



**TREVI
GROUP**

ACP 912 VAL DE SOIGNES

Association des copropriétaires de l'immeuble ACP 912 VAL DE SOIGNES
DREVE DES RENARDS 2 / 8 à 1180 BRUXELLES
(Inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0807-336-225)

Assemblée générale Ordinaire du mercredi 9 novembre 2022

PROCES VERBAL

Les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence ACP 912 VAL DE SOIGNES se sont réunis en assemblée générale Ordinaire à l'adresse suivante: SALLE DE REUNION DE LA RESIDENCE

Ouverture de la séance

La séance est ouverte à 18h00 par [redacted] représentant TREVI SERVICES S.A. et qui assure le secrétariat de séance.

Convocations

Les convocations ont été adressées par le Syndic.

Composition de l'assemblée générale – liste de présences

Sont présents, représentés ou absents les copropriétaires dont les noms et les quotités qu'ils détiennent sont repris dans la liste de présences qui est signée par chacun des copropriétaires ou leurs mandataires.

Cette liste de présences (et les procurations) est déposée sur le bureau et d'une copie peut être obtenue sur simple demande au Syndic.

Quorums

Il résulte de la liste de présences que 32 copropriétaires sont présents et/ou valablement représentés sur 92 et forment 46310 / 100000 èmes de la copropriété.



Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

L'assemblée générale est reconnue valablement constituée et apte à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Copropriétaires présents :

S.A. [redacted] (4000) INDIVISION ADAM FLORENT (4000) [redacted]
[redacted]
[redacted]
S.A. [redacted] (4000) [redacted]
D: [redacted]
Cath: [redacted] [redacted] CONSORTS VAN DEN BERGHEIN (970)
[redacted] Francoise (970)

Copropriétaires représentés :



Page 1 sur 9

COGNECQ (1970), MME BELE Jacqueline (1944),
BEI
CH
E.
(131)
VAND
VISIO
JE
sont absents ou non représentés : 60 / 92 copropriétaires, totalisant 53690 / 100000 tantièmes généraux.



Ordre du jour

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la président(e) de séance, à savoir :

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

02 Désignation des Scrutateurs.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Scrutateurs, à savoir : Madame

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/06/2022.

L'Assemblée Générale prend connaissance du rapport du Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale est ensuite invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes (récapitulatif des frais et bilan) de l'exercice clôturé au 30/06/2022

L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 3 copropriétaire(s) totalisant 4490 quotités.
Se sont abstenus : M. [nom], M. [nom], M. [nom],

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

04 Décharge au Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission du 01/07/2021 au 30/06/2022.

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour l'exercice de leur mission du 01/07/2021 au 30/06/2022.

L'Assemblée Générale décide de donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

Vote(nt) **ABSTENTION** : 1 copropriétaire(s) totalisant 1690 quotités.
Sont abstenus : M. [nom] (1690),

Résolution adoptée à la majorité absolue des copropriétaires présents et représentés.

06 Décharge au Syndic.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/07/2021 au 30/06/2022.

L'Assemblée Générale décide de donner décharge au Syndic.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

07 Nomination du Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnels.

L'Assemblée Générale nomme M^c _____ ve au poste de Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée générale à laquelle il fera rapport. Le Syndic émet toutes réserves quant aux documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

08 Nomination du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation de chaque membre du Conseil de Copropriété individuellement conformément aux dispositions du Règlement de Copropriété et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire:

Président: _____
Assesseeur: _____
Assesseeur: _____
Assesseeur: _____
Assesseeur: _____

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

09 Reconduction du mandat du Syndic.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du Syndic TREVI SERVICES SA, pour la même durée et aux mêmes conditions.

Les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

L'Assemblée Générale décide de renouveler le mandat de Syndic avec TREVI-OP.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

10 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).

Ascenseurs : LIFT INC
 Contrôle ascenseur : AIB VINCOTTE
 Assurance : ELITIS
 Assurance Juridique : ARAG
 Chauffage : CEPÉr
 Electricité : ELECTRABEL
 Porte de garage: KONE
 Extincteurs : SAFE AND SOUND
 Jardinier : J.M.R.L
 Adoucisseur : EURODYNAMICS
 Sel Adoucisseur: CULLIGAN
 Mazout: TOTAM PROXIFUEL
 Expert ascenseur : LIFT EXPERTISE
 Plombier: GP DEBOUCHAGE / ASH PLOMBERIE

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

11 Travaux toiture et désignation d'un architecte.

L'Assemblée Générale décide de mandater l'architecte pour les travaux de rénovation de la toiture.
 Lorsque la mission sera effectuée et le comparatif effectué une AGE sera prévue pour le choix du corps de métier choisi.
 L'assemblée Générale mandate le Syndic TREVI-OP pour signer la convention avec .

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

12 Travaux: renforcement des 4 portes d'entrées.

L'Assemblée Générale décide de ne pas effectuer les travaux de renforcement des 4 portes d'entrées

Vote(nt) **CONTRE** : 20 copropriétaires, représentant 46070 quotes-parts.
 Ont voté co
 Ont voté
 Ont voté
 Ont voté
 Ont voté

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

13 Travaux: réparations des coins de balcons.

L'Assemblée Générale décide de demander à la société Vimar de fournir un devis pour l'ensemble des coins de balcons.
 Les travaux pourront être exécutés avec le concours de Mr .

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

14 Travaux : Peinture des châssis.

L'Assemblée Générale décide de ne pas faire ses travaux de peinture des châssis.

Vote(nt) **CONTRE : 30** copropriétaire(s) totalisant **46070** quotités.

[Faint, illegible text from the assembly minutes]

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

15 Pose de panneaux publicitaire avec loyer pour la copropriété.

Suite à la proposition de Monsieur _____ pour installer un totem publicitaire pour un loyer annuel de 4.500€, l'Assemblée Générale décide de ne pas accepter l'offre.

Vote(nt) **CONTRE : 30** copropriétaire(s) totalisant **46070** quotités.

[Faint, illegible text from the assembly minutes]

Résolution rejetée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

16 Travaux: pose de caméras de surveillance. Ratification

L'Assemblée Générale prend connaissance du placement des caméras .
Ce point a été évoqué lors de l'Assemblée Générale du 04/04/2022.

L'Assemblée Générale ratifie la décision du placement des caméras.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

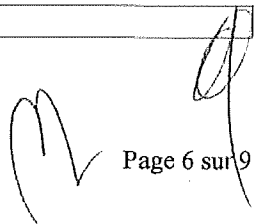
17 Travaux : Rénovation des cabines d'ascenseurs.

L'Assemblée Générale décide d'approuver le devis de LIFT INC.

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour ce devis.

Ces travaux seront financés par le fond de réserve.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.



Page 6 sur 9

18 Point d'information à la demande de ... : pose de caméra
la façon avec laquelle la passation de la commande a été prise (choix de la Société, absence de décision de l'A.G., budget maximum inconnu, ...).

L'Assemblée Générale en prend acte.

Sans Vote

19 Modification de l'acte de base demande faite par la société ...

Actuellement : La jouissance exclusive:

* des deux emplacements de parking, dénommés 15 et 16, est attribuée à l'aire de bureaux I et II (...)

* des deux emplacements dénommés 17 et 18, est attribuée à l'aire de bureaux III (...)

* des emplacements dénommés 19 et 20 au magasin E .

Prochainement : (Suite à une modification de l'acte de base, dont le projet sera soumis en Assemblée Générale), la copropriété acterait son accord que : la jouissance exclusive :

* des deux emplacements de parking, dénommés 15 et 16, sera attribuée au Commerce de rez-de-chaussée C

* des deux emplacements dénommés 17 et 18, sera attribué à l'aire de bureaux I et II

* des emplacements dénommés 19 et 20 sera attribuée au magasin E

L'Assemblée Générale décide d'approuver cette modification.

Une mise en conformité des statuts aura lieu devant notaire et ce dans les plus brefs délais.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

20 Point d'information : Situation des décisions prises lors de l'AG d'avril 2022

-Habillage des cabines d'ascenseurs

-Affaissement à l'angle de la drève

-Emplacements vélos supplémentaires

L'Assemblée Générale en prend acte.

Sans vote

21 Point d'information: Raccordement à la fibre optique

Chèques mazout

Peinture des châssis des appartements, commerces & bureaux

Le Syndic informe à l'Assemblée Générale d'avoir fait les démarches nécessaires pour enregistrer la copropriété au SPF pour que chaque copropriétaire puisse bénéficier du chèque mazout.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale des démarches à suivre pour obtenir le chèque Mazout.

Sans vote

22 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif. Ce budget est communiqué à titre indicatif.

A la suite de quoi, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 pour un montant de 315.000€ qui sera appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 07-08-09-2022: 63.500€ - déjà appelé
Trimestre 2 10-11-12-2022: 63.500€ - déjà appelé
Trimestre 3 01-02-03-2023: 94.000€ - A appeler
Trimestre 4 04-05-06-2023: 94.000.€ - A appeler

Ce budget servira de base aux appels de fonds effectués du 01/07/2022 au 30/06/2023 jusqu'à la prochaine assemblée/générale ordinaire et appelé de la manière suivante :

Trimestre 1 07-08-09 2023: 78.750€
Trimestre 2 10-11-12 2023: 78.750€
Trimestre 3 01-02-03 2024: 78.750€
Trimestre 4 04-05-06 2024: 78.750€

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

23 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la constitution du fonds de réserve.

Le Syndic précise que le montant minimum du fonds de réserve annuel ne peut être inférieur à 5% des charges courantes de l'exercice précédent

Par conséquent l'assemblée générale décide de fixer le fonds de réserve à 60.000€ appelé de la manière suivante :

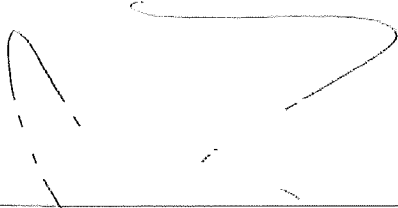
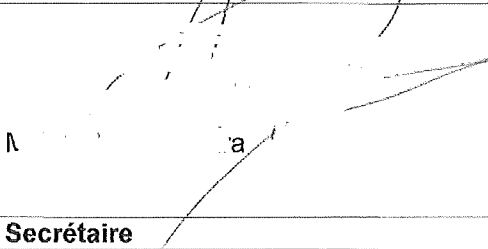
Trimestre 1 07-08-09 2022: 15.000€ - déjà appelé
Trimestre 2 10-11-12 2022: 15.000€ - déjà appelé
Trimestre 3 01-02-03 2023 : 15.000€ - à appeler
Trimestre 4 04-05-06 2023: 15.000€ - à appeler

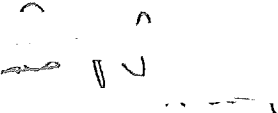
La dotation au fonds de réserve sera poursuivie jusqu'à la prochaine Assemblée Générale à concurrence de 60.000 € par an.

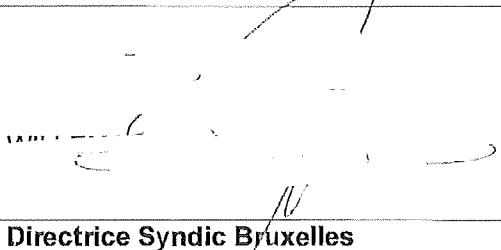
Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

	
Président de séance	Secrétaire

	
Scrutateur	Scrutateur


Directrice Syndic Bruxelles



**TREVI
SERVICES**

SYNDIC D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
NIEUWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VERKOOP & VERHUUR

WWW.TREVI.BE

AUX MEMBRES DE
L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE
ACP 912 VAL DE SOIGNES
N° entreprise 0807-338-225

(CC art. 577-5, §1er al.6)

Le 29 septembre 2022

Mesdames, Messieurs,

Concerne : ACP 912 VAL DE SOIGNES, DREVE DES RENARDS 2 / 8 , 1180 BRUXELLES

Nous avons l'avantage de vous informer que l'assemblée générale Ordinaire de l'Association des copropriétaires se tiendra en la salle de réunion de la résidence siué Drève des renards 2-8 à 1180 Buxelles

Le mardi 18 octobre 2022 à 18h00

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'assemblée (à savoir la présence ou représentations de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou la présence d'au moins 75% des quotités (CC art.577-6, §5 al.3), il sera demandé aux propriétaires de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

01 Nomination du Président de séance (Art 577-6§5 CC).

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

02 Désignation des Scrutateurs.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/06/2022.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

04 Décharge au Commissaire aux comptes.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

05 Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOKKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHE EN FAMENNE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG



WWW.TREVI.BE

06 Décharge au Syndic.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

07 Nomination du Commissaire aux comptes.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

08 Nomination du Conseil de Copropriété.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

09 Reconduction du mandat du Syndic.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

10 Contrats d'entretien et de fournitures régulières (Art. 577-8 §4, 14°CC).

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

11 Travaux toiture et désignation d'un architecte.

Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

12 Travaux: renforcement des 4 portes d'entrée.

Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

13 Travaux: réparations des coins de balcons.

Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

14 Travaux : Peinture des châssis.

Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

15 Pose de panneaux publicitaire avec loyer pour la copropriété.

Majorité 2/3 Art 577-7 § 1,1° CC

16 Modifiacion de l'acte de base demande faite par la société :

Actuellement : La jouissance exclusive:

** des deux emplacements de parking, dénommés 15 et 16, est attribuée à " l'aire de bureaux I et II (-*

** des deux emplacements dénommés 17 et 18, est attribuée à "l'aire de bureaux III" (l ;*

** des emplacements dénommés 19 et 20 au magasin " E ".*

Prochainement : (Suite à une modification de l'acte de base, dont le projet sera soumis en Assemblée Générale), la copropriété acterait son accord que : la jouissance exclusive :

** des deux emplacements de parking, dénommés 15 et 16, sera attribuée au Commerce de rez-de-chaussée " G " ;*

Majorité 4/5 Art 577-7 § 1,1° CC

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOCKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARGHE EN FAMILLE • MONG • NAMUR • PUURS • RONSÉ-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG



**TREVI
SERVICES**

SYNDIC D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
NIEUWBOUW

IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VERKOOP & VERHUUR

WWW.TREVI.BE

17 Point d'information : Situation des décisions prises lors de l'AG d'avril 2022

- Habillage des cabines d'ascenseurs
 - Affaissement à l'angle de la drève
 - Emplacements vélos supplémentaires
- Sans vote

18 Point d'information :

- Raccordement à la fibre optique
 - Chèques mazout
 - Peinture des châssis des appartements, commerces & bureaux
- Sans vote

19 Budget Prévisionnel (CC Art. 577-8§4, 18°) et dépenses courantes - fixation des appels de provisions.

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

20 Fixation du fonds de réserve (Art 577-5§3, alinéa 4 CC).

Majorité Absolue Art 577-6 § 8 CC

En vue de la bonne tenue de cette assemblée générale, nous insistons sur le fait que si le double quorum n'est pas atteint, nous serons dans l'obligation de reporter cette assemblée à une date ultérieure (CC art. 577-6, §5 al.4). Ceci induira des frais supplémentaires.

Nous insistons vivement sur votre présence afin de ne pas pénaliser les personnes présentes, et de ne pas augmenter les frais de la copropriété.

Les personnes qui ne pourront être présentes sont invitées à donner procuration afin d'être représentées. Il est indispensable que la procuration désigne nommément le mandataire qui ne pourra accepter plus de trois procurations ou représenter plus de 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Tous les documents relatifs à la gestion de votre copropriété sont consultables, sur rendez-vous, dans les bureaux de TREVI Services s.a., la semaine précédant l'assemblée générale (CC. Art 577-6, §3 al.2).

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOKKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LES SINES • LIÈGE • MARCHÉ EN FAMIENNE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG



**TREVI
SERVICES**

SYNDIC D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NEUF
NIEUWBOUW

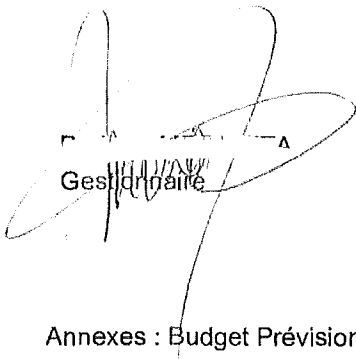
IMMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VERKOOP & VERHUUR

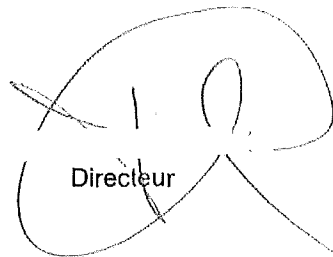
WWW.TREVI.BE

Enfin, qu'il nous soit permis de rappeler aux propriétaires d'appartements grevés d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation que leur participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Il appartient aux intéressés de communiquer au syndic et préalablement à l'assemblée générale, l'identité de leur mandataire.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.



Gestionnaire



Directeur

Annexes : Budget Prévisionnel / Procuration¹

Si la présente vous est adressée par courrier recommandé, c'est en raison des dispositions règlementant la copropriété, applicables depuis le 1er septembre 2010. Si à l'avenir, vous ne souhaitez plus recevoir vos convocations aux assemblées générales par recommandé, nous vous invitons à nous le communiquer par écrit.

TREVI PARTNER :

ANTWERPEN • BRUXELLES • CHARLEROI • EUPEN • GENT • GENVAL • HALLE • HUY • KNOKKE • KRAAINEM • LA LOUVIERE • LESSINES • LIÈGE • MARCHE EN FAMENNE • MONS • NAMUR • PUURS • RONSE-RENAIX • SPA • TOURNAI • VLEZENBEEK • VILVOORDE • WATERLOO • WAVRE • GRAND DUCHÉ DU LUXEMBOURG



**TREVI
SERVICES**

SYNDIC D'IMMEUBLE
SYNDICUS DIENSTEN

GESTION PRIVATIVE
RENTMEESTERSCHAP

IMMOBILIER NE F
N UWBOUW

MMOBILIER D'ENTREPRISE
BEDRIJFVASTGOED

VENTE & LOCATION
VER OP & VERHUUR

EX
SC

WWW.TREVI.BE

Association des copropriétaires
de la Résidence ACP 912 VAL DE SOIGNES
DREVE DES RENARDS 2 / 8
1180 BRUXELLES

Correspondance :
ACP 912 VAL DE SOIGNES
C/o TREVI SERVICES SA
Avenue Léopold Wiener 127/11
1170 BRUXELLES

ATTENTION:

1/ En aucun cas le syndic de ne peut être désigné comme mandataire.
2/ Depuis le 1er septembre 2010: Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois un mandataire peut recevoir plus de trois procuration si le total des voix dont il dispose lui-même et de par ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (article 577-6§7 du code civil).

Mandat spécial

Par la présente le/la soussigné(e) :

.....
.....
.....

Copropriétaire de l'immeuble mieux identifié ci-dessus à concurrence de quotités
et propriétaire de l'appartement - cave - garage
déclare constituer valablement pour mandataire spécial :

1- Nom :
Prénom :
Domicile :

et/ou

2 - Nom :
Prénom :
Domicile :

aux fins de le/la représenter, conjointement et avec faculté de substitution, et l'autoriser à poser les actes suivants :

- 1- assister à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus convoquée pour le mardi 18 octobre 2022
- 2- la/le représenter et exercer en son nom et pour son compte tous les droits qu'il/elle aurait pu y exercer;
- 3- prendre part en son nom aux délibérations, discussions et votes;
- 4- signer tout document d'administration éventuellement nécessaire;
- 5- se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer sa représentation à ladite assemblée générale si elle devait être reportée avec le même ordre du jour à une assemblée ultérieure.

Le/la soussigné(e) ratifie dès à présent et pour lors ce qui serait fait par ses mandataires en vertu du présent mandat spécial.

Fait à, le (*)

Signature :

(*) Dater, signer et inscrire de façon manuscrite «pour pouvoir»



ACP 912 VAL DE SOIGNES (0912)
DREVE DES RENARDS 2 / 8
1180 BRUXELLES

A Watermael, 29/09/2022

BUDGET INDICATIF PREVISIONNEL 2022-2023
Pour l'exercice du : 01/07/2022 Au : 30/06/2023

BCE : 0807.338.225

	Budget Exercice N-2	Budget Exercice N-1	Charges Du 01/07/2021 Au 30/06/2022	Budget Du 01/07/2022 Au 30/06/2023
0100 ADMINISTRATION				
61300000 Honoraires syndic		27300.00	30849.66	29000.00
61600000 Frais administratifs		2400.00		1250.00
61603000 Autres			100.00	0.00
Total ADMINISTRATION		29700.00	30949.66	30250.00
0200 FRAIS DE COPROPRIETE				
61301000 Honoraires avocats		1000.00		0.00
61302000 Honoraires architectes/ingénierie				16000.00
61303000 Honoraires experts				2500.00
61304000 Honoraires commissaire externe		640.00		0.00
61305000 Autres honoraires			586.78	0.00
61630000 Frais procédure recouvrement		1500.00		0.00
61611000 Frais d'Assemblée Générale		400.00		840.00
61620000 Autres			4522.61	250.00
61621000 Sinistre				5500.00
65000000 Frais bancaires		40.00	30.15	20.00
65700000 Charges financières diverses		3500.00		1600.00
Total FRAIS DE COPROPRIETE		7080.00	5139.54	26710.00
0300 ASSURANCES				
61400000 Assurance incendie		28500.00	30903.27	30100.00
61420000 Assurance accidents du travail		150.00	469.98	320.00
61460000 Assistance judiciaire		2500.00	2703.74	2700.00
Total ASSURANCES		31150.00	34076.99	33120.00
0400 ASCENSEURS				
61010000 Contrôle ascenseurs		2600.00	4864.00	3500.00
61011000 Contrat d'entretien ascenseurs		11400.00	7322.83	7000.00
61012000 Réparations hors contrat			1160.70	550.00
61013000 Téléphone d'urgence ascenseurs				550.00
61015000 Autres charges ascenseur				250.00
Total ASCENSEURS		14000.00	13347.53	11850.00
1300 CLOTURE CHAUFFAGE ET EAUX				
60650100 Décompte CALORIBEL			98521.97	90000.00
Total CLOTURE CHAUFFAGE ET EAUX			98521.97	90000.00



ACP 912 VAL DE SOIGNES (0912)
DREVE DES RENARDS 2 / 8
1180 BRUXELLES

A Watermael, 29/09/2022

BUDGET INDICATIF PREVISIONNEL 2022-2023

Pour l'exercice du : 01/07/2022 Au : 30/06/2023

BCE : 0807.338.225

	Budget Exercice N-2	Budget Exercice N-1	Charges Du 01/07/2021 Au 30/06/2022	Budget Du 01/07/2022 Au 30/06/2023
1400 CHAUFFAGE				
61031000 Contrats d'entretien		850.00	1137.72	1200.00
61032000 Réparations hors contrat		500.00	119.78	1500.00
61038000 Compteurs et relevé compteurs		4500.00	-75979.60	-54315.00
61213000 Autres			364.11	0.00
61232000 Mazout - Livraisons mazout		68000.00	74841.85	65000.00
Total CHAUFFAGE		73850.00	483.86	13385.00
1500 TRAVAUX CHAUFFAGE				
61110100 Travaux chauffage			1143.74	0.00
Total TRAVAUX CHAUFFAGE			1143.74	0.00
1600 EAU				
61034000 Entretien adoucisseur		330.00	197.18	350.00
61200000 Redevance fixe et consommation		20000.00	8217.08	26000.00
61202000 Sel pour adoucisseur d'eau		820.00	402.93	500.00
61205000 Autres			238.50	0.00
61208000 Remboursement eau privative			-18878.26	-20000.00
61209000 Frais de relevé		1650.00	1751.84	0.00
Total EAU		22800.00	-8070.73	6850.00
1800 ELECTRICITE				
61210000 Electricité parties communes		7950.00	8377.80	10000.00
Total ELECTRICITE		7950.00	8377.80	10000.00
3000 ENTRETIEN ET DEPANNAGE				
61000000 Protection Incendie - Contrats		3300.00	4276.89	3600.00
61006000 Equipements de secours		800.00		0.00
61037000 Entretien évacuation égout				3000.00
61050000 Nettoyage selon contrat			1782.97	0.00
61052000 Produits d'entretien nettoyage		400.00	100.44	350.00
61054000 Contrat Ordures ménagères		6250.00	9481.78	10500.00
61055000 Ordures ménagères autres			1208.40	0.00
61077000 Dépannage		1000.00	7556.99	1000.00
61078000 Petit matériel				320.00
61079000 Débouchage		800.00	3363.38	250.00
61085000 Divers		150.00	238.50	0.00
61090000 Contrats d'entretien		910.00		0.00
61094000 Petits travaux entretien		600.00	243.80	0.00
Total ENTRETIEN ET DEPANNAGE		14210.00	28253.15	19020.00

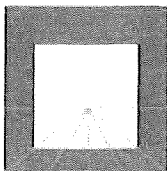


ACP 912 VAL DE SOIGNES (0912)
DREVE DES RENARDS 2 / 8
1180 BRUXELLES

BUDGET INDICATIF PREVISIONNEL 2022-2023
Pour l'exercice du : 01/07/2022 Au : 30/06/2023

A. A. 1041/1000/01
BCE : 0807.338.225

	Budget Exercice N-2	Budget Exercice N-1	Charges Du 01/07/2021 Au 30/06/2022	Budget Du 01/07/2022 Au 30/06/2023
3100 TRAVAUX				
61110000 Travaux			695.36	15000.00
Total TRAVAUX			695.36	15000.00
4000 PERSONNEL				
61501000 Téléphone - Internet - GSM		200.00	180.00	200.00
61591000 Remplacement		1000.00		3000.00
61581000 Chèques-repas		1850.00	2321.74	1730.00
62001000 Rémunérations		16500.00	16451.83	17500.00
62101000 Charges sociales		26000.00	24828.52	26000.00
Total PERSONNEL		45550.00	43782.09	48430.00
4500 GARAGES ET PARKINGS				
61041000 Entretien porte de garage		900.00	524.45	1250.00
61068000 Divers garages			2013.52	0.00
Total GARAGES ET PARKINGS		900.00	2537.97	1250.00
4900 ESPACES VERTS				
61060000 Entretien selon contrat		6300.00	6531.58	6500.00
61061000 Petit matériel et entretien		2000.00		2000.00
Total ESPACES VERTS		8300.00	6531.58	8500.00
5000 TRAVAUX ESPACES VERTS				
61101000 Travaux				650.00
Total TRAVAUX ESPACES VERTS				650.00
7900 FRAIS PRIVATIFS				
69900000 Frais privatifs propriétaires			1028.10	0.00
69900100 Frais privatifs locataires			71.34	0.00
Total FRAIS PRIVATIFS			1099.44	0.00
Total FRAIS PRIVATIFS			1099.44	0.00
TOTAL GENERAL		255490.00	266869.95	315015.00



Atelier Quatr'a

CONTRAT D'ARCHITECTURE

ENTRE

La SRL Minaxis ayant comme dénomination commerciale l'Atelier Quatr'a, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le n° BCE 0473 313 973, dont le siège social est établi Place Marguerite d'Autriche 6 bte 6 à 1083 Ganshoren, représentée aux fins de la présente par _____, architecte inscrit au tableau de l'Ordre des architectes de la province de Brabant d'expression française sous le n° A501 590.

Ci-après « l'Architecte »

ET

L'association des Copropriétaires Val de Soignes.

Représentée par :

Le Syndic OP 1875 --1

Rue Vilain XIII, 53-55

1000 Bruxelles.

Ci-après « le Maître de l'ouvrage »

Le Maître de l'ouvrage et l'Architecte étant également séparément ou collectivement appelés la « Partie » ou les « Parties ».

LES PARTIES CONVIENNENT DE CE QUI SUIT

ART. 1. OBJET

Le Maître de l'ouvrage confie à l'Architecte qui l'accepte, la mission complète d'architecture précisée à l'article 2 (« la Mission »).

ART. 2. MISSION - PROGRAMME - BUDGET

2.1 MISSION

La Mission confiée à l'Architecte a pour objet la description, la conception et le contrôle de l'exécution des travaux (les « Travaux ») relatifs à la rénovation des toitures de l'immeuble sis Drève des renards du n°2 => 8 à 1180 Uccle. Bloc A +/- 1.240 m², Bloc B +/- 490 m².

Ceux-ci consisteront en :

1) Etablissement des plans nécessaires à l'étude.

- Plan de toiture réalisé au départ des plans fournis. Relevé réalisé par Quatr'a.
- Détails techniques nécessaires à la compréhension du dossier.

2) Etablissement du dossier d'étude et d'analyse des différentes options.

- Organisation de sondages à différents endroits critiques. (hors moyens d'accès et personnel nécessaire – poste non prévus dans les honoraires de la présente)
- Analyse descriptive de la situation existante.
- Description de la situation future avec analyse des diverses options. (isolation toiture, étanchéité, pose de panneaux solaires)
- Métré descriptif des options retenues.
- Estimatif des différentes options reposant sur des remises d'offres de professionnels.

3) Demande de prix et suivi des travaux à réaliser en plusieurs phases.

- Etablissement d'un dossier de soumission comprenant les plans, le cahier des charges, le métré, les détails techniques.
- Appel d'offres auprès de plusieurs entreprises. (Minimum 3)
- Comparatif des prix à présenter à l'ACP.
- Suivi des travaux avec rédaction des Procès-verbaux de réunions de chantier.
- Assistance aux réceptions provisoires et définitives.

2.2 PROGRAMME

La Mission sera réalisée conformément au programme (le « Programme ») qui sera communiqué par le Maître de l'ouvrage à l'Architecte, et qui sera confirmé, complété ou modifié de commun accord après les études (voir art. 3.2.a).

Le Maître de l'ouvrage autorise par ailleurs expressément l'Architecte à recueillir en son nom et pour son compte, auprès des diverses administrations, régies et tiers généralement quelconques, toutes les informations utiles à la conception et à la réalisation du Programme.

Toute modification du Programme en cours d'exécution des Travaux doit faire l'objet d'une convention additionnelle qui en mentionnera l'incidence financière.

2.3 BUDGET

Le budget n'est pas connu à ce jour.

ART. 3. L'ARCHITECTE

3.1 ROLE DE L'ARCHITECTE

L'Architecte est le conseiller technique du Maître de l'ouvrage, dont il sert les intérêts conformément à la loi et aux règles de déontologie. L'Architecte n'est pas le mandataire du Maître de l'ouvrage, sauf habilitation expresse. Ses obligations sont uniquement de moyen. Il s'acquitte de sa Mission dans un délai raisonnable, en fournissant les prestations requises par la nature et l'importance des diverses opérations de construction.

3.2 PRESTATIONS

- a. Réalisation du relevé des installations et de tout élément nécessaire à la constitution d'un dossier.
- b. Estimation des enveloppes budgétaires, poste par poste.
- b. Constitution du dossier d'exécution : plans, détails d'exécution ainsi que le cahier des charges (le « Cahier des charges »);
- c. Assistance au Maître de l'ouvrage durant la procédure d'adjudication ;
- d. Direction architecturale et contrôle de l'exécution des Travaux et de leur conformité aux règles de l'art et aux plans ;
- e. Vérification des mémoires (états d'avancement, décomptes, factures) ;
- f. Assistance au Maître de l'ouvrage lors des réceptions provisoire et définitive ;

ART. 4. L'ENTREPRENEUR

L'Architecte assiste le Maître de l'ouvrage dans le choix des entrepreneurs offrant les meilleures conditions de prix et de qualité. L'Architecte attirera l'attention du Maître de l'ouvrage sur les garanties qu'offrent les entreprises, celles-ci étant librement choisies par le Maître de l'ouvrage.

Conformément à son obligation précisée à l'article 6.2, le Maître de l'ouvrage veillera à ce que l'entrepreneur qu'il choisit lui fournisse la preuve de son enregistrement, de son agrégation éventuelle et qu'il présente les garanties nécessaires en matière de compétence, de solvabilité et d'assurance civile professionnelle.

Le Maître de l'ouvrage est par le présent contrat dûment informé des sanctions encourues en cas de signature d'un contrat d'entreprise avec un entrepreneur non enregistré (solidarité avec cet entrepreneur pour le paiement de la dette sociale et fiscale). Il se charge dès lors de vérifier avant la signature de la convention d'entreprise, l'enregistrement de l'entrepreneur, l'accès à la profession de cet entrepreneur, et procédera à cette vérification avant chaque paiement d'un état d'avancement ou d'une facture. L'inexécution de ces obligations ne peut avoir pour conséquence d'accroître les charges assumées par l'Architecte du chef du contrôle de l'exécution des Travaux.

ART. 5. COORDINATION – SECURITE – ETUDES TECHNIQUES

5.1 COORDINATION

La coordination des Travaux incombe à l'entrepreneur en cas d'entreprise générale. Les coordinations pour les missions de sécurité, de protection de santé ne sont pas incluses dans la Mission de l'Architecte.

5.2 SECURITE

Un coordinateur de sécurité sera missionné par le Maître de l'ouvrage conformément à l'arrêté royal du 25 janvier 2001. Si le Maître de l'ouvrage omet cette obligation il portera seul la responsabilité des conséquences de cet oubli.

5.3 ETUDES TECHNIQUES

Les études techniques telles que les études de stabilité, de béton armé (les « Etudes techniques »), les études PEB seront éventuellement réalisées par les ingénieurs et conseillers techniques désignés par le Maître de l'ouvrage, avec approbation préalable de l'Architecte. Les ingénieurs et conseillers techniques conviennent avec le Maître de l'ouvrage de leur mission et rémunération ; ils sont notamment chargés de contrôler par eux-mêmes sur chantier les travaux qu'ils ont prescrits et de prendre l'initiative de se renseigner quant au déroulement des travaux. Ils assument intégralement la responsabilité de leur mission à l'égard du Maître de l'ouvrage.

Il est expressément convenu entre les Parties que ces Etudes techniques ne font pas partie de la Mission confiée à l'Architecte, ce dernier se chargeant exclusivement de leur coordination.

ART. 6. OBLIGATION DES PARTIES

6.1 OBLIGATIONS DE L'ARCHITECTE

- Il s'informe préalablement en recueillant les informations nécessaires à l'accomplissement de sa Mission, en examinant la situation des lieux et de l'Immeuble, en veillant à la faisabilité du projet et à toutes les prescriptions légales et réglementaires qui y sont applicables.
- Il se conforme au Programme tel qu'il est défini au jour de la signature du présent contrat, tenant compte de ses éventuelles modifications sous réserve qu'elles soient dûment consignées dans les conventions additionnelles prévues à l'article 2.2.
- Il effectue les visites nécessaires à la réalisation de l'audit et au contrôle de l'exécution des Travaux, soit personnellement ou par l'intervention d'un collaborateur, suivant une fréquence minimale de 1x/semaine excluant toute surveillance permanente. L'Architecte

8.7 Dès la réception provisoire, la charge de l'entretien de l'Immeuble et ses abords incombe au Maître de l'ouvrage. « Le Guide pratique pour l'Entretien des Bâtiments » FAB, rue Ernest Allard 21 à 1000 Bruxelles – tél. 02 512 34 52 l'informera à ce sujet.

8.8 L'architecte n'assumera aucune responsabilité in solidum (en solidarité) avec d'autres édificateurs dont il n'est pas obligé à la dette à l'égard du maître de l'ouvrage. Le Maître de l'ouvrage reconnaît que le présent contrat a été négocié.

ART.9 RECEPTION DES TRAVAUX

9.1 Le Maître de l'ouvrage est tenu de recevoir provisoirement les Travaux à la requête de l'entrepreneur ou de l'Architecte lorsqu'ils sont, dans leur ensemble, terminés (la « Réception provisoire »).

La Réception provisoire entraîne agrément par le Maître de l'ouvrage des Travaux dans leur état apparent, elle constitue donc le point de départ de la responsabilité décennale et permettra la libération du solde des Honoraires convenus.

9.2 L'Architecte assistant le Maître de l'ouvrage lors des réceptions, apprécie si les malfaçons éventuelles doivent entraîner une réfection, un abatement pécuniaire ou le refus de recevoir. Ainsi éclairé, le Maître de l'ouvrage ne peut passer outre qu'à ses risques et périls.

9.3 La Réception provisoire est constatée par un procès-verbal daté, signé par le Maître de l'ouvrage et contresigné par l'Architecte. Ce procès-verbal acte les éventuelles retenues pour réfections et moins-values. Sont notamment considérés comme valant Réception provisoire aux risques et périls du Maître de l'ouvrage : le paiement du solde de l'entreprise, l'occupation ou l'utilisation sans réserve de l'Immeuble. En cas de carence d'une des Parties, l'Architecte dressera pour le Maître de l'ouvrage un procès-verbal de carence décrivant l'état des Travaux et les travaux ou remèdes restant à exécuter, et fixant les moins-values éventuelles.

9.4 Le Maître de l'ouvrage transmet par courrier recommandé le procès-verbal de Réception provisoire aux parties absentes à la signature.

9.5 Un an après la Réception provisoire, la réception définitive est acquise sauf objection écrite et motivée du Maître de l'ouvrage.

ART. 10 FIN DU CONTRAT

10.1 Chaque Partie peut résilier le présent contrat sans indemnité par notification écrite adressée à l'autre Partie. Les honoraires dus à l'Architecte s'élèveront aux montants forfaitaires à payer par le Maître de l'ouvrage suivant les modalités précisées à l'article 7.1.

ART. 11 CESSION

Le présent contrat est conclu *inuitu personae* dans le chef de l'Architecte. Il pourra cependant être cédé à un tiers par chacune des Parties, moyennant l'accord écrit et préalable de l'autre Partie.

ART. 12 INTEGRALITE DES ACCORDS

Le présent contrat constitue l'intégralité des accords entre les Parties, il annule et remplace tout accord antérieur. En cas de contradiction entre les dispositions du présent contrat et celles du cahier des charges ou des documents commerciaux émis par l'Architecte à l'égard du Maître de l'ouvrage, celles du présent contrat primeront.

ART. 13 DROIT APPLICABLE ET JURIDICTION

Tous les litiges relatifs à la formation, l'interprétation, l'exécution ou la dissolution du présent contrat seront régis par le droit belge et soumis à la juridiction de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles. Suivant la loi du 26 juin 1963, le Conseil provincial de l'Ordre des architectes du Brabant peut intervenir dans les différends en matière d'honoraires à la demande conjointe des Parties.

Fait à Bruxelles, le 24 septembre 2022 en autant d'exemplaires originaux qu'il y a de Parties, chacune des Parties reconnaissant avoir reçu le sien.

Pour l'Architecte

Pour le Maître de l'ouvrage, le syndiquement mandaté.

dressera procès-verbal des vices, manquements et malfaçons qu'il décèle et en communiquera copie avec ses recommandations au Maître de l'ouvrage et à l'entrepreneur.

- Il dirige, en collaboration avec le Maître d'ouvrage, les réunions hebdomadaires de chantier auxquelles assisteront l'entrepreneur, le Maître de l'ouvrage ou son représentant, ainsi que toutes autres réunions spécifiques jugées nécessaires pour la bonne marche du projet. Il rédigera les rapports écrits de ces réunions qu'il transmettra à l'ensemble des intervenants concernés dans les 5 jours ouvrables de la réunion.

6.2 OBLIGATIONS DU MAITRE DE L'OUVRAGE

- Il s'engage à disposer en temps utiles des fonds nécessaires pour permettre la réalisation du Programme envisagé.
- Il fournira à l'Architecte tous les documents nécessaires à l'exécution de sa Mission tels qu'ils sont mentionnés à l'article 2.2.
- Il se charge d'obtenir les éventuelles autorisations préalables, à signer les demandes nécessaires à l'obtention de ces autorisations et à exercer, le cas échéant, toutes voies de recours contre l'autorité concernée ou les tiers.
- Si le Maître de l'ouvrage n'entreprend pas les Travaux ou ne les poursuit plus dans l'année, l'Architecte est en droit de considérer que le présent contrat est résilié et peut faire application des modalités reprises à l'article 10.2. Dans ce cas, il appartient au Maître de l'ouvrage de prendre toutes les dispositions pour éviter tout dommage.
- Il prévient l'Architecte par écrit du début des Travaux et permet à l'Architecte d'avoir accès à l'Immeuble quotidiennement.
- Il s'interdit d'interférer dans la Mission confiée à l'Architecte, et s'interdit notamment de directement donner des ordres à l'entrepreneur. A défaut pour lui de respecter cette interdiction, la responsabilité de l'Architecte ne pourra en tout état de cause jamais être engagée. Si nécessaire, le Maître de l'ouvrage met l'entrepreneur en demeure d'obtempérer aux remarques émises par l'Architecte.
- Le Maître de l'ouvrage paye les honoraires de l'Architecte aux échéances convenues et conformément aux modalités de l'article 7.

ART. 7 HONORAIRES – SUPPLEMENTS - PAIEMENT

7.1 Les honoraires de l'Architecte (les « Honoraires ») s'élèvent à :

- 1) Etablissement des plans et de l'étude préalable, sondage et présentation à l'AG. => 2.500,00 € (HTVA)
- 2) Etablissement du dossier d'étude et d'appels d'offres => 4 % (Quatre pourcents) du montant des travaux. (HTVA).(Moyenne des offres reçues)
- 4) Suivi des travaux jusqu'à réception => 4,5% % (Quatre pourcents et demi) (HTVA) de la dépense totale effective que représentent les Travaux engagés

et sont à acquitter comme suit :

- 1^{ère} tranche : 1.000,00 € de provision à la signature du présent contrat ;
- 2^{ème} tranche : 1.500,00 € à la remise du dossier descriptif de la situation.
- 3^{ème} tranche : 2 % au démarrage du dossier d'appel d'offres. (Calculée sur base de l'estimatif de départ)
- 4^{ème} tranche : 2% à la remise du dossier. (Calculée sur base de l'offre acceptée et régularisant la tranche précédente)
- 5^{ème} tranche : 4,5% au fur et à mesure de l'exécution des Travaux;

La dépense totale effective (la « Dépense totale ») inclut toutes les dépenses généralement quelconques occasionnées au Maître de l'ouvrage du fait des Travaux jusqu'à complet achèvement, et s'entend hors taxes et hors pénalités ou moins-value quelconques imputables à l'entrepreneur.

7.2 En cas d'accomplissement par l'Architecte de prestations non comprises dans sa Mission, il aura droit à des Honoraires supplémentaires calculés au taux horaire de 105,00 € HTVA. Ces prestations supplémentaires devront être approuvées par écrit par le Maître de l'ouvrage, préalablement à leur exécution.

7.3 Les Honoraires sont exigibles aux échéances précisées à l'article 7.1. Lorsqu'il s'agit d'Honoraires supplémentaires tels que visés à l'article 7.2 ceux-ci sont exigibles dès l'exécution par le l'Architecte de la prestation qui en a fait l'objet.

Tout paiement est à effectuer sur le compte bancaire de l'Architecte n° BE03 2100 5950 3084 (Banque PARIBAS Fortis) dans les 15 jours calendriers à compter de la date de la demande de paiement adressée par l'Architecte au Maître de l'ouvrage. Toute somme due à l'Architecte et non payée dans les trente jours à compter de la date de la demande de paiement est automatiquement et de plein droit majorée de 10 % à titre de clause pénale, forfaitaire et irréductible, sans nécessité de mise en demeure. En outre toute somme due et impayée à l'échéance convenue sera productive d'un intérêt moratoire de 1 % par mois, tout mois entamé donnant lieu à l'intérêt calculé sur le mois en entier. En cas de non-paiement à l'échéance, l'Architecte peut suspendre sa Mission.

ART. 8. ASSURANCES - RESPONSABILITE

8.1 La responsabilité civile professionnelle de l'architecte est couverte par une assurance souscrite auprès de la compagnie AR-CO L'Architecte transmettra au Maître de l'ouvrage à sa 1^{ère} demande, l'attestation émanant de la compagnie d'assurance susmentionnée.

8.2 Au plus tard à la date de commencement des Travaux, le Maître de l'ouvrage souscrira une assurance globale qui assure l'Immeuble des conséquences d'incendie, dégâts des eaux, tempêtes, grêle, gel et neige, bris de vitrage, vols, responsabilité civile des intervenants, troubles de voisinage (art. 544 C.C), chômeurs commerciaux, conséquences des faillites des intervenants, notamment quant à leur responsabilité professionnelle.

8.3 Le Maître de l'ouvrage s'assure pour les travaux mineurs qu'il ferait exécuter ou pour les fournitures qu'il se réserverait.

8.4 L'Architecte n'est pas responsable des défauts internes de conception ou de fabrication des matériaux et fournitures.

8.5 L'Architecte n'assume pas les conséquences pécuniaires des erreurs et fautes des autres intervenants à l'acte de bâtir. En cas de fautes des édificateurs concourant au dommage, l'Architecte sera tenu à réparer uniquement le dommage causé par sa faute à concurrence du pourcentage correspondant au degré de sa faute par rapport aux autres édificateurs.

8.6 La réception provisoire met fin aux responsabilités contractuelles de l'Architecte, même si les prestations de l'Architecte ne sont pas encore achevées et notamment celles pour l'assistance éventuelle à la réception définitive.

OP

rue Vilain XIII, 53-55
1000 Bruxelles

Date : 28-09-2022
N/Réf. : K32-offre APJ-toitures-v01
Transmis par mail

Concerne : Offre de service
Résidence ACP Val de Soignes à 1180 Uccle
Drève des Renards 2-4 à 1180 Uccle.

Mme Mesquita,

Faisant suite à votre demande dont je vous remercie, je vous prie de trouver ci-dessous mon offre de prix pour l'assistance que nous pourrions vous fournir dans le cadre de la rénovation des toitures de votre immeuble sise drève des Renards 2-4 à 1180 Uccle.

A- Contexte :

Le bien se situe sur la commune de Uccle, il est composé de deux bâtiments dénommés respectivement A (perpendiculaire à la Ch. De Waterloo) et B (petit bâtiment principalement à front de la ch. de Waterloo) ; le bâtiment A est deux niveaux plus haut que le bâtiment B et aucune liaison physique n'existe entre ces deux bâtiments au niveau des toitures.

L'immeuble est entouré d'espaces de circulation et de parking.

L'accès au chantier pour les matériaux et le personnel devra impérativement se faire par l'extérieur.

La présence d'un nombre important de cheminées de ventilation (+/- 40 pce sur toiture A) et de sortie de ventilation haute du réseau d'égouts (+/- 40 pce sur toiture A) sont des éléments importants dans le budget sans oublier la nécessité de mise en conformité des coupoles exutoires de fumées des cages d'escalier.

Lors de ma visite j'ai pu constater des dégradations importantes des bandeaux supérieurs de béton des locaux techniques qu'il sera nécessaire de faire traiter dans le cadre des rénovations de béton des balcons et façades.

Votre demande actuelle porte sur la rénovation des toitures plates ainsi que sur les cheminées de ventilation existante et locaux techniques. Dépose des étanchéités existantes, et pose d'un nouveau complexe d'étanchéité comprenant un pare vapeur, isolation conforme aux exigences PEB mais surtout primes en RB double couche d'étanchéité et accessoires de finitions divers (sorties de toiture, évacuations trop plein, profils de rives périmétriques, ...)

Pour cette remise d'offre, nous avons reçu les plans suivants (25831-plan 74 et 47 + coupe)

Dans ce cadre, je vous propose donc ci-dessous mes services. J'espère que cette proposition vous permettra de vous faire une idée plus précise de l'étendue des prestations et budgets à engager.

Le montant nécessaire pour ces travaux est estimé selon de récents prix reçu pour ce type de chantier à 360.000€ hors Tva et hors honoraires au jour de la demande ; Les installations techniques et les accès restant dans leur configuration actuelle seules les installations de levage existantes seront à démolir et évacuer sauf contre ordre. Pont thermique et étanchéité délicate) (18pce pour le bâtiment A)

B- Prestations :

1- Partie 1 :

- a- Visite des lieux,
- b- Etablissement d'un cahier des charge technique et administratif destiné à être remis aux entreprises
- c- Analyse des détails techniques
- d- Etablissement des métrés détaillés reprenant l'ensemble des quantités à mettre en œuvre ; ce document permettra une bonne comparaison des offres de prix
- e- Envoi des dossiers aux entreprises recommandées par le Maître de l'ouvrage.
- f- Visite du bâtiment avec les entreprises désirant remettre offre
- g- Etablissement d'un comparatif des prix reçu

Cette mission pourra être réalisée pour la somme forfaitaire de 5.400€ htva.

2- Partie 2 :

- a- Relevé de la situation existante (vérification de la conformité des plans reçus et mesurage local complémentaires)
- b- Etablissement des plans de situation existante
- c- Etablissement des plans de situation projetée

Cette mission pourra être réalisée pour la somme forfaitaire de 3.400€ htva.

3- Partie 3 :

- a- Etablissement des commandes en fonction du choix de l'entreprise par l'Assemblée générale,
- b- Coordination du chantier
- c- Suivi du chantier comprenant les réunions de chantier, le rapport de réunion, ...
- d- Validation des états d'avancement et approbation des paiements
- e- Réception des travaux en fin de chantier + rapport de réception
- f- Déplacement nécessaire hebdomadaire pour le suivi de la mission (max. 1/sem)

Cette mission pourra être calculée sur base d'un pourcentage appliqué au montant des travaux soit 6% de la valeur des travaux réalisés par entreprises agréées.
soit environ $6\% \times 360.000\text{€} = 21.600\text{€}$ htva

C- Honoraires en régie :

- Architecte : 105€/h
- Architecte collaborateur : 55€/h
- Déplacements A/R : 105€/visite

Les prestations dans le cadre des conseils de copropriétés et assemblées générale feront l'objet d'un décompte de prestation en supplément selon tarif renseigné ci-dessus pour toutes missions non comprises dans les forfaits susmentionnés.

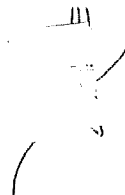
Les taux horaires ci-dessus s'entendent **hors TVA de 21%**

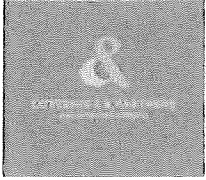
Les honoraires seront exigibles au comptant à chaque clôture des phases reprises ci-dessus.

Nous restons donc à votre écoute pour clarifier les points qui ne correspondraient pas à vos attentes et vous remercions pour votre confiance.

Dans l'attente de votre confirmation que j'espère favorable, je vous prie de croire, Madame, en l'expression de mes sentiments distingués.

Pour Archi-PJ scprl





COTTENIER & PARTNERS srl
Architectes Experts

Proposition d'assistance : ARCHITECTE et MAITRE DE L'OUVRAGE

ENTRE L'Association des Copropriétaires ' VAL DE SOIGNES '
BCE
Sise Drève des Renards 2-4-6-8 à 1180 Uccle
Représentée par son syndic
Office des Copropriétaires
Rue Vilain XIV 53-55
1000 Bruxelles
Ci-dessous dénommée le Maître de l'Ouvrage,

ET COTTENIER & PARTNERS Architectes Experts srl
siège social : av de la Dame 2 à 1325 Dion Valmont
siège d'exploitation : av Van Becelaere 28 B à 1170 Bruxelles
représentée par Laurent Cottenier architecte-gérant
Ci-dessous dénommée « l'architecte ».

Objet de la proposition :

Etude de rénovation des toitures des immeubles de l'ACP Val de SOIGNES

sis Drève des Renards 2-4-6-8 à 1180 Uccle

Nous proposons notre intervention comme suit :

OPTION :

Prestation n° 1 - AVANT PROJET- ETUDE DE FAISABILITE TECHNIQUE ET FINANCIERE

Cette prestation aura pour objectif de réaliser une présentation comprenant la/les propositions techniques de rénovation ainsi qu'une étude budgétaire afin de permettre à la copropriété de soumettre ce/ces points au vote de l'assemblée générale et comprend :

- l'auscultation des toitures des 2 immeubles
- Le pilotage des sondages nécessaires à la vérification de :
 - la parfaite compréhension des complexes de toiture à rénover
 - analyse de la cohésion des chapes de pente existante
 - présence éventuelle d'un isolant sous ou sur la chape de pente
- l'étude de, si possible, deux propositions de rénovation des dites toitures intégrant la possibilité de pose de panneaux photovoltaïques comprenant :
 - documents graphiques



COTTENIER & PARTNERS srl

- programme descriptif des travaux
- étude financière de la/les solution(s) présentée(s).
- toutes les réunions intermédiaires nécessaires à l'élaboration du projet avec le conseil de copropriété et le syndic
- la présence et exposé en assemblée générale des copropriétaires de l'avant-projet

Prestation n° 2 - DOSSIER D'APPEL D'OFFRES

Cette étape porte sur l'étude approfondie des travaux qui auront été décidés par le Maître de l'Ouvrage à l'issue de la prestation 1 et sur l'établissement du dossier d'appel d'offres pour consulter les entrepreneurs.

Cette prestation comprendra :

1. L'étude détaillée des travaux
2. L'établissement du cahier des charges, celui-ci comprenant :
 - o le cahier des clauses administratives et techniques particulières
 - o les plans et des détails principaux
 - o le bordereau quantitatif et le métré.
3. La consultation des entreprises, le dépouillement des offres, leur comparatif
4. Après étude du comparatif, assistance du Maître d'ouvrage lors de la rencontre des différentes entreprises soumissionnaires retenues par le Maître d'ouvrage afin de :
 - o vérifier la parfaite adéquation des offres reçues avec le dossier de soumission
 - o assister le Maître d'ouvrage dans toute démarche de négociation avec le/les soumissionnaires retenus.
5. L'assistance au Maître de l'Ouvrage pour la conclusion du contrat avec l'entrepreneur sélectionné.
6. La présence aux réunions nécessaires avec le Maître d'ouvrage ainsi que la présence et présentation du projet et des offres en assemblée générale des copropriétaires

Prestation n° 3 - CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Cette prestation porte sur le contrôle de ce qui a été exécuté par l'(les) entrepreneur(s), c'est-à-dire de vérifier si les travaux exécutés par l'entrepreneur ont été réalisés conformément aux documents contractuels et dans les règles de l'art.

Cette étape comprendra :

- a. Au minimum une visite de chantier par semaine laquelle fera l'objet d'un rapport de chantier émis vers les différents intervenants.
- b. L'assistance au Maître de l'Ouvrage pour la levée de ces réserves et pour la réception provisoire des travaux.



COTTENIER & PARTNERS srl

- que la réception provisoire accordée aux entrepreneurs, fut-ce avec réserves, constituera le point de départ de la responsabilité décennale de l'Architecte pour les travaux de nature à engager celle-ci, conformément aux articles 1792 et 2270 du code civil.
 - que la responsabilité de l'architecte pour vices cachés autres que graves prévus à l'article 1792 du Code Civil s'étend sur une période de trois ans à partir de la réception provisoire.
 - En cas de fautes concourantes de diverses parties intéressées à la construction du bâtiment (architecte, entrepreneur, ingénieurs, ...), la responsabilité in solidum entre eux est exclue contractuellement dans les limites exprimées par l'arrêt de Cour de cassation du 05/09/2014.
- ce que le Maître de l'ouvrage accepte expressément.

La mission ne comprend pas les frais et honoraires relatifs à :

1. Le coût d'investigations éventuelles, à réaliser par un entrepreneur.
2. Les éventuels coûts des examens et essais de laboratoire sur les bétons,
Ces désignations se feront en concertation entre l'Architecte et le Maître de l'Ouvrage, ce dernier demeurant toutefois le seul co-contractant.
3. Les éventuels coûts relatifs à l'étude de la stabilité des ouvrages.
4. Le relevé par géomètre.

La présente proposition se base sur la mise à la disposition de Cottenier & Partners srl de plans et d'élévations des ouvrages concernés dans leur état existant au moment du commencement de la mission (fourni par le Maître d'ouvrage ou le cas échéant par consultation et copies auprès du service d'urbanisme de la commune).

Pour l'ACP ' VAL DE SOIGNES'

architecte – gérant



COTTENIER & PARTNERS srl

Les honoraires de l'architecte pour les prestations s'élèveront et seront répartis comme suit :

Prestation 1 :

Les honoraires seront forfaitisés à un montant de 2.400 € HTVA et payables comme suit :

- . 50 % au commencement de la prestation
- . 50 % à la remise au maître de l'ouvrage du rapport

Prestation 2 :

Les honoraires seront calculés à concurrence de 4,5 % du montant des travaux décrits dans le dossier d'appel d'offres (variantes et options comprises) et payables comme suit :

- . 50 % au commencement de la prestation
- . 50 % à la remise du dossier d'appel d'offre

Ce taux n'est valable qu'en cas de mission complète (prestations 1 à 3). En cas de mission partielle, le taux sera de 5 % du montant des travaux.

Dans le cas où la prestation 3 ne serait pas confiée à l'architecte, le montant des travaux servant au calcul des honoraires à la prestation 2 sera le montant moyen des offres pour l'ensemble des travaux reçues au stade de l'appel d'offres (y compris les variantes et les options).

Prestation 3 :

Les honoraires seront calculés à concurrence de 5 % du montant des travaux. Les honoraires seront émis au fur et à mesure de la réalisation des travaux et calculés sur base des états d'avancement mensuels du chantier émis par l'entrepreneur.

Remarques :

Les honoraires ne comprennent pas les prestations non décrites dans la présente proposition.

En cas d'accomplissement par l'Architecte de devoirs non compris dans sa mission, il aura droit à des honoraires supplémentaires calculés au prix horaire de 110€HTVA et de 60 €HTVA par déplacement sur site.

Dans le cas de travaux supplémentaires en cours de chantier, les honoraires de l'architecte pour ces travaux seront calculés aux taux cumulés des prestations 2 à 3.

La présente proposition ne constitue pas un contrat et ne concerne que les honoraires de l'architecte.

L'acceptation des conditions par les demandeurs devra être concrétisée par un contrat dûment établi pour l'ensemble ou partie de la mission lequel devra notamment prévoir que :

- la réception provisoire emporte agrégation par le Maître de l'Ouvrage des travaux dans leur état apparent.

Formation et spécificité du bureau :

- Bureau d'architecture spécialisé en rénovation et étanchéité des façades, terrasses, toitures et toitures parking d'immeubles de copropriété et de bureaux.
- Titulaire d'une licence interuniversitaire relative à l' « AUSCULTATION ET REPARATION DES OUVRAGES EN BETON » délivré par les universités ULB et ULg.

Méthode de travail :

- Dialogue permanent avec la copropriété
- Proposition de plusieurs solutions esthétiques et financières
- Grande attention dans l'étude du dossier d'exécution

Demande de prix :

- Demande de prix à de nombreuses entreprises spécialisées
- Analyse et comparatif des offres
- Audition en présence de la copropriété des entreprises retenues
- Négociations des prix à différents niveaux

Conclusion :

La réussite de la rénovation d'enveloppe d'immeubles passe par la maîtrise de la conception et de la bonne mise en œuvre de différentes techniques.

Le contrôle strict de la qualité des travaux réalisés par l'entrepreneur est un élément essentiel à la bonne réussite des travaux.

Lors du contrôle des travaux, Cottenier & Partners est intransigeant sur le respect de la qualité attendue.

Toute différence, défaut fait l'objet de rectification par l'entrepreneur et le cas échéant de démolition et de nouvelle mise en œuvre des zones litigieuses.

Nous sommes très attentifs au budget et mettons tout en œuvre pour rester dans l'enveloppe financière votée par la copropriété.

Nous négocions toutes les offres.

Nous disposons de nombreuses références, réalisées avec succès, dans l'enveloppe budgétaire annoncée.

QUELQUES RÉFÉRENCES RÉCENTES (LISTE NON EXHAUSTIVE) :

Nous réalisons des études de tous types de projets de dimensions variées.

FAÇADES ET TERRASSES

- **ACP ORCHIDEE** – Bd Mettwie 85 à 95 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean
Rénovation des terrasses des 4 façades de l'immeuble (26 étages – 7500 m²)
Chantier terminé en 2022



COTTENIER & PARTNERS srl

- **ACP PEINTRES DE L'EUROPE** - Square Frans Halls 1-5 à 1070 Anderlecht
Rénovation façade et terrasses arrière + façade latérale droite (14 étages) *Travaux terminés en 2014*
- **ACP JUPITER-MERCURE** - Av Mutsaard 75 à Ganshoren
Rénovation des terrasses des 4 façades de l'immeuble (18 étages -2000 m²)
Travaux terminés
- **ACP FORUM D** – avenue du Forum 19-25 à 1020 Bruxelles
Rénovation des terrasses de la façade avant
Travaux terminés en 2015
- **ACP VENDOME** – av Jean Dubrucq 80-86 à 1080 Bruxelles
Reconstruction terrasses effondrées, renforcement structurel de l'ensemble des terrasses maintenues et rénovation des étanchéités et garde-corps de l'ensemble des terrasses – *Travaux en cours*
- **ACP SITES DE LA LOIRE** – bd Edmond Machtens 57-71 à 1080 Bruxelles
Rénovation des terrasses et isolations des façades des 3 façades à rue (1700 m²) – *Travaux en cours*
- **ACP BRAND WHITLOCK** – Bd Brand Whitlock 1 à 1150 Bruxelles
Isolation façade arrière et rénovation terrasses façade arrière
Travaux terminés en 2018
- **ACP DAUPHIN** – Bd du Régent 28-29 à 1000 Bruxelles
Rénovation terrasses et façade avant
Travaux terminés en 2018
- **BEFIMMO - Immeuble Central Gate (anciennement SHELL)**
Angle des Rue Ravenstein et Cantersteen à 1000 Bruxelles
Rénovation et protection des parements en pierre naturelle
Chantier en cours-phase 1 terminée

PARKING ET REPARATION BETON STRUCTURELS

- **BEFIMMO SA** -View Building- rue e l'Industrie 26 à 1040 Bruxelles
Rénovation et étanchéité des dalles béton de parking des sous-sols: 7500 m²
Travaux terminés en 2017
- **INTERPARKING SA**- Parking Brouckère sis place de Brouckère à 1000 Bruxelles :
Réparation des bétons structurels & étanchéité superficielle des dalles de sol
Etude en cours
- **-INTERPARKING SA**- Parking Botanique sis bd du Jardin Botanique à 1000 Bruxelles
Réparation des bétons structurels & étanchéité superficielle des dalles de sol
Soumission en cours
- **Association des copropriétaires CLOS DU PARNASSE**- Esplanade parking sis 1-2-3-11-12-13 Clos du Parnasse à 1050 Bruxelles

COTTENIER & PARTNERS

Architectes Experts

Val De Soignes-Rénovation toiture-PA-20220918



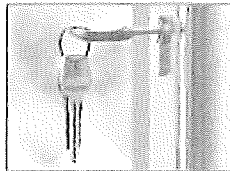
COTTENIER & PARTNERS srl

Rénovation étanchéité et couches de roulement klinkers et hydrocarboné de la rue intérieure couvrant les parking : 2.400 m²

Soumission en cours

TOITURES :

- **GENERALI REAL ESTATE** : Immeuble 523 Legrand – avenue Louise 523-Bruxelles: Rénovation des étanchéités et de l'isolation et réaménagement toiture verte jardin couvrant le rez-de-chaussé : 500 m²
Travaux terminés en 2021
- **GENERALI REAL ESTATE** : Impératrice- bd de l'Impératrice 66-1000 Bruxelles: Rénovation des étanchéités et de l'isolation de la toiture: 1.000 m²
Travaux terminés en 2019
- **ACP BEAUGENCY** – avenue Tenbosch 85 à 1050 Ixelles
Rénovation toiture, toiture terrasse penthouse et rénovation des façades
Travaux terminés en 2022
- **ASBL HOME PETITES SŒURS DES PAUVRES-NAMUR** – rue Ernotte 6 à Namur
Rénovation des toitures plates et versants + rénovation façades
Travaux terminés en 2021
- Site Web : www.cottenierpartners.be



Green Light
Security

Avenue du commerce 24a
1420 Braine l'Alleud
Tél : 02.663.70.00

Rue de la ferme 41 bte 2
4430 Ans
Tél : 04/224.16.65

www.greenlightsecurity.be
email : office@greenlightsecurity.be

notre réf : 283502

Site: Acp 912 Val De Soignes

Installation: DI/22/36731/4

Drève Des Renards 2 - 8

Date de l'offre: 02-09-22

1180

Bruxelles (Uccle)

Resumé de notre offre

Pour les détails techniques et le devis complet, référez vous au devis détaillé (PDF 3) annexé à ce même mail.

En cas d'acceptation du devis, seules les informations contenues dans le devis détaillé seront prises en compte pour la réalisation.

Devis pour la sécurisation des 4 portes de SAS (2e porte) via une ventouse (électro-aimant) et un système de lecteur de badges

Prix option

Batterie

- **Batterie PBQ 12V/7Ah assurant l'autonomie du système** x 1
Une batterie par controleur

Ventouse électromagnétique

- **Ventouse à cisaillement de 1500 kg** x 4
Placées sur les portes de SAS (2e porte)

Lecteur du contrôle d'accès

- **Centrale TCP/IP DA-404 pour max 4 lecteurs et 4 portes** x 1
→ **Tête de lecture type EM pour une lecture à 5 - 10 cm** x 4
→ **Gestion des badges par un responsable dans l'immeuble** x 1
→ **Forfait de mise en service (par 100 pièces à gérer)** x 1
→ **Forfait annuel de gestion (par 100 pièces à gérer)** x 0

504,00 €

Commande de sortie

- **Bouton de commande pour permettre la sortie** x 4
Placés du côté intérieur du bâtiment

Programme de gestion

- **Programmation des badges/tags (A l'heure)** x 1

Badge et tag

- **Porte clé pour lecteur EM (Par 100 pièces)** x 0
Prix unitaire

6,30 €

Cablage

- **Câblage sous tube (pce)** x 4
→ **Câblage en 4 fils sous goulotte (pce)** x 4
→ **Alimentation par client** x 1

Remarques pour le contrôle d'accès

- **Récupération du contact d'ouverture du système de parlophonie existante** x 4

Entretien du contrôle d'accès

⇒ Entretien du contrôle d'accès pour < 5 têtes de lecture x 0 140,00 €

Router & Internet

⇒ Router 4G x 0 314,74 €
Plus-value afin de pouvoir gérer les badges à distance (suppression, ajout d'un badge)

Fourniture diverse

⇒ Fourniture diverse x 4
Fourniture de 4 boules tirants fixes pour l'intérieur des portes

*Montant total de notre offre (Hors TVA): 6.500,00 €
Hors options (Colonne de droite)*

En cas de commande, merci de préciser les options choisies et leurs quantités

Délai : 2 à 3 semaines après réception de l'acompte (en cas d'urgence, nous contacter)
Remarque : Il s'agit de semaines "ouvrables" hors fermeture des usines et/ou des importateurs, des causes de force majeure, ...

Garantie : Un an sur la main d'oeuvre et les déplacements et deux ans sur les pièces (hors entretien et batteries).
Nous répercuterons l'ensemble des garanties accordées par nos propres fournisseurs et notre responsabilité d'intermédiaire ne peut en rien dépasser celle de ces derniers.
Le résumé de nos conditions de garantie peut vous être communiqué sur simple demande.
La procédure de gestion des composants défectueux peut être obtenue sur simple demande auprès de notre service technique.
Durant la garantie, vous pouvez profiter gratuitement de notre service d'assistance 24/24 Hrs par téléphone en cas de panne grave et urgente.

Conditions de paiement : Acompte de 40% à la commande, 40% à la mise à disposition du matériel et solde à la pose.

Validité de notre offre : 2 semaines (suite aux circonstances actuelles)

En cas de commande, veuillez nous renvoyer cette page signée pour accord après avoir lu nos conditions générales de vente en annexe. Si vous optez pour des options, n'oubliez pas de les mentionner et de préciser les quantités souhaitées.

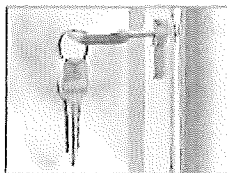
En vous remerciant d'avance
Le service commercial

Notre réf : 283502

Le client (Nom et Prénom) :

Signature :

Pour accord le :



Green Light
Security

Avenue du commerce 24a
1420 Braine l'Alleud
Tél : 02.663.70.00

Rue de la ferme 41 bte 2
4430 Ans
Tél : 04/224.16.65

www.greenlightsecurity.be
email : office@greenlightsecurity.be

Notre réf : 283502

Site: Acp 912 Val De Soignes

Installation: D/22/36731/4

Dreve Des Renards 2 - 8

Date de l'offre: 02-09-22

1180

Bruxelles (Uccle)

Devis pour la sécurisation des 4 portes de SAS (2e porte) via une ventouse (électro-aimant) et un système de lecteur de badges

Prix option

Batterie

- Batterie plomb-acide PBQ de 12V/7Ah, ne demande pas d'entretien, spécialement conçue pour des applications standby.

Par unité x 1

Une batterie par contrôleur

Ventouse électromagnétique

- Ventouse à cisaillement de 1500 kg

Par unité x 4

Placées sur les portes de SAS (2e porte)

Lecteur du contrôle d'accès

- Centrale TCP/IP DA-404 pour maximum 4 lecteurs et 4 portes de chez DINEC.
Remarque : il est possible de rajouter des extensions pour contrôler jusqu'à 20 portes.

Le DA400 est une centrale pouvant gérer jusqu'à 4 portes.

Elle a été spécialement conçue pour être installée rapidement et sans besoin informatique fixe. Il n'y a aucun programme à installer ou à télécharger. Seul un navigateur internet est nécessaire.

Une fois configuré, le système est entièrement autonome.

L'accessibilité peut donc se faire par un ordinateur portable, une tablette, un Smartphone ou encore un iPhone.

Elle peut gérer 2.500 utilisateurs et 250 groupes d'accès (Catégories).

En outre sa grande autonomie permet la mémorisation des 50.000 derniers événements qui permettent d'obtenir une traçabilité totale. Les badges peuvent être créés à partir d'un lecteur de l'installation.

L'accès au système se fait avec un login et un mot de passe.

Cette identification détermine les droits de l'utilisateur.

Par unité x 1

- Tête de lecture type EM en 125 kHz, la détection se fait entre 5 et 10 cm.

Lecteur de proximité 125 kHz élégant et design. Son boîtier, en ABS noir, est pourvu d'une grande LED rectangulaire.

Conçu aussi bien pour être installé à l'extérieur qu'à l'intérieur.

La LED tricolore, l'autoprotection et le signal sonore sont gérés directement par le contrôleur de porte.

Caractéristiques :

- Montage: En saillie
- Boîtier: ABS
- Couleur: Noir
- Technologie: Proximité
- Type de lecture: EM 4002/4100 et HID (125 kHz)
- Distance de lecture: Jusqu'à 5 cm
- Sortie: RS-485
- Signal visuel: Géré par le contrôleur:
 - LED verte: Accès autorisé
 - LED rouge: Accès refusé
 - LED Orange: Mode veille
- Signal sonore: 1 buzzer (ON/OFF) - géré par le contrôleur
- Autoprotection: Oui - gérée par le contrôleur

Caractéristiques mécaniques:

- Indice IP de protection: IP65

- Dimensions (L x H x W): 51 x 92 x 27 mm
- Température de fonctionnement: -20°C à +50°C
- Taux d'humidité de fonctionnement: 0 à 95% (sans condensation)

Par unité x 4

- Gestion du système pour tous les occupants par le Syndic ou un membre du comité de gestion. Cette gestion comprend les changements de nom dans la liste des occupants, les modifications dans les plages horaires, ...

Le matériel sera encodé dans la plateforme de gestion par nos soins et fourni en vrac au gestionnaire. Le gestionnaire se chargera de compléter le formulaire dans la plateforme de gestion après distribution.

Remarque : cette phase est importante pour permettre une bonne gestion par la suite. Si la distribution du matériel ne se fait pas de manière structurée, à savoir de manière nominative, un des grands avantages de ce système sera perdu.

Par unité x 1

- Forfait de base pour la programmation du contrôle d'accès (par 100 pièces à gérer).

Sera compris dans ce forfait, l'encodage de la liste des occupants, des numéros de téléphone qui devront servir d'ouverture par un appel en absence, la gestion des codes, ...

L'ensemble des données de base devra être fourni en une seule fois dans un fichier excel par le gestionnaire avant la mise en service.

Le matériel sera encodé dans une plateforme de gestion par nos soins et fourni avec une liste nominative pour la distribution.

Cette solution ne pourra être envisagée que pour les systèmes connectés à internet.

Par unité x 1

- Forfait annuel de gestion du contrôle d'accès (par 100 pièces fournies).

La gestion des changements de nom dans la liste des occupants, les modifications dans les plages horaires, la gestion des codes, ...

Le tout sera adapté et modifié dans les 24 heures ouvrables de réception du mail envoyé par le syndic.

L'ensemble des données de base devra être fourni en une seule fois dans un fichier excel par le gestionnaire avant la mise en service.

Cette solution ne pourra être envisagée que pour les systèmes connectés à internet.

Le forfait sera facturé annuellement.

Par unité x 0 504,00 €

Commande de sortie

- Bouton poussoir de sortie libérant la gâche ou la ventouse.

Le bouton est apparent et placé dans un boîtier.

Inscription sur la plaque : "Push to exit"

Par unité x 4

Placés du côté intérieur du bâtiment

Programme de gestion

- Programmation des badges/tags par l'installateur sur base de la réception d'une liste sur fichier Excel (Prestation à l'heure).

Par unité x 1

Badge et tag

- Porte clé pour lecteur EM

Remarque : Hors programmation lors d'une commande ultérieure à l'installation et la mise en service du système si nous n'avons pas la gestion de celle-ci.

Par unité x 0 6,30 €

Prix unitaire

Cablage

- Câblage des éléments sous tube apparent de couleur grise.

Par unité x 4

- Câblage des éléments réalisé dans une goulotte en PVC de couleur blanche, collée le long des plinthes et dans les angles des murs.

Par unité x 4

- Câblage pour l'alimentation du moteur par le client.

Par unité x 1

Remarques pour le contrôle d'accès

- Récupération du contact d'ouverture du système de parlophonie existante.

Sous réserve du bon fonctionnement du système actuel.

Remarque : la modification que l'on va apporter au système ne peut en aucun cas causer des problèmes au niveau du fonctionnement de la parlophonie existante, ni modifier en mieux ou en moins bien le fonctionnement depuis chaque appartement. Nous ne récupérons que le câble de commande de la gâche, commande commune à tous les utilisateurs.

Par unité x 4

Entretien du contrôle d'accès

- Contrat d'entretien et d'assistance pour une installation de contrôle d'accès.

Afin d'éviter les mauvaises surprises lorsque vous retrouverez votre porte ouverte suite à un soucis d'alimentation générale ou de batterie de secours faible; nous vous conseillons de faire vérifier votre système régulièrement.

Le contrat peut être signé pour un entretien annuel ou tous les 3 ans.

Le client décide au départ de l'intervalle entre les entretiens mais en sachant qu'il est important de remplacer les batteries au minimum tous les 3 ans afin d'assurer le bon fonctionnement du système en cas de panne de courant. Cet interval peut être adapté par le client suivant les fréquences des pannes de courant dans l'immeuble.

Ce contrat vous permet d'avoir accès toute l'année, en dehors des heures de bureau, à notre service ASSISTANCE 24/24 hrs pour tout problème urgent. L'entretien consiste à maintenir les paramètres des installations dans les limites des spécifications préétablies par le fabricant, par des procédés préventifs et correctifs, de façon à garantir le fonctionnement des installations de manière continue, correcte et fiable.

Nous proposons un contrat annuel d'entretien reprenant l'Assistance comme décrite ci-dessus et une visite d'entretien en fin de période (hors pièces de remplacement, piles et batteries).

La présente proposition fera l'objet d'un contrat valable pour une durée d'un an à partir de sa souscription et renouvelable par tacite reconduction sauf dénonciation par l'une des parties avec un préavis de 3 mois.
Le paiement sera anticipatif et à effectuer dès réception de la facture.

Par unité x 0 140,00 €

Router & Internet

- Router 4G

Par unité x 0 314,74 €

Plus-value afin de pouvoir gérer les badges à distance (suppression, ajout d'un badge)

Fourniture diverse

- Divers

Par unité x 4

Fourniture de 4 boules tirants fixes pour l'intérieur des portes

Montant total de notre offre (Hors TVA): 6.500,00 €
Hors options (Colonne de droite)

En cas de commande, merci de préciser les options choisies et leurs quantités

Conditions générales

Conditions générales

Article 1 : Définition et champ d'application

Le client est celui qui passe commande à GLS et est le responsable du paiement y afférent.

Les présentes conditions générales et usages professionnels sont valables et exclusivement applicables pour toutes les ventes et prestations de services de GLS. Elles annulent et remplacent celles du client et il ne peut y être dérogé que moyennant l'accord exprès et écrit de GLS. La passation d'une commande ou la réception des marchandises par le client emportent son acceptation irrévocable des présentes conditions ainsi que de celles complémentaires, figurant sur tout devis et/ou bon de commande et censées ici intégralement reproduites.

Article 2 : Commande – modification – annulation

2.1. Toute commande transmise par le client est irrévocable pour ce dernier tandis que celle-ci ne liera GLS qu'après acceptation écrite de sa part ou à partir du moment où l'exécution des travaux est entamée. Pour la fourniture ou le placement de systèmes de sécurité dans les locaux en construction ou en transformation, l'exécution est considérée comme étant entamée dès que le client ou son mandataire apparent a accepté la pose des câbles et/ou reçu les schémas de câblage du système, fourni(s) par GLS.

2.2. Toute modification de la commande originale n'entre en vigueur qu'après l'accord écrit de GLS. Elle ne pourra être acceptée que dans la mesure où la fabrication n'a pas été engagée partiellement ou totalement.

Toute modification de quelque manière que ce soit, par ou au nom du client, et qui serait acceptée par GLS, pourra être facturée en sus et rallonger le délai d'exécution. Les modifications transmises oralement seront exécutées aux risques et périls du client.

2.3. Sans préjudice du droit de rétractation de 14 jours auquel pourrait éventuellement prétendre un consommateur selon le Code de droit économique, aucune annulation totale ou partielle de commande confirmée ne peut être acceptée sauf accord écrit de GLS. Dans ce cas, GLS se réserve le droit de facturer, en sus des frais déjà engagés par elle, 30 % du montant de la commande annulée à titre de dédit, celui-ci étant à compenser avec l'éventuel acompte déjà perçu.

Article 3 : Prix et paiement

3.1. Les renseignements et informations diverses, relatifs par exemples aux tarifs et produits contenus dans les catalogues, ne sont contractuels que dans la mesure où ils sont inclus expressément par écrit dans le contrat par GLS. En toutes hypothèses, les prix et conditions figurant aux offres de GLS ne sont valables que pour une durée de 15 jours, sauf stipulation contraire.

Les prix de GLS ne visent que les fournitures et prestations expressément décrites dans les offres, à l'exclusion de tout(e) autre matériel, prestation ou placement. Si ceux-ci sont commandés par l'acheteur, ils lui seront facturés en supplément. Les frais aux décors des locaux (peintures, papiers-peints...) et charges de ragréages ne sont jamais compris dans les prix convenus et sont entièrement à charge du client.

3.2. A moins qu'il n'en soit disposé autrement, les factures sont payables immédiatement au grand comptant au siège social de GLS ou auprès de l'organisme financier mentionné sur ses documents. Elles seront considérées comme définitives et acceptées par le client si elles ne font pas l'objet de réclamation par courrier recommandé ou par mail dans un délai de 8 jours à dater de leur date de réception (cachet de poste faisant foi). Lors de la passation de toute commande, GLS se réserve le droit de facturer un acompte de 40% du prix total TVAC, le solde étant quoiqu'il en soit dû et exigible à la livraison. La fourniture incomplète d'une commande ne peut en aucun cas justifier le refus de paiement par le client des marchandises livrées. Tout montant resté impayé à son échéance sera productif de plein droit et sans mise en demeure préalable, d'un intérêt de 1,5% par mois et ce jusqu'au jour du parfait paiement ainsi que d'une indemnité de 10% avec un minimum de 250 EUR et ce à titre de clause pénale forfaitaire et irréductible, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts pouvant être dus. L'émission d'une lettre de change ou d'un chèque n'opère ni novation, ni dérogation aux présentes conditions.

Par réciprocité, en cas de retard dans la livraison ou dans l'exécution par notre faute, et pour autant que le client ait mis préalablement GLS en demeure par lettre recommandée, celui-ci peut prétendre à un dédommagement forfaitaire limité à 1% du prix par mois jusqu'à la livraison ou l'exécution des travaux.

Article 4 : Livraison et réception

4.1. GLS se réserve le droit de fournir du matériel de remplacement répondant aux mêmes fonctions et de qualité équivalente. Elle est également autorisée à procéder à des livraisons de manière globale ou partielle.

Les techniciens de GLS détermineront librement les endroits où placer les installations (détecteurs, centrale, boîtiers de commande...), en fonction notamment des impositions techniques du fabricant plutôt que selon d'éventuels critères esthétiques. Le client s'interdit de donner des instructions et injonctions aux personnels de GLS.

4.2. Les commandes du client seront, dans la mesure du possible, livrées dans le délai indiqué dans l'offre de GLS. Ce délai, exprimé en jours ouvrables, n'est toutefois qu'indicatif et tout éventuel dépassement ne peut donner lieu ni à retenue, ni à annulation ou résolution du contrat, ni à des dommages et intérêts. GLS n'encourt, en tout état de cause, aucune responsabilité pour retard à la livraison ou non-exécution totale ou partielle des commandes ou conventions dans les cas suivants :

- si les conditions de paiement stipulées sur toute facture quelconque ou sur la confirmation de commande ne sont pas observées par le client ;
- si les renseignements nécessaires pour l'exécution de la commande ne sont pas parvenus à GLS en temps utile ;
- si le retard ou la non-exécution de la commande résulte d'un cas de force majeure quelconque, du fait du Prince, d'épidémie, d'accident, d'incendie, de catastrophe naturelle, de guerre civile ou étrangère, d'émeute, d'impossibilité de s'approvisionner ou du retard des propres fournisseurs de GLS, grève, lock-out, rupture des machines, virus ou bugs informatiques, ou de tout autre cause indépendante de la volonté de GLS.

Dans ces cas, GLS se réserve le droit d'adapter ses conditions, de prendre toutes les mesures de conservation qui s'imposent aux frais du client, ou encore de résilier le contrat.

4.3. Le client s'engage à inspecter les marchandises au moment de la livraison sur leur qualité, quantité et adéquation par rapport à la commande. L'absence de plainte vaut acceptation des vices apparents. Dans l'hypothèse où une vérification est nécessaire, l'éventuelle plainte doit être dénoncée par courrier recommandé ou par mail endéans les 48 heures de la réception des marchandises et/ou de l'exécution de l'ouvrage, sous peine de forclusion.

Article 5 : Transfert des risques – clause de réserve de propriété

5.1. Les risques et périls des marchandises sont à charge exclusive du client dès que celles-ci auront été mises à sa disposition.

5.2. Le transfert de propriété des produits de GLS, au profit du client, ne sera réalisée qu'après complet paiement du prix par ce dernier, et quelle que soit la date de livraison desdits produits. GLS pourra ainsi faire valoir les droits qu'elle détient au titre de clause de réserve de propriété pour l'une quelconque de ses créances sur la totalité de ses produits en possession du client, ces derniers étant présumés être ceux impayés. Elle pourra ainsi les reprendre ou les revendiquer en dédommagement de toutes ses factures impayées sans préjudice de son droit de résolution des ventes en cours.

Article 6 : Obligations du client

Le client veillera à mettre un chantier à disposition en état permettant à GLS d'assurer sans interruption l'exécution du contrat. Tous ouvrages préalables (canalisations, conduites, plomberie, électricité...) devront être complètement achevés. Le chantier devra être sec et à température constante d'au moins 5°. En cas d'inaccessibilité du chantier, les frais supplémentaires engendrés seront supportés par le client.

Le client ou tout tiers se conformera strictement aux conseils d'utilisation. Il effectuera notamment un test de son système une fois par mois afin de s'assurer de son bon fonctionnement et fera assurer une fois par an l'entretien de l'installation par GLS ou toute autre firme agréée.

Le client s'interdit de procéder à des mesures d'office. De telles mesures seraient irréfutablement considérées comme une résiliation unilatérale du contrat, le montant du devis ou de l'intervention demeurant intégralement dû.

Article 7 : Garantie et responsabilité de GLS

7.1. Les garanties accordées par GLS sont exclusivement celles qui lui sont données par ses usines et fournisseurs et dont le client accepte les limites et conditions.

7.2. GLS garantit le client, conformément aux dispositions légales, contre tout vice caché provenant d'un défaut de matière, de conception ou de fabrication affectant les produits livrés et les rendant impropres à leur utilisation.

Cette garantie est :

- d'un (1) an à sur la main d'œuvre et les déplacements à dater de l'exécution des travaux ;
- de deux (2) ans sur tout matériel à compter de la date de livraison, celle-ci ne valant pas pour les vices apparents. Elle est limitée au remplacement des pièces ou produits défectueux pendant les heures de bureau, à l'exclusion de toute autre indemnité ou dommages et intérêts quelconques (notamment les frais et amendes administratives pour tout déclenchement intempestif de la sirène ou dommages ou perte aux biens du client ou de tout tiers), et sans que ce remplacement n'ait pour effet de prolonger la durée de cette garantie.

En toutes hypothèses, et sans que cette liste ne soit limitative, ni la garantie ni la responsabilité de GLS ne joueront en cas de :

- adjonction, de suppression, de modification ou d'entretien, non réalisés par GLS ;
- usure normale des appareils : notamment piles, batteries, fusibles, lampes, télécommandes, ... etc
- détériorations accidentelles dues à au client ou à un tiers quelconque, notamment en cas de travaux au bâtiment ou à la voirie ;
- détérioration volontaire suite à des actes de vandalisme, d'effraction ou de malveillance ;
- détérioration suite à des surtensions ou dérangements de l'alimentation électrique ou de la ligne téléphonique ;
- détérioration ou accident provenant de négligence, défaut d'entretien ou d'utilisation erronée de l'installation par le client ou toute personne étrangère à GLS ;
- détérioration de la décoration ou du parachèvement, client à moins que les techniciens de GLS n'aient commis des fautes graves et grossières ;
- défauts résultant de matières fournies par le client ou d'une conception stipulée par lui ;
- factures impayées dans le chef du client.

7.3. GLS est exonérée de toute responsabilité résultant d'un dommage direct ou indirect occasionné au client, à son personnel ou à un tiers, à l'exception des responsabilités qu'elle supporte explicitement en vertu des présentes conditions. A cette fin, le client garantit GLS contre toute action menée par un tiers. En tout état de cause, la responsabilité de GLS, et pour autant qu'elle soit liée à une faute grave et intentionnelle, demeure limitée au montant maximal que celle-ci est susceptible de porter en compte dans la facture afférente à la livraison concernée.

7.4. Lorsque un composant est défectueux durant la période de garantie, celui-ci sera renvoyé pour réparation à l'usine. En aucun cas, ce composant ne pourra être remplacé à neuf sans accord du fabricant.

Article 8 : maintenance – entretien & intervention urgente

8.1. Il est de convention expresse que toutes prestations de service sollicitées par le client et que GLS serait amenée à poser dans le cadre notamment de conseils divers, de gestion de projet, d'entretiens, d'interventions de maintenance ou de dépannage ponctuel ne créent pour elle qu'une obligation de moyen.

8.2. GLS dispose d'un service d'intervention joignable par téléphone ou par mail. Le client accepte de manière expresse que toute demande de dépannage et/ou intervention quelconque sollicitée par lui fasse l'objet d'une facturation en régie sur base des tarifs en vigueur. Si le coût de la réparation devait néanmoins dépasser 1.000,00 EUR HTVA, et pour autant qu'il ne s'agisse pas d'une demande et/ou intervention urgente, les parties conviennent que celle-ci devra faire l'objet d'un devis préalablement accepté par le client. Les coûts liés au déplacement et au diagnostic de panne sont en tout état de cause dus.

Article 9 : Confidentialité

Chacune des parties s'engage à ne pas divulguer ou communiquer, à ne pas laisser divulguer ou laisser communiquer, ni utiliser directement ou indirectement, à moins qu'elle n'y ait été autorisée par écrit au préalable par l'autre partie, les données, renseignements, informations, applications, méthodes et savoir-faire confidentiels ainsi que tout document de quelconque nature que ce soit dont elle a eu connaissance à l'occasion de l'exécution de sa mission. Elles gardent leur caractère confidentiel y compris au-delà de la date de fin de la convention intervenue entre parties.

Article 10 : Propriété intellectuelle

Tous les documents techniques (plans, données, schémas, etc.) établis par GLS et remis au client demeurent sa propriété exclusive et doivent lui être rendus à sa première demande. Le client s'engage à ne faire aucun usage de ces documents susceptible de porter atteinte aux droits de propriété industrielle ou intellectuelle de GLS et s'engage à ne les divulguer à aucun tiers.

Article 11 : Traitement des données à caractère personnel

Les données relatives au client sont collectées et conservées par GLS notamment en vue des finalités suivantes : l'exécution des commandes (traitement nécessaire à l'exécution du contrat), la gestion de la clientèle (traitement nécessaire à l'exécution du contrat et au respect des obligations légales), les activités de marketing en vue d'informer et promouvoir les produits de GLS (intérêt légitime de promouvoir ses activités commerciales auprès du client). Le client qui ne souhaite pas être sollicité par GLS dans le cadre d'actions de marketing direct peut à tout moment et en s'adressant à GLS, s'opposer au traitement. Il peut demander à GLS l'accès aux données à caractère personnel le concernant, la rectification de celles qui seraient inexactes, incomplètes ou non pertinentes, la limitation du traitement ou l'effacement de ses données dans les conditions telles qu'énoncées par le Règlement général sur la protection des données (« RGPD »). Le client a également le droit à la portabilité de ces dernières durant toute la durée du traitement des données par GLS. Le client a également le droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente.

Article 12 : Dispositions nulles ou non respectées

La nullité ou l'invalidité d'une des dispositions des présentes conditions n'aura pas d'incidence sur la validité des autres dispositions. Si une des dispositions est nulle ou non valable, cette disposition nulle ou non valable sera remplacée, autant que possible, par une disposition valable qui se rapprochera le plus possible de l'objectif initial des parties.

Le non-exercice d'une ou de plusieurs dispositions des présentes conditions dans le chef de GLS ne peut être considéré comme une renonciation à s'en prévaloir, ni comme une limitation de ses droits ou obligations.

Article 13 : Droit applicable et litiges

En cas de litiges, seuls les tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles sont compétents, statuant selon le droit belge.