volumique d'un mur en blocs = 2400kg/m³

2) Interlocuteurs sur place :

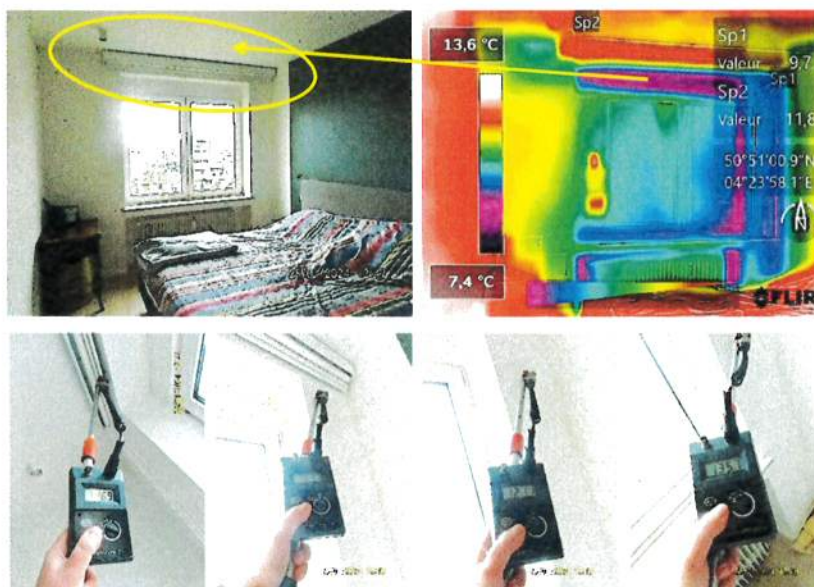
Les propriétaires des 2 appartements visités ainsi que Mr BAUDUIN (syndic).

3) But de l'analyse :

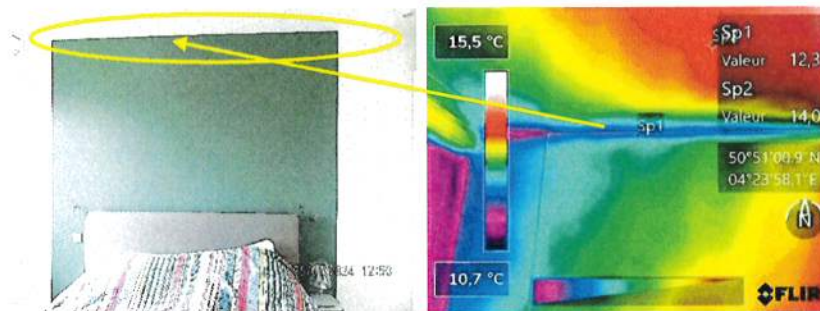
Détection de fuite(s) par des moyens non destructeurs.

4) Thermogrammes, photos :

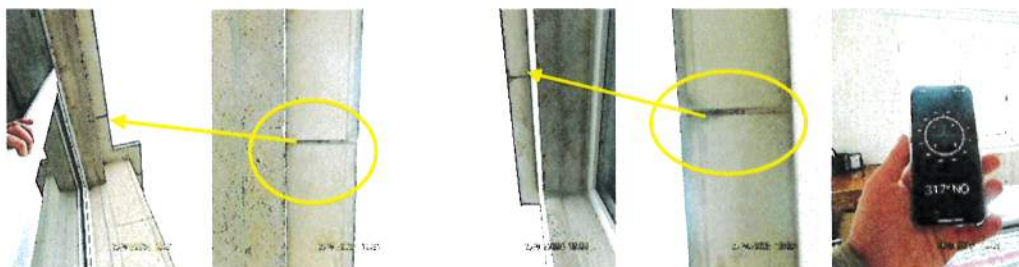
Dans la chambre principale située à l'avant de l'appartement 6LG (dernier étage), on constate des traces apparentes de moisissures noirâtres à quelques endroits sur le mur de la façade avant. Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans le haut de ce mur sur toute la largeur de cette pièce ainsi que dans le haut et sur toute la largeur du mur de la façade latérale gauche (face immeuble – Cfr. marquage). La caméra thermique met en évidence la présence d'humidité dans la structure (couleur bleu/mauve).



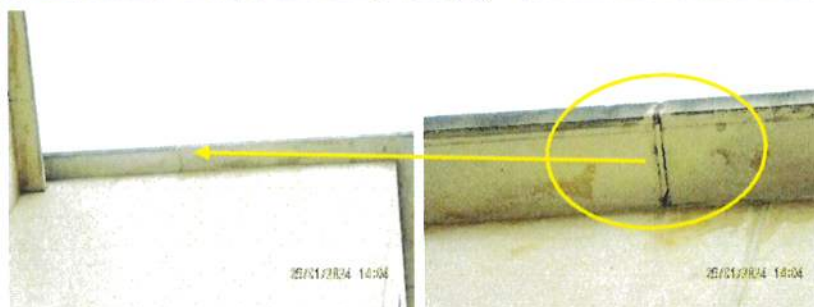
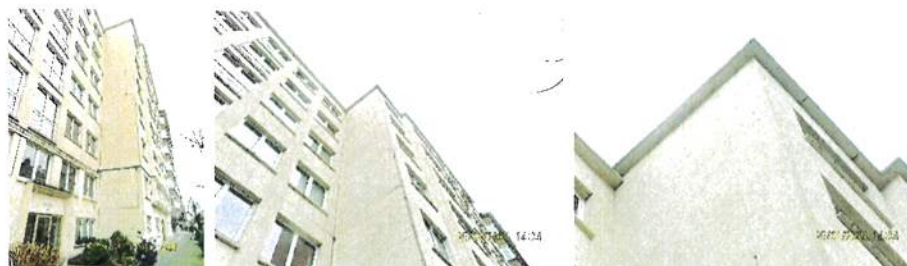
Handwritten signature and initials in blue ink.



En inspectant l'enveloppe extérieure de l'immeuble via la fenêtre de la pièce, on remarque que les joints de ciment entre les pierres de parement supérieures sont ouverts. Il s'ensuit des infiltrations inévitables dans la structure d'autant plus que cette façade est exposée aux pluies et aux courants d'air.



Une vision plus large via la toiture plate et la rue confirme le problème des joints défectueux entre les pierres de parement des façades mais également entre les pierres qui recouvrent les murs d'acrotère. Certaines tuiles sont également cassées/fissurées et le joints de silicone qui protège le solin qui recouvre la remontée d'étanchéité de la toiture semble également obsolète. Une intervention s'impose à ce niveau.



Handwritten signatures and initials in blue ink.



A noter qu'il y avait trop d'humidité ambiante dans la chambre lors de notre passage malgré la présence d'une ventilation mécanique dans la SDD mais le surplus d'humidité provient des structures humides (phénomène d'évaporation) et c'est ce qui explique la présence des moisissures noirâtres (phénomène de condensation sur ponts thermiques).



Dans le bureau situé côté arrière de l'immeuble, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur la partie supérieure du mur latérale gauche le long du mur de la façade arrière (Cfr. marquage). Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la structure décrite. La caméra thermique met en évidence la présence d'humidité dans la structure (couleur bleu/mauve) mais elle détecte également l'emplacement du conduit de la cheminée qui dessert la chaufferie (couleur rouge) à cet endroit.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



Une inspection de l'enveloppe extérieure de l'immeuble laisse apparaître plusieurs joints de ciment ouverts entre les briques de parement de la partie supérieure du conduit de la cheminée. Par ailleurs, nous constatons également des traces blanchâtres d'infiltrations un peu plus bas dans ce même conduit (Cfr. marquage). Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette structure décrite.



Via la toiture plate de l'immeuble nous inspectons le conduit de cheminée décrit précédemment. Sa structure intérieure est mouillée et cette humidité peut trouver 2 origines différentes. D'une part, des infiltrations via son ouverture d'aération restent probablement possibles. Par ailleurs, nous constatons la présence de vapeur d'eau dans le conduit à l'extérieur du tubage ce qui est anormal. Le tubage en contrebas est peut-être blessé. Une vérification avec intervention s'impose car la vapeur imprègne cette maçonnerie de l'intérieur.



h
v



Enfin, nous remarquons encore que le cimentage du mur d'acrotère est obsolète et le joint de silicone qui protège le solin qui recouvre la remontée d'étanchéité est également ouvert avec des infiltrations inévitables dans la structure lors de précipitations. Une intervention s'impose encore à ce niveau.



Pour information, dans la cuisine de l'appartement 4OG la structure basse intermédiaire avec l'appartement 4OD, la gaine technique et le hall d'entrée est parfaitement sèche.



*h
18*

5) Conclusion :

Dans la chambre principale située à l'avant de l'appartement 6LG (dernier étage), on constate des traces apparentes de moisissures noirâtres à quelques endroits sur le mur de la façade avant.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans le haut de ce mur sur toute la largeur de cette pièce ainsi que dans le haut et sur toute la largeur du mur de la façade latérale gauche (face immeuble).

La caméra thermique met en évidence la présence d'humidité dans la structure.

En inspectant l'enveloppe extérieure de l'immeuble via la fenêtre de la pièce, on remarque que les joints de ciment entre les pierres de parement supérieures sont ouverts.

Il s'ensuit des infiltrations inévitables dans la structure d'autant plus que cette façade est exposée aux pluies et aux courants d'air.

Une vision plus large via la toiture plate et la rue confirme le problème des joints défectueux entre les pierres de parement des façades mais également entre les pierres qui recouvrent les murs d'acrotère.

Certaines tuiles sont également cassées/fissurées et le joints de silicone qui protège le solin qui recouvre la remontée d'étanchéité de la toiture semble également obsolète.

Une intervention s'impose à ce niveau.

A noter qu'il y avait trop d'humidité ambiante dans la chambre lors de notre passage malgré la présence d'une ventilation mécanique dans la SDD mais le surplus d'humidité provient des structures humides (phénomène d'évaporation) et c'est ce qui explique la présence des moisissures noirâtres (phénomène de condensation sur ponts thermiques).

Dans le bureau situé côté arrière de l'immeuble, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur la partie supérieure du mur latérale gauche le long du mur de la façade arrière.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la structure décrite.

La caméra thermique met en évidence la présence d'humidité dans la structure mais elle détecte également l'emplacement du conduit de la cheminée qui dessert la chaufferie à cet endroit.

Une inspection de l'enveloppe extérieure de l'immeuble laisse apparaître plusieurs joints de ciment ouverts entre les briques de parement de la partie supérieure du conduit de la cheminée.

Par ailleurs, nous constatons également des traces blanchâtres d'infiltrations un peu plus bas dans ce même conduit.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette structure décrite.

Via la toiture plate de l'immeuble nous inspectons le conduit de cheminée décrit précédemment.



Sa structure intérieure est mouillée et cette humidité peut trouver 2 origines différentes.

D'une part, des infiltrations via son ouverture d'aération restent probablement possibles.

Par ailleurs, nous constatons la présence de vapeur d'eau dans le conduit à l'extérieur du tubage ce qui est anormal.

Le tubage en contrebas est peut-être blessé.

Une vérification avec intervention s'impose car la vapeur imprègne cette maçonnerie de l'intérieur.

Enfin, nous remarquons encore que le cimentage du mur d'acrotère est obsolète et le joint de silicone qui protège le solin qui recouvre la remontée d'étanchéité est également ouvert avec des infiltrations inévitables dans la structure lors de précipitations.

Une intervention s'impose encore à ce niveau.

Pour information, dans la cuisine de l'appartement 4OG la structure basse intermédiaire avec l'appartement 4OD, la gaine technique et le hall d'entrée est parfaitement sèche.

Après interventions, laisser sécher la structure avant remise en état des surfaces endommagées.

Ainsi clôturé le présent rapport d'analyse thermographique le 29 février 2024 pour servir à toutes fins utiles telles que de droit.

Olivier ADAM
Expert Immobilier
Thermographe certifié

ADAM & CO

Thermographe certifié ITC
Expert Immobilier CIBEX (Administrateur)
Certificateur PEB

Avenue Paul Hymans, 71/14
1200 Woluwe-Saint-Lambert

GSM: +32 475 78 12 95

E-mail: adam@thermo-ir.be
www.adamexpertise.be

Annx ii/b.
(7 pages)



Rapport d'analyse thermographique Recherche de fuites (Bruxelles, le 30 octobre 2024)



Dossier :

ACP OXFORD-LANCASTER

Appartements 4LG, 4LD, 5LG et 5LD

Commune de Schaerbeek

[Handwritten signature and initials]

Rapport d'analyse

Je soussigné Olivier ADAM,
Expert Immobilier membre CIBEX (n° 124)
Thermographe certifié ITC (n° 2007LUSON002)

Agissant à la requête de :
ACP « OXFORT-LANCASTER »
C/O OMNIUM Real Estate Services SA
Boulevard Adolphe Max, 13-17/7
1000 Bruxelles

Avec pour mission la recherche de fuite(s)
dans le bien suivant :

Immeuble à appartements
Appartements 4LG, 4LD, 5LG et 5LD
Avenue de l'Opale, 113
1030 Schaerbeek

Déclarons avoir visité attentivement les biens en référence le 08-10-24, procédé à une analyse thermographique localisée + hygrométrie (structure cuisine dans les différents appartements visités) + inspection technique (gaine, chauffage et adduction) et notifié nos constatations et conclusions en rapport avec notre mission.

1) Matériel utilisé :

- Camera: FLIR ThermoCAM B360
- Logiciel : FLIR Quick Report
- Appareils photos: FLIR ThermoCAM B360 + PANASONIC LUMIX
- Hygromètre: GANN UNI 2

Tableau explicatif reprenant les mesures de l'hygromètre utilisé (GANN UNI2)

Masse volumique kg/m3	Conformément à l'humidité relative					
	20	35	50	65	80	85-100
	Très sec	Normaleme nt sec	Demi sec	Humide	Très humide	Mouillé
moins 600	10-20	20-40	40-60	60-90	90-100	Plus de 100
600 et 1200	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	Plus de 120
1200 et 1800	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	Plus de 130
plus 1800	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	Plus de 140

Masse volumique d'un mur en blocs = 2400kg/m³

2) Interlocuteurs sur place :

Les propriétaires/locataires des appartements ainsi que la société « ELEA » (plombier/chauffagiste).

3) But de l'analyse :

Détection de fuite(s) par des moyens non destructeurs.

4) Thermogrammes, photos :

Dans la cuisine de l'appartement 4LG, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur le plafond ainsi que sur les murs de séparation avec l'appartement 4LD et la gaine technique. Des écoulements « goutte à goutte » significatifs se produisent via le plafonnier depuis quelques jours avant notre passage. Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la structure décrite avec des valeurs parfois proches de la saturation ce qui est également confirmé par notre caméra thermique (couleur bleu/mauve). La caméra met également en évidence la présence d'une tuyauterie anormalement chaude au plafond au-dessus des meubles de la cuisine et nous suspectons une fuite sur l'adduction d'eau chaude dans la cuisine de l'appartement 5LG.





Dans la gaine technique située dans la cage d'escalier entre le 5^{ème} et le 4^{ème} étage, la dalle de sol est trempée notamment autour des tuyaux qui alimentent en eau chaude les appartements du 5^{ème} étage. Des écoulements sont également visibles dans la gaine technique entre le 4^{ème} et le 3^{ème} étage.

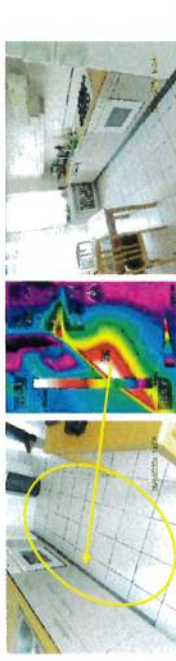


A noter que la cuisine de l'appartement 4LD subit également d'importantes infiltrations avec dégâts au niveau du plafond ainsi que sur les murs de séparation avec la gaine technique et avec la cuisine de l'appartement voisin. On y remarque aussi des écoulements « goutte à goutte » via le plafonnier notamment et notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette structure décrite avec des valeurs parfois proches de la saturation.



[Handwritten signatures and initials]

Dans la cuisine de l'appartement 5LG, le carrelage s'est fissuré devant les meubles de cuisine à la hauteur de l'évier. Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la sol de cette pièce entre l'emplacement de la table et le mur de séparation avec l'appartement voisin 5LD. La caméra thermique met en évidence la présence d'une tuyauterie anormalement chaude devant et en-dessous des meubles là où le carrelage s'est fissuré.



Dans l'appartement 5LD en revanche, la structure était parfaitement sèche lors de notre passage. Par ailleurs, la société « ELEA » a placé des manomètres sur les circuits d'eau chaude/froide de cet appartement sans y déceler de perte particulière de pression.



Nous avons également demandé à la société « ELEA » de placer des manomètres sur les circuits d'eau chaude/froide de l'appartement 5LG et ceci a permis de confirmer la fuite présumée sur l'adduction d'eau chaude de cet appartement probablement entre la gaine technique et l'évier de cuisine (Cfr. images thermiques). Une intervention s'impose à ce niveau.



Nous avons enfin demandé à la société « ELEA » d'augmenter la pression sur le circuit du chauffage collectif de l'immeuble (celle-ci avait été diminuée quelques jours auparavant avant recherche) tout en fermant le compteur d'eau chaude de l'appartement 5LG. Suite à cette manipulation, les écoulements se sont arrêtés ce qui confirme la fuite sur l'eau chaude et l'écarte dès lors toute fuite sur le chauffage.



5) Conclusion :

Dans la cuisine de l'appartement 4LG, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur le plafond ainsi que sur les murs de séparation avec l'appartement 4LD et la gaine technique.

Des écoulements « goutte à goutte » significatifs se produisent via le plafonnier depuis quelques jours avant notre passage.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la structure décrite avec des valeurs parfois proches de la saturation ce qui est également confirmé par notre caméra thermique.

La caméra met également en évidence la présence d'une tuyauterie anormalement chaude au plafond au-dessus des meubles de la cuisine et nous suspectons une fuite sur l'adduction d'eau chaude dans la cuisine de l'appartement 5LG.

Dans la gaine technique située dans la cage d'escalier entre le 5^{ème} et le 4^{ème} étage, la dalle de sol est trempée notamment autour des tuyaux qui alimentent en eau chaude les appartements du 5^{ème} étage.

Des écoulements sont également visibles dans la gaine technique entre le 4^{ème} et le 3^{ème} étage.

A noter que la cuisine de l'appartement 4LD subit également d'importantes infiltrations avec dégâts au niveau du plafond ainsi que sur les murs de séparation avec la gaine technique et avec la cuisine de l'appartement voisin.

On y remarque aussi des écoulements « goutte à goutte » via le plafonnier notamment et notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette structure décrite avec des valeurs parfois proches de la saturation.

Dans la cuisine de l'appartement 5LG, le carrelage s'est fissuré devant les meubles de cuisine à la hauteur de l'évier.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans le sol de cette pièce entre l'emplacement de la table et le mur de séparation avec l'appartement voisin 5LD.

La caméra thermique met en évidence la présence d'une tuyauterie anormalement chaude devant et en-dessous des meubles là où le carrelage s'est fissuré.

Dans l'appartement 5LD en revanche, la structure dans la cuisine était parfaitement sèche lors de notre passage.

Par ailleurs, la société « ELEA » a placé des manomètres sur les circuits d'eau chaude/froide de cet appartement sans y déceler de perte particulière de pression.

Nous avons également demandé à la société « ELEA » de placer des manomètres sur les circuits d'eau chaude/froide de l'appartement 5LG et ceci a permis de confirmer la fuite présumée sur l'adduction d'eau chaude de cet appartement probablement entre la gaine technique et l'évier de cuisine (Cfr. images thermiques).

Une intervention s'impose à ce niveau.

Nous avons enfin demandé à la société « ELEA » d'augmenter la pression sur le circuit du chauffage collectif de l'immeuble (celle-ci avait été diminuée quelques jours auparavant avant recherche) tout en fermant le compteur d'eau chaude de l'appartement 5LG.

Suite à cette manipulation, les écoulements se sont arrêtés ce qui confirme la fuite sur l'eau chaude et écarte dès lors toute fuite sur le chauffage.

Après intervention, laisser sécher la structure avant remise en état des surfaces endommagées.

Ainsi clôturé le présent rapport d'analyse thermographique le 30 octobre 2024 pour servir à toutes fins utiles telles que de droit.

Olivier ADAM
Expert Immobilier
Thermographe certifié

ADAM & CO

Thermographe certifié ITC
Expert Immobilier CIBEX (Administrateur)
Certificateur PEB

Avenue Paul Hymans, 71/14
1200 Woluwe-Saint-Lambert

GSM: +32 475 78 12 95

E-mail: adam@thermo-ir.be
www.adamexpertise.be

#

Annex ii/2.

(11/12/24)



Rapport d'analyse thermographique Recherche de fuites (Bruxelles, le 30 décembre 2024)



Dossier :

ACP OXFORD

Appartements 1G, 2G, 3G, 4G, 5G et 6G

Commune de Schaerbeek

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Rapport d'analyse

Je soussigné **Olivier ADAM**,
Expert Immobilier membre CIBEX (n° 124)
Thermographe certifié ITC (n° 2007LU50N002)

Agissant à la requête de :
ACP « OXFORT-LANCASTER »
C/O OMNIUM Real Estate Services SA
Boulevard Adolphe Max, 13-17/7
1000 Bruxelles

**Avec pour mission la recherche de fuite(s)
dans le bien suivant :**

Immeuble à appartements
Appartements 1G, 2G, 3G, 4G, 5G et 6G
Avenue de l'Opale, 115
1030 Schaerbeek

Déclarons avoir visité attentivement les biens en référence le 12-12-24, procédé à une analyse thermographique localisée + hygrométrie (structure chambre arrière et cuisine dans les différents appartements visités) + inspection enveloppe extérieure de l'immeuble et notifié nos constatations et conclusions en rapport avec notre mission.

1) Matériel utilisé :

- Camera: FLIR ThermaCAM B360
- Logiciel : FLIR Quick Report
- Appareils photos: FLIR ThermaCAM B360 + PANASONIC LUMIX
- Hygromètre: GANN UNI 2

Tableau explicatif reprenant les mesures de l'hygromètre utilisé (GANN UNI2)

Masse volumique kg/m3	Conformément à l'humidité relative					
	20	35	50	65	80	85-100
	Très sec	Normal	Demi sec	Humide	Très humide	Mouillé
moins 600	10-20	20-40	40-60	60-90	90-100	Plus de 100
600 et 1200	20-30	30-50	50-70	70-100	100-120	Plus de 120
1200 et 1800	20-40	40-60	60-80	80-110	110-130	Plus de 130
plus 1800	30-50	50-70	70-90	90-120	120-140	Plus de 140

Masse volumique d'un mur en blocs = 2400kg/m³

2) Interlocuteurs sur place :

Les propriétaires des différents appartements.

3) But de l'analyse :

Détection de fuite(s) par des moyens non destructeurs.

4) Thermogrammes, photos :

Nous inspectons l'ensemble des appartements de gauche de l'immeuble n° 115 à la suite de diverses infiltrations communiquées entre la chambre arrière et la cuisine de certains d'entre eux. Dans l'appartement 6G, la structure de ces 2 pièces inspectées est parfaitement sèche.



On ne constate pas non plus de problème particulier en façade arrière le long de la décharge pluviale qui semble avoir posé problème à certains étages.



Dans la chambre arrière de l'appartement 5G, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur la partie inférieure à l'angle des murs de la façade arrière et de séparation avec la cuisine (Cf. marquage). Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la structure décrite ce qui est également confirmé par notre caméra thermique (couleur bleu/mauve).



Dans la cuisine située juste à côté, la partie inférieure du mur de séparation avec la chambre en bordure de façade est également mouillée.



En inspectant l'enveloppe extérieure de l'immeuble via la terrasse, on y remarque que le bac récolteur inférieur de la décharge pluviale a été remplacé dernièrement et c'est justement le manque d'étanchéité de l'ancien bac qui semble être à l'origine des écoulements le long de la façade avec infiltrations jusque dans les appartements inférieurs.



Dans la chambre arrière et la cuisine de l'appartement 4G, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur toute la hauteur à l'angle des murs de la façade arrière et de séparation entre ces 2 pièces (Cf. marquage). Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette structure décrite avec de valeurs parfois de saturation.



En inspectant l'enveloppe extérieure de l'immeuble via la terrasse de cet appartement, on y remarque qu'effectivement le bac supérieur de la décharge a été remplacé dernièrement. Et notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette façade depuis la hauteur de ce nouveau bac ce qui confirme bien l'origine de ce sinistre.

[Handwritten signature]



On retrouve exactement la même situation dans la chambre arrière et dans la cuisine des appartements 3G et 2G.

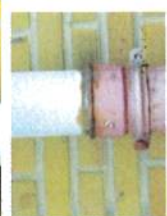
Handwritten signature and initials in blue ink.



Dans l'appartement 1G, nous remarquons encore des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts dans la chambre arrière à l'angle supérieur formé par les murs de façade arrière et de séparation avec la cuisine mais en nettement moindre mesure ce qui est également le cas dans la cuisine et le mur de la façade.



Enfin, en inspectant la façade arrière avec plus de recul, on confirme qu'effectivement plusieurs bacs semblent avoir été remplacés dernièrement au niveau de la décharge pluviale des appartements de gauche (celle-ci est apparente le long de la façade). Dans la mesure où la décharge voisine qui dessert les appartements de droite du même immeuble a été complètement remplacée dernièrement, nous préconisons le même travail pour celle des appartements de gauche afin de régler définitivement tout problème de fuite éventuelle à ce niveau.



h
18

5) Conclusion :

Nous inspectons l'ensemble des appartements de gauche de l'immeuble n° 115 à la suite de diverses infiltrations communiquées entre la chambre arrière et la cuisine de certains d'entre eux.

Dans l'appartement 6G, la structure de ces 2 pièces inspectées est parfaitement sèche.

On ne constate pas non plus de problème particulier en façade arrière le long de la décharge pluviale qui semble avoir posé problème à certains étages.

Dans la chambre arrière de l'appartement 5G, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur la partie inférieure à l'angle des murs de la façade arrière et de séparation avec la cuisine.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans la structure décrite ce qui est également confirmé par notre caméra thermique.

Dans la cuisine située juste à côté, la partie inférieure du mur de séparation avec la chambre en bordure de façade est également mouillée.

En inspectant l'enveloppe extérieure de l'immeuble via la terrasse, on y remarque que le bac récolteur inférieur de la décharge pluviale a été remplacé dernièrement et c'est justement le manque d'étanchéité de l'ancien bac qui semble être à l'origine des écoulements le long de la façade avec infiltrations jusque dans les appartements inférieurs.

Dans la chambre arrière et la cuisine de l'appartement 4G, on constate des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts sur toute la hauteur à l'angle des murs de la façade arrière et de séparation entre ces 2 pièces.

Notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette structure décrite avec de valeurs parfois de saturation.

En inspectant l'enveloppe extérieure de l'immeuble via la terrasse de cet appartement, on y remarque qu'effectivement le bac supérieur de la décharge a été remplacé dernièrement.

Et notre hygromètre enregistre une humidité significative dans cette façade depuis la hauteur de ce nouveau bac ce qui confirme bien l'origine de ce sinistre.

On retrouve exactement la même situation dans la chambre arrière et dans la cuisine des appartements 3G et 2G.

Dans l'appartement 1G, nous remarquons encore des traces apparentes d'infiltrations avec dégâts dans la chambre arrière à l'angle supérieur formé par les murs de façade arrière et de séparation avec la cuisine mais en nettement moindre mesure ce qui est également le cas dans la cuisine et le mur de la façade.

Enfin, en inspectant la façade arrière avec plus de recul, on confirme qu'effectivement plusieurs bacs semblent avoir été remplacés dernièrement au niveau de la décharge pluviale des appartements de gauche (celle-ci est apparente le long de la façade et probablement d'origine).

Dans la mesure où la décharge voisine qui dessert les appartements de droite du même immeuble a été complètement remplacée dernièrement, nous préconisons le même travail pour celle des appartements de gauche afin de régler définitivement tout problème de fuite éventuelle à ce niveau.

Il ne reste plus ensuite qu'à laisser sécher la structure avant remise en état des surfaces endommagées.

Ainsi clôturé le présent rapport d'analyse thermographique le 30 décembre 2024 pour servir à toutes fins utiles telles que de droit.



Olivier ADAM
Expert Immobilier
Thermographie certifié





DEVIS

ACP Oxford-Lancaster
c/o Omnium Real Estate
Mr Nopre
Bd A. Max 13-17 Bte 7
1000 Bruxelles

syndic@omnium.be

Le 4 Décembre 2024

Nos réf. : JMC/jmc 2024359

Monsieur,

**Concerne : Peintures intérieures de vos communs
Halls d'entrée et cages d'escalier**

Suite à notre aimable entretien sur place, nous avons le plaisir de vous remettre notre meilleure offre pour les travaux demandés, selon nos conditions générales de vente et particulières ci-après.

Rue des Fougères 10 • B-4052 Beaufays • T 02 215 78 11 • cox.fils.peintures@skynet.be • www.coxetfils.be
T.V.A. BE 0404 238 590 • RPM Liège • CBC 732-0276539-43 • IBAN BE 66 7320 2765 3943 • FORTIS 210-0636187-16 • IBAN BE 72 2100 6361 8716
ING 310-1326700-20 • IBAN BE 28 3101 3267 0020 • sprl • ONSS : 26/274324-72
Voir nos conditions générales au verso

Halls d'entrée plafond et murs
Les murs et plafonds seront réparés, mastiqués.
réparations des grosses fissures, ponçage, retouches, puis,
Application ensuite de 2 couches de Trimétal Magnacryl Prestige velours

Cage d'escalier
Les murs et plafonds seront réparés, mastiqués.
réparations des crépis fissurés, ponçage, retouches, puis,
Application ensuite de 2 couches de Trimétal Magnacryl Prestige velours

Les ferronneries des portes d'ascenseur
seront masquées, retouchées et repeintes par
Application de 2 couches de Trimétal permacryl XR satin ton foncé à déterminer.

communs

Protection longue durée des sols	FFT	2	450,00 €	900,00 €
Hall	FFT	2	1.500,00 €	3.000,00 €
cage 115	peintures	FFT	1 5.700,00 €	5.700,00 €
cage 113	réparations	FFT	1 4.800,00 €	4.800,00 €
	peintures	FFT	1 5.700,00 €	5.700,00 €
Portes ascenseur 115	face	16	150,00 €	2.400,00 €
Portes ascenseur 113	face	16	150,00 €	2.400,00 €
Couloir entre les 2 bâtiments	FFT	1	1.200,00 €	1.200,00 €

Montant des travaux tva non incluse = 26.100,00 €

délai : 10 jours par cage y compris hall d'entrée
Validité de l'offre : 3 mois

Remarques générales

La TVA est de 6% pour une habitation de plus de 10 ans.

Toutes nos factures sont payables au comptant auprès de notre compte BE72 2100 6361 8716
comme suit :
Un acompte de 40% sera versé une semaine avant le début des travaux
Un second acompte de 40% sera versé suivant avancement des travaux
Le solde à la fin des travaux

Les prix ne concernent que les éléments repris dans la présente offre et ne constituent pas un engagement vis-à-vis des suppléments éventuels.
Sur le chantier, nous devons avoir accès directement aux locaux
afin de nous permettre une exécution continue de nos travaux.

La protection des surfaces à protéger avant peintures est comprise dans notre prix.
L'électricité, le chauffage et l'eau nécessaire à nos travaux nous seront fournies gratuitement.
La disposition des installations d'hygiène et d'un local fermé pour pouvoir entreposer nos marchandises et notre matériel également.
Nos prix s'entendent en pièces vides. Le déplacement et la remise en place de meubles, tentures, biblots, etc... ne sont pas compris dans la présente offre.
Nos travaux de peintures et de revêtements de sols ne sont pas soumis à la garantie décennale.
Sauf stipulation contraire, notre offre ne prévoit pas la réalisation d'un mock-up.

En cas d'accord et pour la bonne règle de nos écritures, nous vous remercions de bien vouloir nous renvoyer un bon de commande en bonne et due forme ou le double du présent devis signé pour accord avant le début des travaux.

Nous restons dévoués à vos ordres et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Jean-Marc COX
Gérant

Rue des Forgerons 11 • E-4057 Bruges • T 03 215 78 11 • cox@coxdit.be • www.coxdit.be
TVA BE 0454238550 • BPM 1150 • SNC 252 02 963143 • BE0166 663520 2765 9844 • FORT 15 310 036187 16 • IBAN BE 72 2100 6361 8716
Rég. 310 1145 00 • BPM BE 28 3101 3167 0000 • SPT • 0155 282743472
Veuillez consulter nos conditions générales au site ci-dessus

LE FACILITATEUR BÂTIMENT DURABLE

Helpdesk technique gratuit
pour les professionnels et
les copropriétaires



DEMANDEUR

Michel Baudin
syndic@omnium.be

DATE DE LA VISITE
30/10/2024

Calvus Sacha (Facilitateur)
Michel Bauduin (Syndic)

Rapport de guidance n°52115
QUICKSCAN Oxford et Lancaster
Avenue de l'Opale 113-115

Facilitateur bâtiment durable
0800 85 775
facilitateur@environnement.brussels

Table des matières

Le Facilitateur Bâtiment Durable	3
Concrètement	3
Synthèse du bâtiment	4
Mission du Facilitateur de Bruxelles Environnement pour les Quickskans	4
Améliorer Votre Habitation : Une Nécessité et une Opportunité	4
Objectif de la Copropriété	4
Processus de l'audit simplifié	4
Objet de la demande	4
Description du bâtiment	4
Tableau résumé	5
Remarques générales	6
Remarques de l'expert	7
Diagnostic et proposition pour l'enveloppe	8
Isoler la toiture	8
Isoler la toiture plate	8
Isoler les façades	10
Isoler le plafond des caves et/ou garages	11
Remplacer les portes et fenêtres	12
Diagnostic et proposition pour les installations techniques	13
Système de chauffage	13
Système production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)	16
Système de production électrique via des panneaux photovoltaïques	18
Système de ventilation	21
Fonctionnement de votre copropriété	22
Procédure à suivre pour réaliser des travaux en copropriété	23

Annexes
(24 pages)
H
H
⊗
f

Le Facilitateur Bâtiment Durable

Le facilitateur bâtiment durable à Bruxelles joue un rôle clé dans l'accompagnement et la promotion des pratiques de construction durable, en offrant des conseils techniques, en facilitant la conformité réglementaire, et en soutenant l'innovation et la collaboration dans le secteur. Il est réservé aux professionnels du secteur du bâtiment.

Les économies d'énergie revêtent de plus en plus d'importance, notamment sous l'impulsion des politiques climatiques des autorités fédérales et régionales. La Région de Bruxelles-Capitale doit réduire ses émissions de gaz à effet de serre de 80% d'ici 2050.

Concrètement

Objectif Réaliste et Proportionné

D'ici 2050, le niveau moyen de PEB des logements bruxellois doit atteindre C+ avec une consommation moyenne de 100 kWh/m²/an. Actuellement, ces logements sont principalement classés D ou E, rendant ce défi de taille.

Échéances Clés du COBRACE

Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de l'Énergie (COBRACE) fixe des étapes importantes :

- 2033 : Les propriétaires doivent rénover pour atteindre au moins la classe énergétique E.
- 2046* : Tous les bâtiments doivent parvenir à une classe énergétique minimum de C.

Plus d'informations sont disponibles sur [le site de Bruxelles Environnement](#).

Transition vers des Logements Durables

Ces réglementations encouragent une transition vers des logements plus durables, contribuant à la neutralité carbone de Bruxelles-Capitale d'ici 2050. Les propriétaires doivent se préparer à ces changements pour respecter les normes et lutter contre le changement climatique. Des amendes administratives sont prévues en cas de non-atteinte des objectifs (2,5€ par écart de 1 kWh/m².an, soit jusqu'à 26 563€ pour un appartement moyen de 85 m²).

Certificat PEB : Un Outil Essentiel

Le certificat PEB évalue la performance énergétique des bâtiments, indispensable avant toute rénovation. Classant les biens de A++ (très économe) à G (très énergivore), il fournit des informations clés sur la consommation énergétique en kWh/m².an.

Préparez-vous dès maintenant pour un avenir plus durable !



* Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévoyant le 1er janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1er janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1er janvier 2046 (20 ans après).

Synthèse du bâtiment

Mission du Facilitateur de Bruxelles Environnement pour les Quickskans
Améliorer Votre Habitation : Une Nécessité et une Opportunité

Pour de nombreux Belges, entretenir et améliorer leur habitation est essentiel pour maintenir une bonne qualité de vie. Aujourd'hui, des préoccupations environnementales, réglementaires et financières s'ajoutent, comme les émissions de polluants, la fin des passeroires énergétiques et la hausse des prix de l'énergie.

Objectif de la Copropriété

La copropriété vise à obtenir une étude énergétique de leur bâtiment pour l'améliorer. Pour permettre à tous les copropriétaires de Bruxelles d'accéder à ce service, un audit simplifié est proposé, adapté à la maturité de votre projet.

Processus de l'audit simplifié

Le facilitateur de Bruxelles Environnement aide les copropriétaires à optimiser l'efficacité énergétique de leurs bâtiments. Sa mission consiste à effectuer des audits simplifiés gratuits pour évaluer rapidement les performances énergétiques des habitations. Le processus se déroule en trois étapes :

- Recueil d'informations : Nous recueillons quelques informations préalables pour préparer au mieux la visite.
- Visite et Évaluation : Un.e expert.e du service Facilitateur réalise une visite du bâtiment afin d'identifier les éventuels points faibles et de trouver les mesures prioritaires à mettre en œuvre.
- Rapport Objectif : Nous rédigeons ce rapport pour que la copropriété puisse se baser sur un document objectif pour entreprendre les diverses améliorations énergétiques.

Ce service permet d'identifier les opportunités d'amélioration et de guider les propriétaires dans leurs projets de rénovation énergétique, contribuant ainsi à un environnement plus durable et à des économies d'énergie. Le Facilitateur Bâtiment Durable peut encore être sollicité par exemple pour une analyse objective et indépendante de devis. Lorsqu'il est mentionné le montant d'une prime RENOLUTION dans partie du rapport qui suit, celle-ci est liée à la catégorie II (catégorie par défaut pour les copropriétés). Pour déterminer vous-même votre catégorie de revenus de demandeur de primes, veuillez lire la page « Les catégories de revenus 2024 » du site RENOLUTION.

Objet de la demande

Le service du Facilitateur bâtiment durable a été sollicité par Michel Bauduin pour réaliser un quickscan de l'ACP Oxfor - Lancaster située Avenue de l'Opale 113-115, 1030 Bruxelles. La copropriété cherche principalement être guidé concernant les priorités d'isolation des surfaces déperditives de son bâtiment ou de rénovation de ses installations techniques.

Un expert a visité le bâtiment en date du 30/10/2024 accompagné par Michel Bauduin (syndic). Ses constatations et recommandations suivent dans ce rapport.

Description du bâtiment

Le bâtiment comprend 24 (12x2) unités d'habitation (Oxford et Lancaster) et date de 1959. Le bâtiment n'est pas isolé, excepté pour la toiture qui est composée d'une couche d'isolant ancienne de 5 cm d'épaisseur. Le chauffage du bâtiment est réalisé via un système de chauffage situé en cave au rez-de-chaussée par deux chaudières gaz de 2005 qui ne sont pas à condensation et la production d'eau chaude est couplée aux chaudières.

Tableau résumé
Ce tableau reprend les constatations du facilitateur et les points qui méritent le plus d'attention. Les améliorations des points les plus critiques/prioritaires sont présentées dans la suite du rapport.

Poste/Thématique	Etat	Surface	Performance	Priorités
Enveloppe				
Murs extérieurs façade avant	3	3	3	5
Murs extérieurs façade arrière	2	4	3	3
Toiture plate	1	5	3	1
Dalle	1	1	1	8
Fenêtres & portes	2	3	3	6
Installations techniques				
Chauffage	5		3	4
ECS	5		3	4
Ventilation	2		2	7
Panneaux Photovoltaïque	3		4	2

Le tableau qui suit explique la valeur des colonnes « Etat » à « Performance » dans le tableau du dessus :

Echelle	Etat	Surface	Performance	Performance menuiseries
5	Très mauvais	>25%	$U > 3,9 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U > 6 \text{ W/m}^2\text{K}$
4	Mauvais	entre 25 % et 20 %	$U \text{ entre } 3,2 \text{ W/m}^2\text{K et } 2,4 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \text{ entre } 4,8 \text{ W/m}^2\text{K et } 3,5 \text{ W/m}^2\text{K}$
3	Moyen	entre 20 % et 15 %	$U \text{ entre } 2,4 \text{ W/m}^2\text{K et } 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \text{ entre } 3,5 \text{ W/m}^2\text{K et } 2,3 \text{ W/m}^2\text{K}$
2	Bon	entre 15 % et 10 %	$U \text{ entre } 1,7 \text{ W/m}^2\text{K et } 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U \text{ entre } 2,3 \text{ W/m}^2\text{K et } 1 \text{ W/m}^2\text{K}$
1	Très bon	>10 %	$U < 0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$	$U < 1 \text{ W/m}^2\text{K}$

Remarques générales

- A partir du 7 novembre 2024, les Primes RENOLITION sont à nouveau disponibles en Région de Bruxelles-Capitale. Le gouvernement bruxellois a trouvé une solution budgétaire et rend les primes à nouveau accessibles, sous les mêmes conditions qu'avant l'arrêt du 16 août.
- Il est à nouveau possible d'introduire une demande de Prime RENOLITION pour des travaux de rénovation avec une facture de solde 2024. Toutes les informations sur les Primes RENOLITION et la relance sont disponibles sur [Les Primes RENOLITION | Renolution](#). Vous pouvez également consulter cette [synthèse des primes](#) de Homegrade qui résume les primes existantes et les processus de demandes.
- Lorsqu'on isole, l'enveloppe devient plus étanche à l'air. Il est donc indispensable d'avoir une **réflexion sur la ventilation individuelle ou collective**, afin de garantir un air sain et éviter tout problème de condensation.
- Les valeur cible indiquées dans ce rapport pour l'obtention de primes est un minimum de performance à atteindre. Il est fortement recommandé d'exiger des performances supérieures afin d'être directement en adéquation avec les objectifs longs termes de performances (atteindre le label C d'ici 2046). Cela évitera de refaire de nouveaux travaux à moyen terme (5 à 10 ans)
- Pour plus d'informations sur les améliorations énergétiques nécessitant un permis d'urbanisme ou ayant des procédures simplifiées, vous pouvez consulter ce [vademecum](#) de Urban.brussels.
- Pour plus d'informations toutes thématiques confondues, n'hésitez pas à consulter le [Guide Bâtiment Durable](#) et ses innombrables ressources.

Remarques de l'expert

Les éléments qui apporteront les plus grandes améliorations dans le bâtiment sont :

- L'isolation des toitures
 - a. Votre toiture présente déjà une isolation mais celle-ci à une épaisseur trop faible (5 cm) et est ancienne. Cette isolation n'est pas suffisante pour atteindre les objectifs de performance énergétique demandés par la Région
 - b. Il est primordial d'isoler la toiture avant de poser des panneaux photovoltaïques
- Installation de panneaux photovoltaïques
- L'isolation de la façade arrière
- Planifier le remplacement du système de chauffage du bâtiment par des chaudières gaz à condensation
 - a. Le remplacement du système de chauffage actuel par deux chaudières gaz à condensation est envisagée.
 - b. L'étude de la faisabilité d'un système de chauffage décarboné à partir d'une pompe à chaleur peut être envisagée mais il faut que le bâtiment soit isolé au moins au niveau de la toiture et de la façade arrière avant de considérer cette option.

D'autres améliorations intéressantes :

- Remplacer les châssis par du double vitrage performant.

Diagnostic et proposition pour l'enveloppe

Isoler la toiture

Une toiture représente en moyenne 35% des pertes d'énergie dans le bâtiment (parce que la chaleur monte). Une isolation efficace de la totalité de la toiture augmente le confort non seulement des logements, mais également des parties communes, tout en réduisant les factures énergétiques de tous. Isoler la toiture est donc l'investissement commun prioritaire (**priorité 1**).

Isoler la toiture plate

Pour les toitures plates, l'isolation par l'extérieur est la méthode la plus sûre. En rénovation, un isolant rigide est placé au-dessus de la membrane d'étanchéité existante, si elle est en bon état. Une nouvelle membrane d'étanchéité à la pluie est placée au-dessus des panneaux d'isolation.

Votre toiture est en bon état. Son isolation est envisagée malgré la présence d'une couche d'isolation déjà présente.

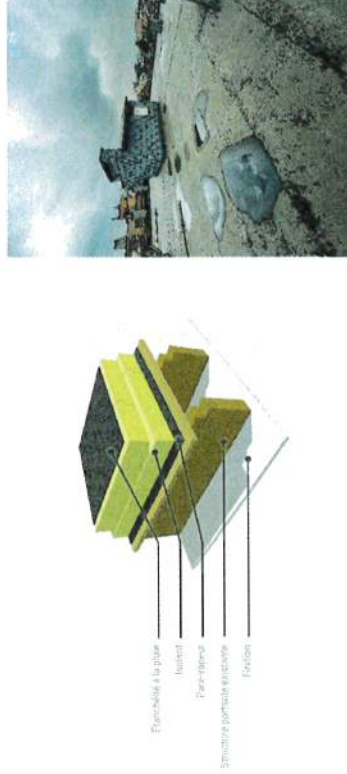


Figure 1 : Principe d'isolation par l'extérieur (gauche), toiture (droite)



Figure 2 : toiture plate

POINTS D'ATTENTION :

- **ATTENTION : L'isolation d'une toiture plate par l'intérieur est déconseillée !**
Autrefois régulièrement mis en œuvre, ce système est pourtant à proscrire. Cette technique augmente le risque de condensation dans la toiture ce qui entraîne une détérioration de l'isolant et de la structure. Si une isolation est déjà existante, il est nécessaire de vérifier son état.
- Dans certains cas, l'isolation d'une toiture plate nécessite un permis d'urbanisme. Il est donc utile de vous renseigner auprès du service d'urbanisme de votre commune avant d'entreprendre ces travaux. Plus d'informations dans ce [vademecum](#) de Urban.
- Une toiture en bon état et bien isolée est un prérequis indispensable à la pose de panneaux solaires. Ceux-ci ont une durée de vie d'au moins 20 ans, et il ne faut donc plus prévoir de travaux pendant au moins cette durée.
- L'isolation de la toiture peut être réalisée avec différents matériaux, dont certains sont d'origine naturelle (biosourcés) ce qui offre de nombreux avantages techniques (meilleure acoustique, inertie thermique/confort estival, qualité de l'air,...), écologiques et économiques, notamment un bonus de prime plus élevé.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolant de la toiture doit atteindre au minimum un R de $4 \text{ m}^2\text{K/W}$ dans le cadre de la prime RENOVATION. Afin d'atteindre les objectifs à long terme en terme d'isolation pour la performance énergétique, la valeur cible de l'isolation devrait se trouver entre $0.16 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ et $0.2 \text{ W/m}^2 \text{ K}$ pour la toiture.
- Le coût moyen HTVA au m^2 pour isoler la toiture est de 250 €/m^2 et le montant de la prime d'isolation **E3** est de 55 €/m^2 . Une prime d'étanchéité **E2** de 70 €/m^2 peut y être additionnée. Des primes supplémentaires sont prévues pour l'utilisation de matériaux durables (+ 10 €/m^2). Le montant des primes est celui pour 2024.

Pour plus d'informations, consultez la [brochure Homegrade « Toiture plate »](#)

Isoler les façades

Les murs représentent environ 25% des pertes de chaleur dans un bâtiment. L'isolation des façades améliore le confort et permet des économies d'énergie (**priorité 3 et 5**).

Trois méthodes principales existent :

1. **Isolation par l'extérieur :** Enveloppant tout le mur, elle limite les ponts thermiques et évite les travaux à l'intérieur. Cependant, elle peut être difficile à appliquer sur les balcons et nécessite souvent un permis d'urbanisme. Il est crucial de vérifier les règles locales. Plus d'informations sur le [Guide Bâtiment Durable](#) et la [brochure Homegrade « Isoler les façades par l'extérieur »](#).
2. **Isolation par l'intérieur :** Cette méthode, sans besoin de permis, exige une pose minutieuse pour éviter les ponts thermiques. Une isolation collective peut réduire les coûts et améliorer la qualité. Plus d'informations sur le [Guide Bâtiment Durable](#).
3. **Insufflation d'isolant dans la coulisse :** Peu coûteuse, cette solution est moins performante et requiert un mur creux, rare à Bruxelles. Un professionnel doit confirmer sa faisabilité. Plus d'informations sur le [Guide Bâtiment Durable](#).

Il est essentiel de choisir la méthode adaptée à votre bâtiment et d'installer un système de ventilation efficace.

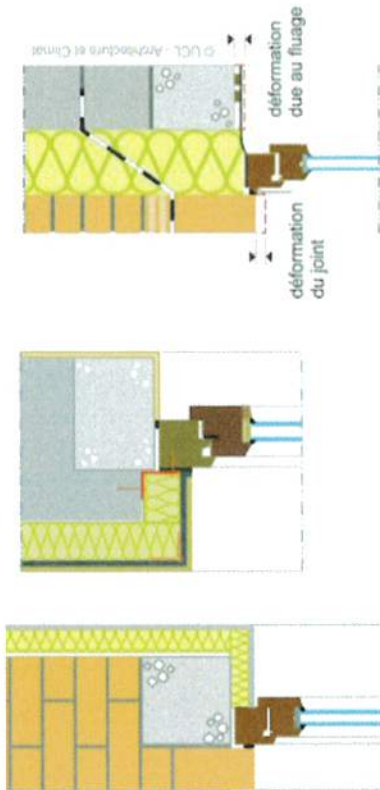


Figure 3 : Exemple des différentes façons d'isoler les murs avec des raccords aux fenêtres



Figure 4 : Photo de la façade avant (gauche) et arrière (droit)

Au regard du type de façade présent sur site, une isolation par l'extérieur est conseillée. Toutefois, pour la façade arrière, il serait intéressant de faire appel à un bureau d'études spécialisé car la présence des balcons rendra peut-être l'isolation par l'extérieur de la façade plus compliquée. Dès lors, une isolation par l'intérieur peut être une meilleure option.

Isoler le plafond des caves et/ou garages

La perte d'énergie par le sol représente +/- 15% des déperditions globales de l'immeuble. Ces travaux ne sont généralement pas trop coûteux et améliorent le confort au rez-de-chaussée ainsi que la performance énergétique de l'enveloppe (et donc réduire la consommation globale du bâtiment).

L'isolation des caves n'est pas envisagée car celles-ci se trouvent au rez-de-chaussée du bâtiment.

Nous vous invitons à consulter la [brochure Homegrade « Isoler le plafond des caves »](#)



Figure 5 : Principe d'isolation (gauche) schéma du retour d'isolant (droite)

POINTS D'ATTENTION :

- **ATTENTION :** En isolant le plafond, la température des caves et/ou garages va diminuer. Il sera d'autant plus **important de bien ventiler les caves/garages**, de préférence de manière transversale (courant d'air), pour éliminer l'excédent d'humidité.
- Il faut prévoir un retour de l'isolant de 1m le long des murs verticaux pour éviter les ponts thermiques.
- Notez qu'il est possible que des luminaires et conduites doivent être déplacés pour permettre une bonne isolation.
- L'isolation de ces parois peut être réalisée avec différents matériaux, dont certains, sont d'origine naturelle (biosourcés) ce qui offre de nombreux avantages techniques (meilleure acoustique, inertie thermique/confort estival, qualité de l'air...), écologiques et économiques, notamment un bonus de prime plus élevé.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolation du plafond des caves doit atteindre au minimum un R de 3,5 m²K/W dans le cadre de la prime RENOLUTION. Afin d'atteindre les objectifs à long terme en terme d'isolation pour la performance énergétique, la valeur cible de l'isolation devrait se trouver entre 0.18 W/m².K et 0.24 W/m².K pour le plafond.
- Le coût moyen HTVA au m² pour isoler la toiture est de 100 €/m² et le montant de la prime [H1](#) est de 40 €/m². Une prime de 106€/m² supplémentaire est appliquée pour l'utilisation de matériaux durable (plus d'informations sur la page de la prime [H1](#)). Le montant des primes est celui pour 2024.

Remplacer les portes et fenêtres

La perte d'énergie par les fenêtres représente +/- 25% des déperditions globales de l'immeuble. S'ajoutent à ces déperditions des pertes par infiltration qui sont difficilement quantifiables. Ces travaux sont généralement coûteux et améliorent le confort des habitants ainsi que la performance énergétique de l'enveloppe.

Les fenêtres constituent une partie non négligeable de la surface de l'enveloppe du bâtiment et leur capacité d'isolation est inférieure à celle d'autres parties. Les châssis du bâtiment sont privatifs, mais des travaux groupés sont envisageables.

Si certains appartements sont encore équipés de simples vitrages. Il faut généralement prévoir le remplacement du châssis en entier.

Pour les appartements équipés de double vitrage ancien (généralement avant 2000), il peut être plus économique de ne remplacer que le vitrage plutôt que tout le châssis. Cette option est moins coûteuse et bénéficie de la prime [G2](#) plus intéressante. Seul un professionnel pourra confirmer la faisabilité de cette opération.

Si les vitrages sont récents (généralement après 2000), il n'est pas nécessaire de les remplacer. Cependant, assurez-vous que la largeur du dormant est suffisante pour permettre un retour correct de l'isolant.

POINTS D'ATTENTION :

- Bien que le remplacement des châssis représente un investissement élevé et puisse ne pas être énergétiquement rentable, cela offre d'autres avantages, comme une meilleure isolation acoustique et un confort accru.
- Le remplacement des châssis peut nécessiter un permis d'urbanisme. Informez-vous auprès du service d'urbanisme de votre commune avant de commencer ces travaux. Plus d'informations dans ce [vademecum](#) de Urban.
- Notez que le coefficient de transmission thermique du vitrage (Ug) devra être inférieur ou égal à 1,1 W/m².K et que le coefficient de transmission thermique de l'ensemble de la fenêtre (Uw) devra être inférieur ou égal à 1,5 W/m².K de dans le cadre de la prime RENOLUTION.
- Le coût moyen HTVA au m² pour remplacer un châssis varie entre 700 et 1.200 €/m² et pour remplacer uniquement la vitre, le coût moyen HTVA au m² est de 70 €/m². Le montant des primes se calcule en fonction du type de travaux effectué. Pour plus de détails, consultez le site de RENOLUTION (G1, G2, G3). Un bonus de prime de 35 €/m² peut être perçu dans le cas d'amélioration acoustiques des menuiseries. Et un autre bonus prime de 100 €/m² peut être perçu pour le remplacement/placement par des fenêtres/portes durables (menuiseries en bois labélisé FSC ou PEFC). Le montant des primes est celui pour 2024.

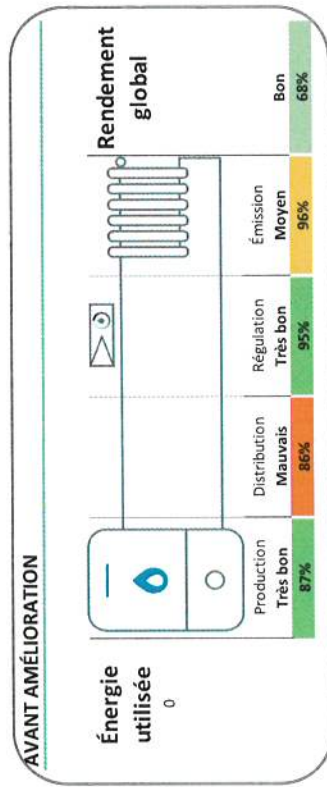
Diagnostic et proposition pour les installations techniques

Système de chauffage

Afin de déterminer l'efficacité de votre installation, nous avons déterminé le rendement global de votre installation. En effet, l'installation consomme davantage que ce dont vous avez réellement besoin étant donné qu'il y a des pertes d'énergie entre la consommation du combustible (gaz, mazout) à la chaleur émise dans votre habitation.

Ces pertes se produisent au niveau de la production, de la distribution, de l'émission et de la régulation.

Pour votre installation :



• Production de la chaleur

- La production de chaleur est assurée par deux chaudières gaz à condensation dont une des deux est utilisée en back-up. Vos chaudières datent de 2005 et ont chacune une puissance de 105 kW.
- Votre chaudière présente encore de bons rendements de combustion malgré le fait qu'elle arrive en fin de vie théorique (espérance de vie théorique d'une chaudière entre 20 et 25 ans). Nous vous conseillons néanmoins de planifier son remplacement à moyen terme afin d'éviter de le faire dans l'urgence lorsqu'une panne apparaîtra.

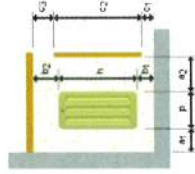
• Distribution de la chaleur

- La tuyauterie est partiellement isolée avec une combinaison d'isolation ancienne et récente. De plus, aucun accessoire (vannes, pompes, etc.) n'est isolé. Il est donc nécessaire de calorifier ces dispositifs dans les espaces non chauffés.
- Une grande partie de la chaleur produite est perdue par les tuyaux de distribution de chauffage (lors de la visite, cela se faisait ressentir par une température élevée dans la pièce)

• Émission de chaleur

- L'émission de la chaleur est assurée par des radiateurs placés devant des parois déperditives. Nous recommandons l'installation de plaques réfléchissantes derrière ces radiateurs afin de limiter les pertes de chaleur vers l'extérieur.

Nous vous invitons à consulter [Comment placer un réflecteur derrière un radiateur ? \(engie.be\)](http://Comment.placer.un.reflecteur.derriere.un.radiateur.7.langie.be)



Dimension minimale à respecter pour les cache-radiateurs :

$$3 [cm] < a1 < 5 [cm]$$

$$a2 > 2 [cm]$$

$$10 [cm] < b1 = c1$$

$$b2 = c3 = p \text{ et }$$

$$6 [cm] < c2 = c3 = p < 12 [cm]$$

$$c2 \approx h$$

Régulation de la chaleur

- Votre chaudière n'est pas équipée de régulation climatique. Nous vous recommandons donc de l'installer, car cela permet d'optimiser le fonctionnement de la chaudière et de réduire ainsi la consommation d'énergie.
- L'appartement visité est équipé de vannes thermostatiques sur les radiateurs et d'un thermostat d'ambiance.

Nous vous invitons à consulter notre [brochure « Améliorer son système de chauffage »](http://brochure.Ameliorer.son.systeme.de.chauffage)

POINTS D'ATTENTION :

- Notez qu'à partir du 01/06/2025, le placement de chaudières au mazout est interdit¹. Le remplacement par une chaudière gaz à condensation est privilégié. Le tubage de la cheminée est obligatoire dans le cas du placement d'une chaudière à condensation, si celui n'est pas déjà présent.
- Quand le bâtiment sera isolé (et éventuellement que des panneaux solaires photovoltaïques seront installés en toiture) il sera pertinent d'envisager l'installation d'une pompe à chaleur (PAC). La PAC a de bons rendements lorsqu'elle fonctionne à des régimes dits « basse température » (régime 45/35°C) voire à des régimes à moyenne température (60/40°C). Il est donc nécessaire de contrôler le dimensionnement des radiateurs afin de s'assurer qu'ils puissent fournir la puissance nécessaire à chauffer les pièces. Il est recommandé de faire appel à un bureau d'études pour s'assurer que l'ensemble de l'installation prévue soit correctement dimensionné et installé.
- Les systèmes de pompes à chaleur consomment de l'électricité et permettent donc d'augmenter l'autoconsommation d'une installation photovoltaïque. Cependant, les besoins ne correspondent pas bien car le besoin en chauffage est en hiver, lorsque la production photovoltaïque est faible, et inversement en été.
- Il n'y a plus de primes RENOLITION en ce qui concerne les chaudières. Les primes 14 RENOLITION pour les PAC sont calculées par unité de logement individuel (maison unifamiliale ou appartement dans un immeuble à appartements) : 4.750 €/logement pour une PAC air/eau 6.150 €/logement pour une PAC eau/eau ou sol/eau. Le montant des primes est celui pour 2024.

¹ 2040 sortie complète du chauffage au mazout

Système production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS)

La perte d'énergie dû à la production d'ECS est moins impactante que les déperditions thermiques dues aux parois déperditives et au chauffage, mais représente une partie non-négligeable de la consommation énergétique du bâtiment. Comme pour le chauffage, l'installation consomme davantage que ce dont vous avez réellement besoin étant donné qu'il y a des pertes d'énergie entre la consommation du combustible (gaz, mazout) à la chaleur fournie à l'ECS.

La production d'Eau Chaude Sanitaire (ECS) est centralisée et couplée aux chaudières.

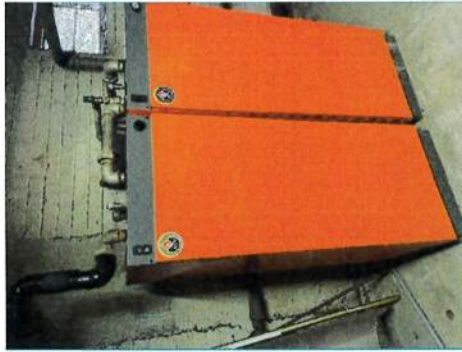


Figure 6 : eau chaude sanitaire

Une mesure simple à mettre en œuvre consiste à placer un programmateur horaire. C'est une horloge qui coupe l'alimentation électrique pendant de la nuit, éventuellement en journée ou durant les vacances. Elle peut se placer dans votre tableau électrique ou sur la prise en fonction du modèle dans l'appartement.



Figure 7 : Exemple de programmateur sur tableau (gauche) et sur prise (droite)

Solution d'amélioration de la production d'ECS :

Remplacement d'un Boîtier Électrique ou à Gaz par un Boîtier Thermodynamique

Remplacer un boîtier électrique ou à gaz par un boîtier thermodynamique est une solution écologique et économique pour la production d'eau chaude sanitaire. Utilisant une pompe à chaleur, le boîtier thermodynamique chauffe l'eau en exploitant les calories de l'air ambiant ou extérieur, permettant ainsi de réduire les factures d'énergie et les émissions de CO₂. De plus, cette technologie est éligible à diverses aides financières et subventions, facilitant la transition vers des équipements plus durables et performants.

Scinder la Production d'Eau Chaude Sanitaire de la Chaudière Principale

Séparer la production d'eau chaude sanitaire de la chaudière principale optimise le fonctionnement du système de chauffage. En installant un dispositif spécifique comme un chauffe-eau instantané ou un boîtier thermodynamique dédié à l'ECS, on réduit l'usure de la chaudière principale, prolonge sa durée de vie, et régule mieux la consommation d'énergie. Cette configuration offre également une plus grande flexibilité et améliore l'efficacité énergétique de l'habitation.

POINTS D'ATTENTION :

- Le coût pour placer un boîtier thermodynamique dépend de plusieurs facteurs, l'ordre de prix moyen pour un boîtier thermodynamique individuel oscille entre 1.500 et 4.000 €. Pour un boîtier thermodynamique collectif, il faut compter au minimum 5.000€. La prime [19](#) RENOVATION pour le boîtier thermodynamique est différente des PAC, mais le montant est calculé par unité de logement individuel (maison unifamiliale ou appartement dans un immeuble à appartements) soit 1.500 €/logement. Le montant des primes est celui pour 2024.
- Les systèmes de boîtier thermodynamique se combinent très bien avec une installation photovoltaïque. Car cela permet d'autoconsommer une plus grande partie de la production électrique.

Système de production électrique via des panneaux photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques permettent de produire de l'électricité à partir de l'énergie solaire. Cette technologie présente trois avantages financiers :

- 1. Autoconsommation :** L'électricité produite est gratuite si elle est consommée directement, évitant ainsi l'achat d'électricité du réseau.
- 2. Revente au réseau :** L'excédent d'électricité non consommée peut être réinjecté sur le réseau et vendu, bien que le prix de revente soit inférieur au prix d'achat de l'électricité.
- 3. Certificats verts :** Des certificats verts sont obtenus pour toute l'électricité produite, qu'elle soit autoconsommée ou non. Ces certificats peuvent être revendus, accélérant ainsi la rentabilisation de l'installation sur une période de 10 ans.

Nous vous invitons à consulter la [brochure Homsgrade « Panneaux solaires photovoltaïques »](#)

Il existe trois configurations pour l'utilisation des panneaux photovoltaïques dans les immeubles :

- 1. Alimentation des parties communes :** Les panneaux solaires alimentent uniquement les parties communes de l'immeuble, idéal lorsque la surface de toiture est limitée.
- 2. Installations privées :** Chaque appartement a sa propre installation photovoltaïque. Cela nécessite des modalités claires pour l'utilisation des toitures partagées. Des contrats-type sont disponibles sur le site de Bruxelles Environnement.
- 3. Partage ou communauté d'énergie :** La copropriété fournit de l'électricité aux parties communes et aux appartements individuels, et potentiellement aux bâtiments voisins.



Figure 8 : Exemple de partage d'énergie

Pour plus d'informations, vous pouvez consulter la page "[Partage et Communautés d'Énergie](#)" sur le site de [Bruxelles Environnement](#).

Lors du choix de l'orientation des panneaux photovoltaïques, deux configurations sont généralement considérées :

- 1. Orientation Sud :** Cette orientation offre un rendement plus élevé en raison d'une meilleure exposition, mais nécessite un espacement plus grand entre les panneaux, limitant leur nombre. Le pic de production est vers midi alors que les pics de consommation sont habituellement le matin et le soir, ce qui défavorise l'autoconsommation.
- 2. Orientation Est-Ouest :** Les panneaux sont placés dos à dos, produisant moins d'énergie par unité de puissance, mais pouvant être installés en plus grande quantité, ce qui permet une production annuelle plus élevée.

Une évaluation du potentiel photovoltaïque de votre immeuble peut être réalisée simplement via la [Carte solaire \(environnement.brussels\)](#)

Ci-dessous, vous trouverez une étude sur le potentiel de panneaux photovoltaïques sur votre toiture.



Figure 9 : vue aérienne de la toiture plate pour le potentiel photovoltaïque

Tableau 1 : étude du temps de retour pour l'installation de panneaux photovoltaïques

Caractéristiques de l'installation		96 m ²
Surface de panneaux		60 panneaux
Nombre de panneaux		Sud
Orientation		15 °
Inclinaison		20 kW
Puissance DC		22 kW
Puissance AC		
Énergie produite		
Estimation de l'énergie utile produite		19.954 kWh/an
Partie autoconsommée		6.984 kWh/an
Rapport de l'électricité autoconsommée à la consommation annuelle		35%
Coûts		
Estimation du coût brut		34.807 €
Gains		
Gain annuel du projet photovoltaïque		4855,3 - 5888,9 €/an
Gain sur la facture d'achat d'électricité		1508,5 - 2542,1 €/an
Gain du la vente d'électricité		519 €/an
Gain issu de la vente de CV		3053 €/an
Temps de retour		
Temps de retour		7,2 - 5,9 ans

POINTS D'ATTENTION :

- Les panneaux photovoltaïques sont généralement rentabilisés en quelques années, leur prix ayant fortement diminué et le coût de l'électricité ayant augmenté ces dernières années.
- Il faut une toiture en bon état et il est préférable de l'isoler avant de poser les panneaux pour éviter des travaux supplémentaires.

Système de ventilation

Nous passons 80 % de notre temps à l'intérieur, où l'air est souvent plus pollué qu'à l'extérieur. La ventilation, souvent négligée pour son coût et ses contraintes, est pourtant essentielle. Elle apporte de l'oxygène, évacue l'air humide, les polluants et les odeurs, préservant ainsi la qualité de l'air intérieur. Elle est indispensable pour la santé des occupants et la salubrité du bâtiment.

Pour qu'il y ait un renouvellement de l'air dans un local, de l'air neuf doit y être amené et l'air vicié doit en être évacué. La force motrice qui permet à l'air de se mettre en mouvement peut être naturelle ou mécanique.

- Elle est mécanique lorsque l'air est mis en mouvement grâce à un ou plusieurs ventilateurs.
- Elle est naturelle lorsque l'air se met en mouvement naturellement par une différence de pression provoquée par l'action du vent ou par une différence de température.

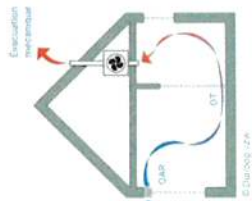


Figure 10 : Schéma de ventilation de type C

Alternative en cas d'absence de système de ventilation complet :

Créez un courant d'air 2 fois par jour pendant 15 minutes, cela permettra d'éliminer rapidement les polluants intérieurs et de diminuer le taux d'humidité de la pièce.

Dependamment ce type de ventilation ne permet pas d'assurer de façon constante un air de qualité pour plusieurs raisons :

- elle est intermittente, alors que l'émission de polluants se produit en permanence ;
- elle est inconfortable et énergivore en hiver si les fenêtres restent ouvertes ou entrouvertes sur de longues périodes. En effet, dans ce cas les débits d'amenée d'air sont importants et non contrôlés, et entraînent le refroidissement de la masse thermique du bâtiment (sols, murs...);
- elle est dépendante de la bonne volonté des occupants.

Fonctionnement de votre copropriété

Une copropriété est un modèle économique auquel chaque copropriétaire participe volontairement et se doit de respecter un certain nombre d'engagements. Un des engagements est d'exécuter les travaux essentiels pour conserver le bon état des parties communes. De plus, des travaux à l'enveloppe de l'immeuble sont souvent nécessaires pour améliorer la performance énergétique des différents logements.

Pour les copropriétés, il est recommandé de faire établir par l'association des copropriétaires (ACOP) un document qui présentera les travaux à effectuer sur les parties communes (toiture, façades, etc.). La liste de travaux sera contraignante, et des amendes sont prévues si les performances énergétiques ne sont pas atteintes.

Il est donc recommandé de démarrer les démarches le plus rapidement possible pour profiter au plus vite des améliorations du confort, des économies d'énergie et éviter de potentiels goudlots d'entrancement en se rapprochant des dates limites.

Les travaux en copropriété - informations générales

Selon la loi sur la copropriété, le coût des travaux qui portent sur les parties communes doit être supporté par la copropriété et réparti selon les quotités, sauf si mention contraire dans l'acte de base et/ou le règlement de copropriété.

C'est votre acte de base qui détermine les parties communes et privées.

Généralement, toute l'enveloppe de l'immeuble relève des parties communes, ainsi que les cheminées et les balcons. Les châssis cependant sont souvent privés.

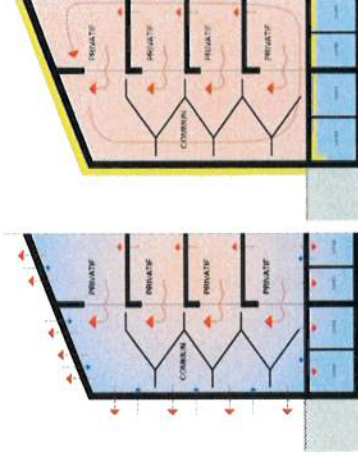


Figure 11 Figure 11 : Flux de chaleur sans isolation (gauche) et avec enveloppe isolée (droite)

Une analyse générale de l'immeuble permet d'établir un planning et un phasage des travaux sur les parties communes du bâtiment pour les 5 à 10 ans à venir. Les appels de fonds sont à prévoir en fonction des que possible.

Les travaux prévus dans l'immédiat ne sont pas toujours les plus bénéfiques pour tous les lots privés, c'est pourquoi il est important que le planning à long terme prévoient une amélioration globale de l'immeuble. Cela permet d'éviter tout sentiment d'inégalité au sein de la copropriété.

Il est intéressant d'investir le plus tôt possible dans l'amélioration énergétique de l'immeuble, afin de réaliser plus rapidement des économies liées aux consommations d'énergie. De plus, des bonus de primes sont prévus lorsque certaines primes sont demandées simultanément. C'est à prendre en compte dans la planification des travaux.

Prise de décision

La décision des travaux doit être prise lors d'une assemblée générale (AG).

- **Les travaux conservatoires et imposés par la loi** (ex : mise en conformité de l'électricité) doivent être votés à la **majorité absolue** (50%+1 des quotités des copropriétaires présents ou représentés).
- **Les autres travaux** (ex : travaux d'isolation ou de couverture non urgents) doivent être votés à la **majorité des 2/3** des voix.
- Si les travaux impliquent la **modification de la destination d'un immeuble** ou d'une partie de celui-ci, le vote se fait à la **majorité des 4/5** des voix.
- **Les décisions prises en dehors d'une AG** doivent se faire à l'**unanimité** (100% des voix) avec une preuve écrite (par mail par exemple).

Dès qu'on touche à une partie commune il faut obligatoirement l'accord de la copropriété (ex : cheminées, jardin, balcons, façade extérieur, plateforme, terrasse, ... même s'il y a une jouissance exclusive pour un des copropriétaires).

Pour plus d'informations consultez la [brochure Homegrade « La copropriété »](#) :

Procédure à suivre pour réaliser des travaux en copropriété

Avoir une copropriété en ordre

- **Vérifier l'enregistrement de l'ACP** au Bureau Sécurité Juridique du SPF finance
 - Vérification sur le site de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)
- **Désigner le syndic et le commissaire au compte** → à voter à la majorité absolue (50%+1) lors d'une AG
- **Enregistrer le syndic à la BCE**
- **Avoir un fonds de réserve et un fonds de roulement** au nom de la copropriété

Réaliser des travaux sur les parties communes

- **Identifier les travaux à réaliser** (par le syndic en s'appuyant sur l'avis d'experts)
- **Budgétiser les travaux** (demande de plusieurs devis, le Facilitateur Bâtiment Durable peut vous accompagner pour l'analyse de devis)
- **Mettre les travaux à l'ordre du jour** (au moins 3 semaines avant l'AG)
- **Convoquer une AG** (au moins 15 jours avant la date de l'AG) et mettre les travaux et leur financement à l'ordre du jour
- **Atteindre le quorum de présence** lors de l'AG
- **Désigner un président et un secrétaire** de séance pour l'AG
- **Délibérer des points à l'ordre du jour** et voter selon la majorité requise : quels travaux - choix de l'entrepreneur - choix de l'architecte (si nécessaire) - le financement
- **Acter les décisions dans le procès-verbal (PV) de l'AG** et le faire signer par tous les copropriétaires présents
- **Introduire une demande de permis d'urbanisme** si les travaux votés l'imposent
- **Faire éventuellement un appel de fonds pour les travaux**
- **Exécuter les travaux**
- **Demander les primes RENOLUTION**

Les travaux prioritaires de manière générale

1. **Résolution des problèmes de sécurité et de salubrité** de l'immeuble.
(ex : mise en conformité électricité gaz, infiltration, risque de chute, ...)
2. **Amélioration énergétique** de l'immeuble :
 - Tout d'abord, **isolez l'enveloppe** de l'immeuble afin d'éviter au maximum que la chaleur produite ne s'échappe.
 - Ensuite, **installez des équipements techniques performants**, sans oublier la ventilation.
 - Enfin, investissez dans les **énergies renouvelables** (ex : panneaux photovoltaïque, ...)

En parallèle, informez-vous sur les gestes quotidiens et petites interventions que vous pouvez facilement mettre en œuvre individuellement pour réduire votre facture d'énergie :

Pour plus d'informations consultez notre fiche concernant les [35 gestes pour économiser l'énergie](#) :

Les recommandations reprises dans ce rapport sont non contraignantes et n'engagent pas la responsabilité du Facilitateur, ni celle de la Région de Bruxelles-Capitale. Leur mise en œuvre est laissée à l'appréciation du maître de l'ouvrage en charge de la réalisation du projet.