

Feuille de présence

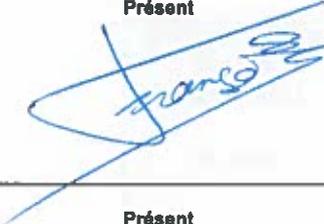
Assemblée générale du 09/02/2023

Rue de stalle 142 1190 Bruxelles

**BERVOETS LOT 4 (N. Entr. : 0821.128.358) Rue Toots
Thielemans 28 1190 Bruxelles 01/01/2021 - 31/12/2021**

COUET et ASSOCIES SRL

Chaussée de Tervuren 147 B-1410 Waterloo Tél. : / Fax :

HARMANT Bruno	726 (APPARTEMENT 4D-39-H) Total : 726	Présent	Procuration 
LEDENT-BENOIS	658 (APPARTEMENT 4D-40-B) Total : 658	Présent 	Procuration
LONFILS-ALFAYATE LOPEZ	669 (APPARTEMENT 4D-38-B) Total : 669	Présent	Procuration 
MARY David	726 (APPARTEMENT 4D-40-H) Total : 726	Présent	Procuration
MATINFAR Mohammed	449 (APPARTEMENT 4A-113D) 6 (CAVE Cave5) Total : 455	Présent 	Procuration
MOUTON-STEPPE Fabien	741 (APPARTEMENT 4D-38-H) Total : 741	Présent 	Procuration
DE BEECK Werner	789 (APPARTEMENT 4D-41-B) Total : 789	Présent 	Procuration
PENDERS Héliène	449 (APPARTEMENT 4A-111D) 6 (CAVE Cave1) Total : 455	Présent	Procuration

Lookaag 26
9470 Denderleeuw
BCE : 0789.322.949
Mail : info@acpconseil.be
Ipi n° 511445



**ACP
CONSEIL**
building
management

Denderleeuw, mardi 7 février 2023

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions pour votre demande d'offre.

Qui sommes-nous ? « ACP CONSEIL » est spécialisée dans l'établissement et le contrôle des comptes de copropriétés. Nous bénéficions de plus de 10 ans d'expérience dans le domaine de la copropriété et nous sommes agréés par l'IFI (Institut des Professionnels de l'Immobilier).

Dans ce cadre, nous vous prions de trouver ci-dessous les détails de notre offre de prix relative au contrôle aux comptes d'une copropriété, ce qui aura pour avantage de réaliser les vérifications d'usage, de repérer d'éventuelles anomalies et de faire effectuer les corrections nécessaires avant l'approbation des comptes.

Nous proposons le contrôle des points suivants :

Une correspondance entre les comptes et les pièces contenues dans les facturiers des entrées ; les facturiers de sorties et les journaux financiers ainsi que des opérations diverses.

- Une concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable.
- Des dépenses qui correspondent aux décisions de l'assemblée générale.
- Une répartition des charges et une imputation des recettes qui soient conformes aux prescrits du règlement de copropriété.
- L'analyse des fonds de roulement et fonds de réserve.
- Les comptes d'attente et autres comptes divers du bilan.
- Un avis général sur l'état de santé de la trésorerie de la copropriété.

Ces éléments se retrouvent dans un rapport et est annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Il certifiera (ou refusera) la comptabilité présentée et indiquera que les comptes de la copropriété ont été établis (ou non) avec sincérité et qu'ils donnent (ou non) une image correcte de la situation financière de la copropriété.

Le rapport du commissaire aux comptes constitue un avis généralement suivi mais en dernier ressort, il revient cependant à l'assemblée générale d'approuver ou non (à la majorité absolue) les comptes du syndic.

*Nous ne collaborons qu'avec le syndic et le Conseil de Copropriété.

*La demande doit être formulée dans un délai de minimum un mois avant l'Assemblée Générale. Le cas échéant « ACP CONSEIL » se réserve de le droit de majorer sa facture d'un montant variant entre 50€ et 200€ Htva pour travail « express ».

Les échanges de courriers, d'appels téléphoniques, déplacements avec le syndic sur Bruxelles sont compris dans l'offre.

En dehors de Bruxelles, la liasse comptable nous sera remise par transporteur au frais de la copropriété.

Nous proposons cette mission pour un tarif forfaitaire de **€ 345 HTVA** pour les immeubles entre 2 et 19 Lots habitables.

Grille tarifaire 2023 pour les immeubles de plus de 19 Lots habitables :

LOTS HABITABLES	de 20 à 29	de 30 à 39	de 40 à 49	de 50 à 59	de 60 à 69	70 à 79	de 80 à 89	de 90 à 99	100 lots et plus
PRIX HTVA	€ 395,00	€ 445,00	€ 495,00	€ 545,00	€ 595,00	€ 645,00	€ 695,00	€ 745,00	Tarif sur demande

Pour marquer votre accord veuillez remplir et signer le formulaire « Convention de mission de contrôle aux comptes » en annexe.

Christophe CLIQUET
Administrateur



**ACP
CONSEIL**
building
management /
accounting

***Convention de mission de contrôle aux comptes.**

*Document à remplir par le syndic.

*La demande doit être formulée dans un délai de minimum un mois avant l'Assemblée Générale.

*Le syndic prendra, de sa propre initiative contact avec la société « ACP CONSEIL » quand les comptes seront prêts à être contrôlés. A défaut, la présente convention sera réputée comme nulle et seul, le syndic endossera les responsabilités qui en découlent.

*Une copie du Procès verbal de l'assemblée générale donnant mission à la société ACP CONSEIL sera annexée à la présente.

*Les documents doivent être disponibles dans un délai de minimum 3 semaines avant l'Assemblée Générale. Le cas échéant « ACP CONSEIL » se réserve de le droit de majorer sa facture d'un montant variant entre 50€ et 200€ Htva pour travail dit « express ».

Copropriété demandeuse :

Date de la demande : / /

Date de l'AG : / /

Nom de l'ACP : _____

Adresse : _____

Mission :

Contrôle générale des comptes pour l'exercice : du / / / au / / /

(Le renouvellement de la mission se fait chaque année lors de l'assemblée générale statutaire, le syndic avisera ACP CONSEIL du renouvellement de sa mission. Une nouvelle convention devant être signée)

Cocher le nombre de lots habitables (Prix Htva) :

(Appartement, bureau, commerce sont considérés comme habitables)

Prix forfaitaire pour moins de 20 lots € 345 :

LOTS HABITABLES	de 20 à 29	de 30 à 39	de 40 à 49	de 50 à 59	de 60 à 69	70 à 79	de 80 à 89	de 90 à 99	100 lots et plus
PRIX HTVA	€ 395,00	€ 445,00	€ 495,00	€ 545,00	€ 595,00	€ 645,00	€ 695,00	€ 745,00	Tarif sur demande

Les copropriétés de plus de 100 lots sont soumises à une demande d'offre spécifique. Contacter info@acpconseil.be pour une demande offre.

Signature et cachet du syndic

Signature de ACP CONSEIL pour
acceptation de la mission

Boulevard du Triomphe, 144
Brussel 1160 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 644 58 34
Fax : 02 738 02 59
Mail : auderghem@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence « Bervoets 4 »
Rue Tooth Thielemans, 28
1190 Bruxelles
BCE : 0821.128.358

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 9 février 2023 à 18h00

Tenue dans les bureaux du Syndic Couet & Associés Rue de Stalle, 142 à 1180 Uccle

1. Validité de l'Assemblée Générale

11 Copropriétaires sur 18 sont présents ou représentés.

6356 quotités sur 10000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur Ledent est nommé Président de séance.

À l'unanimité, le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 12 octobre 2023, à 18h.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

En plus de sa gestion courante, le Syndic informe l'Assemblée que plusieurs interventions se sont déroulées dans le courant de l'année telles que décrites ci-dessous.

- House Protect : Dépose et repose de la gâche électrique
- Syngest : Test système d'appel d'urgence + photos des façades
- Tordoir : Suivi dossier Bervoets Real Estate
- Lambranche - Walravens - Citation dossier Bervoets Real
- Couet&Associés (liste non-exhaustive)
 - Divers réunions pour la chaufferie
 - Suivi des sinistres en cours
 - Suivi procédure judiciaire

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le syndic informe l'Assemblée que Monsieur Ledent a vérifié les comptes de l'exercice 2021. Il suggère à l'Assemblée d'approuver les comptes et de donner décharge au Syndic pour cette période.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue.
(Période du 01/01/21 au 31/12/21)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité pour l'exercice 2021.

Concernant l'approbation des comptes des exercices 2019 et 2020, l'assemblée décide à l'unanimité de mandater le commissaire aux comptes externe « ACP Conseil » pour procéder aux vérifications.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'assemblée qu'il annexera au présent PV un tableau reprenant les copropriétaires en arriérés de charges à la date du jour.

Le Syndic invite les copropriétaires en arriérés de charges à régler leur solde, ou en cas de difficulté, d'envoyer un mail à l'adresse axel.evrard@couet.be afin d'établir un plan de paiement.

L'Assemblée prend acte de ces informations.

d. Apurement des postes ouverts au bilan

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de poste ouvert au bilan qui doit être apuré.

6. Procédures judiciaires en cours

a. Garantie décennale - point d'information

Le Syndic informe l'assemblée qu'un mail a été envoyé la semaine dernière reprenant l'ensemble des éléments du dossier. Le Syndic informe que le planning des remises de conclusions des différentes parties jusqu'à l'audience prévue en janvier 2024 sera annexé à ce PV.

Le Syndic informe que les premières conclusions de la partie de la copropriété ont été remise par les soins du Syndic (Maître Tordoir) pour la date du 16 janvier dernier qui correspondait à la première échéance concernant la copropriété.

À ce stade, nous attendons maintenant la remise des conclusions des parties adverses avant de pouvoir remettre nos conclusions additionnelles pour le 14-08-2023 au plus tard.

Le Syndic informe qu'il annexera également à ce PV, le rapport d'expertise de la part du bureau d'architecture Hosmose mandaté lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire tenu dans le cadre de ce dossier et les premières conclusions rendues par Maître Tordoir.

L'assemblée prend acte de ces informations.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

I. SN494006 : Humidité chambre et terrasse

Le Syndic informe l'assemblée que Monsieur Op De Beeck est victime d'infiltrations par la terrasse liée à l'appartement de Monsieur Deceuninck. Le Syndic informe que le

promoteur est intervenu mais sans qu'aucune solution pérenne ne soit apporté. Ce sinistre fait partie de la procédure judiciaire évoqué au point précédent.

II. SN494008 : Inondation Longfils-Steppe

Le Syndic informe l'assemblée qu'une détection de fuite a mis en évidence des tronçons présentent tous deux des zones en contre pente. Celles-ci favorise un encrassement anormal des conduites (accumulation progressive de déchets suite au ralentissement du flux d'eau) ce qui, suivant les conditions d'usage et charge du réseau, pourrait mener à des problèmes fréquents d'obstruction. Toute rectification des pentes et/ou toutes modifications des raccordements en présence (eaux usées et fécales du bâtiment voisin raccordées sur la décharge 3) impliqueraient inévitablement de procéder à des travaux destructifs.

Le Syndic informe l'assemblée que ce sinistre fait partie de la procédure judiciaire mentionné au point précédent.

III. SN494010 : Infiltration par châssis Hallin-Humblet

Le Syndic informe l'assemblée que le parquet de Humblet a été endommagé suite à un problème au niveau d'un châssis de son appartement. La société « Eco-Chassis » s'est chargé du remplacement de 2 charnières. Le Syndic a reçu aujourd'hui la facture de réparation. Le Syndic informe l'assemblée que la cellule sinistre du Syndic va désormais prendre contact avec les copropriétaires concernés.

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

Décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

Décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

Décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Constitution d'un Conseil de Copropriété - majorité absolue

Ce point ne nécessite aucun vote étant donné qu'un conseil de copropriété existe déjà.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété

A l'unanimité, Monsieur De Moffarts, Monsieur Lonfils et Madame Dube sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Monsieur Ledent n'est pas candidat à sa réélection.

À l'unanimité, La copropriété mandate un commissaire aux comptes externe « ACP Conseil ».

10. Travaux et financements- majorité des 2/3

a. Installation de la fibre optique - Point d'information

Le Syndic informe l'assemblée générale que les travaux vont commencer durant le premier trimestre de l'année.

b. Placement de panneaux solaires - point d'information et décision

Le Syndic informe la copropriété que le placement de panneaux solaires pour l'ensemble du quartier des Bervoets est un projet que le bureau Deplasse souhaite proposer dans les années à venir. Il s'agit de la phase 3 après la rénovation de la chaufferie qui a déjà eu lieu et de proposer le remplacement des boilers.

Si la copropriété souhaite cependant avancer sur ce projet de façon unilatéral, Le Syndic informe que la région Bruxelloise offre des certificats verts aux producteurs d'énergies vertes.

Le Syndic informe que la copropriété pourrait financer cet investissement et récupérer les certificats verts, profiter de l'économie de l'énergie auto-consommée ainsi que la revente de l'injection.

Le syndic informe qu'il est également possible de passer par un « tiers investisseur » dans ce cas, la copropriété devra choisir une société qui financera l'installation des panneaux et en échange, la copropriété devra céder ses certificats verts.

Le Syndic informe cependant qu'il est possible d'installer des panneaux solaires par lot mais doit encore investiguer pour savoir s'il est possible de créer une communauté énergétique par lot qui permettrait de ne pas alimenter que l'électricité des communs contrairement à une communauté énergétique qui permettrait d'alimenter les parties privatives également.

À l'unanimité, la copropriété décide de créer un groupe de travail pour avancer sur le point et présentera un projet lors de la prochaine assemblée. Les membres du groupes seront Monsieur Defloor, Madame Steppe, Madame Dube et Monsieur Op de Beeck.

c. Financement

Ce point ne doit pas être voté.

11. Chaufferie

a. Point information sur les travaux déjà réalisés et à réaliser

Le Syndic informe l'Assemblée Générale avoir pris contact avec Monsieur Barbier. Le Syndic informe la copropriété des différentes phases prévues par le Bureau Deplasse. La phase 1 étant la rénovation de la chaufferie et l'installation d'une nouvelle cogénération par un tiers investisseur ce qui a été fait. La seconde phase étant de proposer le remplacement des boilers. Pour cela, Le Syndic doit organiser une réunion avec les différents syndicats du quartier des Bervoets ainsi qu'avec Atelier Gestion.

L'Assemblée prend acte de cette information.

b. Mandats à donner au conseil de copropriété concernant routes décisions urgentes à prendre relatives à la chaufferie

À l'unanimité, l'assemblée ne donne pas mandat au conseil de copropriété.



c. Élection du Syndic pour la chaufferie « Atelier Gestion » - majorité absolue

À l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas reconduire Atelier Gestion. Un appel d'offres devra être réalisé un appel d'offres et Couet remettra une offre.

d. Élection du commissaire aux comptes externe - Majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée demande de ne pas reconduire Monsieur Mpasinas.
L'assemblée demande au Syndic de demander une offre à IMMO KNR.

12. Budget – majorité absolue

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

Entretien de la toiture	Nicoflora
Contrôle ascenseur	BTV
Ascenseuriste	Kone
Honoraires chaufferie	Atelier Gestion
Chauffagiste	Deridder
Extincteur	Safe&Sound
Nettoyage	NSM
Eau	Vivaqua
Electricite parties communes	Octa +
Syndic	Couet&Associés

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente un budget de dépenses courantes de 25998,01€.

À l'unanimité, L'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 31.500€.
Les provisions seront calculées sur cette base.

c. Fonds de roulement

En date du 13/12/2022 le fonds de roulement s'élève à € 9.500,08€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élève à 6.988,68€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau

A cette même date, le fonds de réserve de l'entrée A11 s'élève à 4568,75€.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de réserve pour l'entrée 11 à son niveau actuel.

13. Mandats – majorité absolue

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité des 2/3

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le



Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité des 2/3

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 1500€ HTVA.

14. Election du Syndic - mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

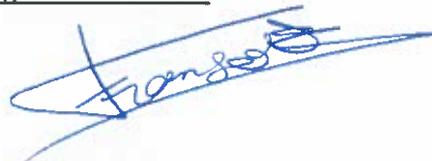
À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, est élu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le présent procès-verbal a été élu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents





Couet & Associés
Syndic & Gestion privative



Voire personne de contact pour cette offre

Mandy Scholasse (Mandy@couet.be) – 02/378.20.34

**Voire bureau de proximité Couet & Associés
pour cette offre***

Agence d'Auderghem

Boulevard du Triomphe, 144

1160 Auderghem

mail : auderghem@couet.be

téléphone : 02 378 20 34

www.couet.be

A



Auderghem, le 08 février 2023

1. Contractants

Entre les soussignés :

D'une part :

L'Association des Copropriétaires de la Résidence « Bervoets 4 », Tooth Thielemans, 25 représentée par son Conseil de Copropriété, inscrite à la B.C.E. sous le numéro 0821.128.358

Ci-après dénommée l'A.C.P,

D'autre part :

La s.r.l. Couet & Associés dont le siège social est établi Chaussée de Tervuren, 147 à 1410 WATERLOO. BCE 0898.261.372. Agrégations IPI - 505 726 Vincent Couet - 506 967 Sébastien Cosse – 800 049 Parte Expert SA

Ci-après dénommé le Syndic,



3. Le pack suivi des mails et administratif

Ce pack comprend :

- La gestion des mails à caractère courant,
Les mails sont traités à 90% dans les 48 heures avec copie au Conseil de Copropriété,
Les copropriétaires (hors conseil de copropriété) qui envoient ou reçoivent plus de 5 mails par semaine se verront voir facturer un extra pour la gestion en privatif.
- Les frais téléphoniques pour joindre copropriétaires et fournisseurs,
- L'impression, les feuilles de papier, les enveloppes et timbres,
- Les frais de gestion bancaire ISABEL
- L'envoi de SMS pour prévenir les copropriétaires des dates d'AG, des différentes pannes, de changements de codes, etc

Tarif * : 88,00 euros/mois
--

4. Conditions particulières

a. Durée

La présente convention est conclue pour une durée d'un an prenant cours le 07/12/2022.

Elle sera ensuite renouvelable pour des périodes d'une année par décision de l'Assemblée Générale. Si dans un cas de force majeure l'assemblée générale ordinaire devait être reportée, le contrat d'un an est automatiquement prolongé jusqu'à la tenue de ladite assemblée reportée.

b. Relations avec le commissaire aux comptes*

Pour faciliter sa mission, le commissaire aux comptes reçoit un accès en temps réel à la comptabilité via internet.

Cela lui permet notamment de visualiser :

- Balance des copropriétaires
- Balance des fournisseurs
- Bilan
- Factures
- Grand livre, mouvements financiers

Il est possible de tenir une ou plusieurs réunions avec le Commissaire aux Comptes sur base du taux horaire de 75 euros. Le commissaire aux comptes devra obligatoirement se déplacer au bureau comptable de Braine-L'Alleud.

Règlementation Générale sur la Protection des Données (R.G.P.D.)

Conformément à la législation européenne de 2018 sur la protection des données (information complémentaire dans l'annexe au contrat) :

La mise en place du dossier RGPD de l'ACP est réalisé pour le forfait unique de 350 euros.

Le forfait annuel de suivi et de mise à jour est de 125 euros.

Toutes les missions suivantes sont réalisées sous le taux horaire de 75 euros ainsi que les frais de déplacement de 35 euros *

1. Suivi de travaux de moins de 25.000 euros * en ce compris ;
 - D'établir un cahier des charges hors mission expert ou architecte,
 - D'obtenir une pluralité de devis par rapport à un cahier des charges préalablement établi,
 - Passer toute commande auprès d'un fournisseur,
 - Réaliser un contrôle de tout travail engagé par la copropriété,
 - Réalisation d'un état des lieux avant-après travaux,
 - Réceptionner tout travail commandé par la copropriété,
2. Effectuer tout relevé de compteur (élec, eau, gaz, mazout, ...),
3. Placement de la plaquette d'identification du syndic ou avis légal syndic 25 euros/ unité

6. Signatures

La ou les personne(s) représentant l'ACP,
mandatée(s) à cet effet

Le Syndic

Vincent Couet
Administrateur Délégué
IPI 505 726

Par Procuration ;
Le directeur d'agence



Couet & Associés
Syndic & Gestion privative

ANNEXES



Les contrats de gestion privative et les contrats qui concernent une majorité de copropriétaire sous le régime bureaux seront facturés avec la TVA applicable.

5) Modalités de rupture

Le contrat du Syndic s'arrête de plein droit lors de l'Assemblée Générale Ordinaire et ce sans indemnité de rupture. Un préavis correspondant à la fin du trimestre engagé sera cependant d'application.

D'autre part, à tout moment, chacune des parties peut mettre fin au contrat. Cette décision devra être actée par une Assemblée Générale Extraordinaire valide. Dans ce cas de figure, la mission du Syndic s'arrêtera le jour de la fin de la période comptable trimestrielle engagée. Une indemnité de trois mois d'honoraires du Pack de Base sera due sauf en cas de démission du Syndic.

6) Validité de la présente offre

Cette offre a une validité de 6 mois ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

7) Litige

Toutes contestations relatives à l'interprétation, l'exécution ou la résiliation du présent contrat seront réglées devant la juridiction compétente dans l'arrondissement judiciaire de la région de l'adresse de la copropriété.

8) Accessibilité

Les agences et le bureau comptable sont accessibles du lundi au vendredi hors jours fériés de 9h00 à 12h30.

En dehors de ces heures, le bureau reste accessible uniquement sur rendez-vous.

Un service de garde en dehors de cet horaire est à disposition 24/24 et 7/7 au numéro 04 349 48 29. Ce service traite exclusivement les urgences techniques.

Une permanence dans l'agence est prévue du lundi au vendredi hors jours fériés de 14h00 à 17h00 pour les urgences uniquement.

9) Emploi des langues

Par défaut nos services et nos communications sont réalisés en français.

Conformément à la législation en vigueur (Article 3.96 du code civil) les frais de traduction de documents émanant de la copropriété dans une des langues de sa région seront à charge de la copropriété.

10) Syndic adjoint

Il est autorisé au Syndic de désigner un « Syndic Adjoint » pour prêter une partie des tâches reprises dans le présent contrat.



17) La création de l'immeuble dans le logiciel comptable (obligatoire une première fois) :

- Lecture des Statuts de la copropriété et comparaison avec la dernière comptabilité validée par l'Assemblée générale avec rapport des incohérences éventuelles,
- Création de la structure de la copropriété dans le logiciel comptable,
- Vérification de l'identité de chaque copropriétaire via une demande globale au niveau du cadastre ou via le notaire pour les toutes nouvelles copropriétés,
- Prise de contact avec les fournisseurs pour les informer de la reprise de gestion,
- Prise de contact avec l'ancien Syndic,
- Digitalisation de l'ensemble des documents comptable de la copropriété,

Pour un nouvel immeuble (promotion) :

- Moins de 20 lots = forfait de 450 €
- Entre 20 et 40 lots = forfait de 600 €
- Plus de 40 lots = 1 mois d'honoraires

Pour une reprise syndic :

- Moins de 20 lots = forfait de 900 €
- Entre 20 et 40 lots = forfait de 1.200 €
- Plus de 40 lots = 1 mois d'honoraires

En cas de ré encodage d'un exercice comptable précédent :

Forfait de 40% d'honoraires de base mensuel multiplié par le nombre de mois ré-encodés.



- ✓ **Suivi de toute mise en conformité (ascenseur, Statuts, ROI, électricité, chauffage, nouvelle législation, nouvelle norme ...)**
- ✓ **Suivi de tout dossier contentieux ou juridique,**
- ✓ **Suivi du personnel que la copropriété engage ainsi que la bonne légalité de ces différents contrats,**
- ✓ **Le suivi extraordinaire comptable en ce compris :**
 - La modification de libellés des comptes par suite d'une décision de l'Assemblée Générale ou du Commissaire aux Comptes,
 - La modification de compte d'imputation par suite d'une décision de l'Assemblée Générale ou du Commissaire aux Comptes,
 - La modification des clefs de répartition par suite d'une décision de l'Assemblée Générale uniquement,
 - Toute demande qui ne rentre pas dans le canevas de base du logiciel fourni,
- ✓ **Relevé de compteur(s)**

Bien souvent une copropriété fait appel à une société spécialisée pour le relevé des compteurs.

Cependant le Syndic Couet peut également le faire sous le régime de taux horaire et ce à la demande de l'Assemblée Générale.

- ✓ **Établir la répartition d'eau froide, d'eau chaude ou de chauffage**

Bien souvent une copropriété fait appel à une société spécialisée pour le relevé des compteurs.

Cependant le Syndic Couet peut également le faire sous le régime de taux horaire et ce à la demande de l'Assemblée Générale ou du Commissaire aux Comptes.

- ✓ **Liasse Comptable Digitale**

Couet & Associés cherche constamment à diminuer son empreinte écologique.

Pour cette raison, les documents (liasse comptable) à destination des Commissaires aux Comptes est générée de manière digitale.

Néanmoins nous laissons la possibilité au Commissaire aux Comptes de demander les documents en support papier. Dans ce cas, un forfait de 75 euros sera d'application pour l'impression et l'acheminement des documents en agence.

l'ensemble des personnes physiques et morales ayant vocation à détenir et traiter des données à caractère personnel.

Outre les sanctions administratives alourdies prévues par le RGPD, celui-ci impose aux Etats de prévoir des sanctions autres qu'administratives ; rappelons en effet qu'aux termes de l'article 84 1° du RGPD :

« Les États membres déterminent le régime des autres sanctions applicables en cas de violations du présent règlement, en particulier pour les violations qui ne font pas l'objet des amendes administratives prévues à l'article 83, et prennent toutes les mesures nécessaires pour garantir leur mise en œuvre. Ces sanctions sont effectives, proportionnées et dissuasives ».

Le non-respect des dispositions de la loi est sanctionné pénalement [40]: le responsable du traitement pourra être poursuivi s'il effectue un traitement en dehors du cadre légal fixé.

De nouvelles sanctions pénales ont en outre été intégrées à la législation belge

Par exemple, tant le responsable du traitement que le sous-traitant ou son préposé ou mandataire peuvent encourir une amende de 250 EUR à 15.000 EUR dans les cas spécifiques suivants :

Les données à caractère personnel sont traitées sans base juridique, y compris les conditions relatives au consentement et au traitement ultérieur ; Les données à caractère personnel sont traitées en violation des conditions générales de traitement (finalité justifiée, caractère adéquat, pertinent et non excessif...) par négligence grave ou avec intention malveillante ; Le traitement ayant fait l'objet d'une objection est maintenu sans raisons juridiques impérieuses ; Le transfert de données à caractère personnel à un destinataire dans un pays tiers ou à une organisation internationale est effectué en violation des garanties, conditions ou exceptions prévues dans le RGPD ou la loi belge sur la protection de la vie privée, et ce, par négligence grave ou avec intention malveillante ; La mesure correctrice adoptée par l'autorité de contrôle visant la limitation temporaire ou définitive des flux n'est pas respectée ; La mesure correctrice adoptée par l'autorité de contrôle qui a été imposée pour mettre le traitement en conformité avec les dispositions du RGPD n'est pas respectée ; Il a été fait obstacle aux missions légales de vérification et de contrôle de l'autorité de contrôle compétente, de ses membres ou de ses experts ; De la rébellion (au sens de l'article 269 du Code pénal) a été commise à l'encontre des membres de l'autorité de contrôle ; La certification est revendiquée ou des sceaux de certification en matière de protection des données sont utilisés publiquement alors que ces certifications, labels ou marques n'ont pas été délivrés par une entité accréditée ou ceux-ci sont utilisés après que la validité de la certification, du sceau ou de la marque a expiré ; ...

En cas de condamnation éventuelle à une infraction telle que décrite ci-dessus, le tribunal peut ordonner l'insertion du jugement, intégralement ou par extraits, dans un ou plusieurs journaux, dans les conditions qu'il détermine, aux frais du condamné.

Recours auprès de l'autorité de protection des données :

L'Autorité de protection des données est un organe indépendant qui veille à ce que vos données à caractère personnel soient traitées correctement. Vous pouvez adresser une demande de renseignement ordinaire à l'Autorité de protection des données, mais aussi introduire sans frais une requête/plainte.

Convention de sous-traitance

Entre : L'Association des copropriétaires *BERVOETS LOT 4* (BCE. 0821.128.358) représentant les propriétaires de l'immeuble situé à *Rue Toots Thielemans 28 à 1190 Bruxelles*, ici valablement représentée par *le conseil de copropriété*.

Ci-après dénommée « *Association des copropriétaires* », soit *le responsable du traitement*.

et : La société à responsabilité limitée *Couet & Associés*, ayant son siège à *Chaussée de Tervuren 147 – 1410 Waterloo*, BCE 0898.261.372, représentée par *Vincent Couet*, en sa qualité d'administrateur.

Ci-après dénommée « *Couet & Associés* », soit *le sous-traitant*.

ETANT PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

L'Association des copropriétaires a désigné *Couet & Associés* en qualité de syndic. Dans le cadre de ses missions, le syndic devra traiter des données à caractère personnel au nom et pour le compte de l'Association des copropriétaires.

Cette convention a pour objet de régir l'exécution et l'organisation de ce traitement par le sous-traitant et d'offrir des garanties suffisantes vis-à-vis de la protection de la vie privée dont les mesures techniques et organisationnelles visées à l'article 32 RGPD.

Toutes les parties concernées s'engagent par principe et explicitement à respecter les dispositions du RGPD, ainsi que toute autre réglementation pertinente.

IL A ÉTÉ CONVENU QUE :

Article 1 – Objet de la convention (art. 28, alinéa 3, a RGPD)

Couet & Associés agit exclusivement pour le compte du responsable du traitement et ne consultera ni ne traitera des données à caractère personnel que si, et dans la mesure où, cela est indispensable pour l'exécution de sa mission, sur base des instructions documentées du responsable du traitement.

Conformément à ces instructions et aux dispositions de la présente convention, le sous-traitant ne traitera pour le compte du responsable du traitement les données à caractère personnel aux fins déterminées par la législation régissant la copropriété forcée de d'immeubles, en ce compris notamment :

- La convocation de l'assemblée générale
- L'accomplissement d'acte conservatoire ou d'administration provisoire ;
- L'administration des fonds ;
- La représentation de l'Association des copropriétaires en justice et dans la gestion des affaires communes ;
- L'exécution des décisions de l'assemblée générale ;
- La communication au notaire d'informations relatives aux lots faisant l'objet d'une cession.

Article 5 : Sécurité (art. 32 RGPD)

Couet & Associés prend toutes les mesures requises en vertu de l'art. 32 du RGPD. Compte tenu de l'état des connaissances, des coûts de mise en œuvre et de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement ainsi que des risques, dont le degré de probabilité et de gravité varie, pour les droits et libertés des personnes physiques, le responsable du traitement et Couet & Associés mettent en œuvre les mesures techniques et organisationnelles appropriées afin de garantir un niveau de sécurité adapté au risque.

Lors de l'évaluation du niveau de sécurité approprié, il est tenu compte en particulier des risques que présente le traitement, résultant notamment de la destruction, de la perte, de l'altération ou de la divulgation non autorisée de données à caractère personnel transmises, conservées ou traitées d'une autre manière, ou de l'accès non autorisé à de telles données, de manière accidentelle ou illicite.

Article 6 : Notification de violation de données (art. 33 RGPD)

Chaque Partie s'engage à signaler à l'autre Partie chaque violation dans un délai de 36 heures, de sorte que, si nécessaire, une notification puisse être adressée à temps à l'Autorité belge de protection des données. De plus, Couet & Associés prendra toutes les mesures raisonnablement nécessaires pour prévenir ou limiter toute (nouvelle) violation des mesures de sécurité.

Les Parties indiqueront au moins et dans la mesure où l'information est déjà disponible, les éléments suivants :

- Nature de l'incident ;
- Date et heure de la constatation ;
- Données impactées ;
- Mesures directement prises afin de limiter tout dommage supplémentaire ;
- Date et heure où l'incident a pris fin ;
- Mesures structurelles de prévention pour l'avenir.

Article 7 : Coopération entre les Parties

À l'égard des données à caractère personnel qu'elle traite, chaque Partie s'engage à fournir une aide, des informations et une coopération raisonnable au sujet des questions de protection des données si l'autre Partie en fait la demande, et notamment :

- Toute revendication et/ou tout exercice ou prétendu exercice de droits par une personne concernée en vertu du RGPD ou toute activité d'enquête ou d'exécution par l'Autorité belge de protection des données, qui se rapportent ou sont liés au traitement des données à caractère personnel par l'autre Partie dans le cadre de ou en relation avec cette convention
- Toute violation de données à caractère personnel. Chaque Partie s'engage à signaler à l'autre Partie chaque violation dans un délai de 36 heures, de sorte que, si nécessaire, une notification puisse être adressée à temps à l'Autorité belge de protection des données.

Article 14 : Litige

La présente convention est soumise au droit belge. Tout différend qui ne pourra faire l'objet d'un règlement amiable sera exclusivement soumis au tribunal de l'entreprise du Brabant Wallon.

Fait à Bruxelles le en 2 exemplaires.

Pour le responsable du traitement,

Nom : LEDENT.....

Fonction : représentant de

l'Association des Copropriétaires

Pour le sous-traitant,

Nom : Vincent COUET

Fonction : Administrateur

de Couet & Associés SRL

Signature :



Signature :



Grille Tarifaire

	Essentiel
Niveau du gestionnaire	Autonome
Descriptif	Entre 6 et 25 lots
Pack de base	486euros
Pack suivi des mails et administratif	88euros
Réunion avec le commissaire aux comptes	75 euros/h
Réunion avec le conseil de copropriété	1 réunion d'1 heure comprise
Tenue de l'Assemblée Générale après 18 heures	Non Autorisé
Tenue et organisation d'une AGE	360euros
Plaquette Identification et avis légal Syndic	25 euros/pièce
Suivi de travaux de moins de 25.000 euros	75 euros/h
BCE	75euros/intervention
RGPD suivi annuel	125 euros/an
RGPD mise en place	350 euros
Relevé de compteurs communs	75 euros/h
Recommandé	17,5 euros/pièce
Archives	10 euros/mois
Location de salle pour tenue de l'AG	75euros/location
Option Audit Technique	65 euros/lot/rapport
Suivi sinistre	75 euros/h
Suivi de travaux de plus de 25.000 euros	75 euros/h
Réceptions provisoires et définitives	75 euros/h
Permis environnement	75 euros/h
Vente ou location partie commune	75 euros/h
Demande de crédit	75 euros/h
Demande de primes ou subsides	75 euros/h
Dossier pollution	75 euros/h
Toute mise en conformité	75 euros/h
Suivi Contentieux - Juridique	75 euros/h
Suivi concierge	75 euros/h
Demandes extraordinaires comptables	75 euros/h

PROCURATION

Boulevard du Triomphe, 144

Brussel 1130 Bruxelles.

BE 0898 261 372

I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Couet & Associés
Syndic - Gestion Privative

Tél. : 02 644.58.34

Fax : 02 644.58.30

Mail : auderghem@couet.be

Web : www.couet.be

Je soussignée Tiara Ségué
Propriétaire de l'appartement 441140
Dans la copropriété située.....me TAOTS THIELENANS.....29.....1190.....

Donne par la présente procuration à Sylvie De Bruyne.....

Celle-ci sera également valable pour la deuxième assemblée générale si la première ne devait pas atteindre le double quorum.

Afin de me représenter à l'assemblée générale du 9/02/23 et d'y voter en mon nom sur :

- un ou plusieurs points spécifiques :
- tous les points figurant à l'ordre du jour : ✓

Signature du mandant

Signature du mandataire

(pour acceptation)

IMPORTANT : rappel de l'article 577-6 §7 du code civil.

« Nul ne peut accepter plus de trois procurations. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. »