

ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE "LES NYMPHEAS" – 24/04/2014

Conseil de Copropriété : Mme Webb (Présidente)
Mmes Solinhac et Van Coile,
Mrs Debakkere, Demesmaecker, Dewinne (Assesseurs)

Syndic (GTI) : Mr Herman

Rapporteur : Mr Debakkere

Absent : Mr Ladent (Assesseur)

1. Ouverture de l'Assemblée et quorum des présences

L'Assemblée Générale est ouverte à 19h10 ce 24/04/2014. 52 propriétaires sur 82 sont présents ou représentés pour un total de 6.523/10.000èmes.

2. et 3. Election du Président, du Secrétaire et des Scrutateurs de l'Assemblée Générale

Mme Van Coile se voit confier la Présidence de la réunion. Mlle Bly est désignée scrutatrice.

En accord avec le Conseil de Copropriété et les propriétaires présents, Mr Herman délègue le rôle de secrétaire à Mr Debakkere.

4. Rapport du Conseil de Copropriété

a) 2013, année de transition

Suite à la disponibilité plus limitée de Mr Dewinne, le Conseil de Copropriété s'est retrouvé dans une position difficile pour la gestion technique du bâtiment. Jusqu'en 2012, tous les copropriétaires, Conseil de Copropriété compris, se sont confortablement reposés sur le fait que Mr Dewinne prenait tout en charge. Fin 2012, cela a changé et 2013 fut une année de transition où nous avons dû reprendre les choses en mains. Le Conseil de Copropriété s'est donc réuni tous les mois, avec ou sans Mr Dewinne.

Un inventaire complet de tous les problèmes a été effectué sur base d'une visite du bâtiment par Mrs Herman et Debakkere accompagnés de George ainsi que sur base d'un referendum effectué auprès des copropriétaires. Les problèmes sont en cours de révision.

Le Conseil de Copropriété et le gérant apprécient le fait que Mr Dewinne se réinvestisse à nouveau de façon active dans la gestion de l'immeuble.

Mr Debakkere rappelle cependant que les membres du Conseil ne sont pas là pour servir de concierge ni pour remplir les fonctions relevant du Syndic. Il est donc demandé aux copropriétaires de contacter en priorité GTI et non pas les membres du Conseil en cas de question concernant la gestion.

b) Containers à verre et accès au parc à containers d'Evere

A la demande de George, le Syndic et le Conseil de Copropriété ont décidé d'utiliser des containers à verre. Ceux-ci sont collectés par BXL-Propreté et George ne passe donc plus son temps à aller à la bulle à verre. A titre d'exemple, le coût a été de 148,10€ en décembre 2013.

Mr Debakkere a également négocié avec la commune pour obtenir un accès au parc à containers d'Evere pour George afin d'y déposer les encombrants abandonnés par des habitants peu scrupuleux. Ceci permet d'éviter de devoir payer le dépôt de ces objets, ce que George devait faire quand il les déposait dans sa commune. Les heures de main d'œuvre de George nous sont quand même encore facturées et seront imputées privativement si le coupable du dépôt est identifié. Le Conseil de Copropriété vous demande donc de déposer vos encombrants vous-même au parc à containers.

Ces deux mesures ont permis de réduire à +/-180€ par mois les frais d'évacuation des bouteilles et encombrants comparés à plus de 430€ auparavant. Cela constitue un gain de charge de +/- 3.000€ par an !

c) Entretien et réparation balustrades des terrasses

Ces réparations sont à effectuer au fur et à mesure que les problèmes se déclarent. Les tuyaux des balustrades rouillent à cause de la condensation à l'intérieur, ce qui fragilise le tube. Ceci peut constituer un problème de sécurité.

Cette année, des réparations ont été effectuées aux 75A, 75B, 77 et 79. D'origine, l'eau générée par la condensation ne peut s'écouler des tuyaux creux que par un trou à la base des tubes qui n'existe que sur certaines balustrades. En plus, des réparations des parties rouillées, ces petits trous sont forés dans les pieds des balustrades pour permettre l'écoulement de l'eau.

D'autres réparations de ce type sont prévues pour 2014 et les années à venir (voir point 7.i.).

d) Curage égouts 6 entrées

Ce curage concerne les évacuations des WC et des eaux usées. Il se fait de l'intérieur vers l'extérieur mais aussi dans l'autre sens pour garantir une meilleure efficacité.

Pour rappel, il y a une contrepente dans l'évacuation du 75A qui provoque des remontées d'eau sale dans les salles de bain du rez-de-chaussée. Les interventions sont donc plus fréquentes à cet endroit.

Au 44, un bouchon provoquait des remontées d'eau usées dans la baignoire de Mr Mouzon, deux langes ont été trouvés dans cette canalisation en 2013.

Les bypass discutés lors de l'Assemblée Générale 2013 n'ont pas encore été installés. Ces travaux sont reportés à une date ultérieure.

e) Etanchéité raccord égouts 77

Après de grosses pluies fin 2012, les tuyaux ont bougé de façon inexplicable ce qui a provoqué des inondations dans les caves du 77. La réparation a été faite à l'aide d'un joint souple.

Le même type de réparation se fera en 2014 au niveau du 79 (voir point 7.h.).

f) Réparation rampes escaliers 75A, 79 et 42

Certaines soudures avaient lâché sur différentes rampes. Elles ont été réparées. Un nouveau problème vient d'apparaître au 77 et sera pris en charge dans les prochaines semaines.

g) Ramonage cheminées

Les cheminées de ventilation des salles de bain ont été nettoyées.

Les dépressions ont été vérifiées dans les cheminées d'évacuation des gaz de chauffage afin d'éviter des problèmes lors des entretiens des chaudières individuelles (les chauffagistes ont l'obligation de tester la dépression lors de chaque entretien). Pour rappel, les cheminées sont communes du rez-de-chaussée au 5^{ème} étage. Les penthouses ont leur propre conduit.

Mr Dewinne peut fournir les attestations officielles concernant le ramonage des cheminées communes et les tests de dépression effectués.

h) Lanterneaux

Chaque cage d'escaliers est équipée d'un lanterneau d'évacuation de fumée en cas d'incendie. Ces lanterneaux ont été révisés et testés.

i) Sonnettes

Certains habitants ont connu des problèmes avec les parlophones ou vidéophones ou avec le système d'ouverture des portes. Il a fallu intervenir sur les installations communes aux 75A, 75B, 42 et 44.

Mr Magnery se plaint que 2 fois sur 3, il doit descendre pour ouvrir la porte. Cela est probablement dû au fait que ses visiteurs n'attendent pas l'ouverture complète du mécanisme avant de pousser sur la porte. Le système sera malgré tout vérifié.

j) OTIS

Monsieur Magnery se plaint d'une panne répétitive de l'ascenseur au 3^{ème} étage de son entrée. Il a fait appel à OTIS un dimanche mais OTIS lui a dit que l'intervention serait facturée. Il a refusé de signer le papier que le technicien lui a soumis. Normalement, ce type d'intervention est compris dans le contrat et ne peut être facturée. Mr Herman va vérifier avec OTIS.

Mr Magnery signale également un bruit au passage de l'ascenseur au 4^{ème} et un autre propriétaire signale un affichage intermittent d'un message dans l'ascenseur du 44.

Ces points OTIS qui n'étaient pas à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale sont notés mais Mr Debakkere rappelle que ce type de problème doit être signalé immédiatement au Syndic pendant l'année et ne fait pas l'objet de discussions lors d'une Assemblée Générale.

5. Approbation des comptes au 31/12/2013

Aucune remarque n'est parvenue à Mr Herman qui explique l'utilisation du nouveau format des comptes pour respecter la nouvelle législation.

La consommation d'eau commune a significativement augmenté.

Mr Dewinne signale qu'il y a probablement une fuite dans le circuit d'eau car tous les compteurs Hydrobru (compteurs communs) et ISTA (compteurs individuels) ont été remplacés. Même en additionnant leurs marges d'erreur respectives, on ne peut justifier l'augmentation de la consommation au niveau des communs. La fuite doit se trouver entre les compteurs Hydrobru et les compteurs dans les appartements. Cependant tous les tuyaux d'alimentation d'eau passent dans des gaines techniques et il devrait donc y avoir de l'eau dans certaines caves, ce qui n'est pas le cas. Mr Dewinne suppose donc que la fuite est sous la cabine haute tension du 75A, seul endroit où les tuyaux d'eau sont dans le sol. La seule façon de trouver la fuite est de demander à tous les habitants de ne pas employer d'eau du tout pendant un certain temps et de vérifier quel compteur Hydrobru continue à tourner. Cela devra s'organiser durant un weekend sans trop attendre car cette fuite nous coûte cher !

Mr Bette rappelle l'erreur de 70 m³ dans son relevé de 2012 et relève une erreur dans le rectificatif. Mr Dewinne explique que suite à une faute de frappe, le montant total de l'eau appliqué pour le calcul de la différence est erroné. La rectification a déjà été effectuée par la comptabilité de GTI qui a également relevé l'erreur. Cette correction sera appliquée dans le décompte des eaux pour 2014.

Mr Bette signale aussi une différence de +/- 3 m³ par compteur ISTA entre l'index relevé manuellement par lui et l'index relevé par radiofréquence par ISTA. Cela devra être contrôlé lors du prochain relevé ISTA pour être certain de la synchronisation des deux relevés.

Des questions sont posées par rapport aux frais d'avocat et d'huissier. Le Conseil de Copropriété explique qu'ils sont liés à un problème de paiement des charges et donc que ce sont des frais strictement privatifs. Le copropriétaire concerné a tout remboursé, y compris les frais d'avocat et huissier engagés par la copropriété. Le Conseil préfère donc ne pas révéler l'identité de la personne concernée puisque le problème est réglé.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

6. Décharge à donner au Syndic et au Conseil de Copropriété

Cette décharge est approuvée à l'unanimité.

7. Travaux prévus pour 2014

a) Mr Dewinne consultant

Mr Debakkere explique qu'il est évident que seul Mr Dewinne a les connaissances techniques du bâtiment. George ne fait plus son travail correctement depuis que Mr Dewinne ne le supervise plus. Dès lors, le Conseil de Copropriété a demandé à Mr Dewinne de faire une offre pour agir en tant que consultant pour les travaux et la supervision de George, y inclus un rapport mensuel des activités. Mr Dewinne a remis une proposition en ce sens à 29,30€ / heure, à raison d'une dizaine d'heure par mois.

De grandes discussions commencent alors quant au travail de George. Celles-ci sont relatées dans le point 9.f. comme prévu à l'ordre du jour.

Certains copropriétaires demandent également pourquoi le rapport d'entretien et travaux n'a pas été joint à la convocation de l'Assemblée Générale. Mr Dewinne répond qu'il sera joint au PV de l'Assemblée Générale.

b) Elagage de plusieurs arbres

Certains arbres prennent de trop grandes dimensions et doivent être élagués. Il s'agit du sapin à la sortie du 75A et 75B qui cache la lumière. Deux autres arbres sont concernés devant le 75A ainsi que deux sapins devant le 44 et plusieurs arbres dans le jardin arrière. Ces travaux seront réalisés en octobre ou novembre.

c) Entretien et réparation de la toiture

Comme chaque année, la toiture sera nettoyée et les défectuosités détectées seront réparées.

d) Réparation des joints des cheminées

De nombreux joints en ciment entre les briques des cheminées sont tombés ou sont proches de tomber. Il s'agit de joints en ciment et des joints de solins. Il faut les réparer pour éviter les infiltrations d'eau. Ces travaux étaient prévus pour 2013 mais ont été postposés à cette année.

e) Démoussage des pentes de toiture

Les pentes des toitures des penthouses sont couvertes de mousse. Il est temps d'effectuer un démoussage complet.

Le démoussage des bords des terrasses sera également effectué avec le même produit que celui qui a été utilisé il y a deux ans lors d'un essai, qui s'est révélé concluant. On commencera par les penthouses puis en descendant. Tout ne sera pas fait cette année.

f) Remplacement des écopsis (anti-pigeons)

De nombreux écopsis sont décollés et/ou cassés. Il y a lieu de les remplacer pour éviter le retour des pigeons et de leurs fientes.

g) Curage des égouts

Dégraissage et nettoyage des tuyaux d'évacuation des eaux usées et des WC, ainsi que des récolteurs et dégrasseurs.

h) Etanchéité des tuyaux d'égouts 75A-79

Même réparation à faire que celle effectuée en 2013 sur les raccords d'évacuations d'eau usées du 77 (voir point 4.e.).

i) Réparation balustrades et séparation vitrées des terrasses

Comme les années précédentes, ces travaux seront effectués en fonction de besoins. Quatre terrasses d'appartements sont prévues pour les réparations des balustres et un support vitre de séparation :

Balustrades : 21 – Mr Lentz,
 51 – Mr Bodart,
 80 – Mme Vandenberghe,

Support de vitres de séparation : 61/62 – Entre Mr Van Den Spiegel et Mme Solinhac

D'autres copropriétaires ont également signalé le même problème mais on ne sait pas tout traiter la même année. Une fois, la réparation faite, elle devrait être définitive puisque des trous sont laissés dans le bas de pieds des rambardes pour permettre à l'eau de condensation de s'écouler.

La question est posée de savoir pourquoi ces réparations n'ont pas été faites sous le couvert de la garantie décennale. Mr Dewinne explique que même si IBC a effectué quelques travaux de ce type, la garantie décennale ne couvre pas ce genre de problème et ils n'ont pas donné suite à la majorité des demandes. Mr Debakkere rappelle que la garantie décennale est terminée depuis presque 9 ans et qu'il est inutile de retourner si loin en arrière dans les débats.

j) Entretien des serrures des portes blindées

Les serrures électromagnétiques doivent être entretenues de façon régulière pour assurer leur bon fonctionnement.

k) Electricité des sas d'entrée (intérieur et extérieur)

Les éclairages sont en panne aux 75A, 75B, 77 et 79 car des câbles sont sectionnés quelque part dans les plafonds. Les entrées 42 et 44 ont le même problème mais c'est le câble du détecteur crépusculaire qui est endommagé. Ces travaux discutés lors de la dernière Assemblée Générale et prévus pour 2013 ont été postposés.

l) Lustrage des halls et couloirs communs

Les carrelages sont devenus ternes et il est nécessaire de les relustrer.

m) Devis pour les grands travaux

Ceci n'est pas à l'ordre du jour mais la question est posée de savoir si plusieurs devis sont demandés pour les travaux. Le Conseil de Copropriété répond que plusieurs devis sont demandés pour les travaux importants mais pas nécessairement pour les plus petites interventions car de toutes façons, la faible différence de coût ne justifierait pas le temps passé à obtenir les devis.

n) Vote pour les travaux

Tous les travaux mentionnés ci-dessus sont approuvés à l'unanimité par l'Assemblée Générale.

Mr Herman propose que la copropriété accepte le rôle de Mr Dewinne en tant que conseiller technique et superviseur pour George afin de voir si celui-ci retrouve la qualité de travail qu'il avait auparavant. Certains copropriétaires ne voient pas la nécessité de ce rôle mais d'autres expliquent que dans d'autres immeubles il est fait appel à des experts, architectes, ... qui coûtent bien plus cher que ce que Mr Dewinne demande.

La majorité des participants à l'Assemblée Générale acceptent ce rôle pour Mr Dewinne pour une durée d'un an mais demande au Syndic de remettre lors de la prochaine Assemblée Générale son prix pour reprendre ces tâches dans le futur.

Certains disent également que ce rôle devrait faire partie de la mission du Syndic. Mme Vandenberghe trouve que Mr Herman n'en fait pas assez. Mmes Solinhac et Webb répondent que si Mr Herman travaille à moindre coût pour Les Nymphéas, c'est parce qu'il doit moins faire que dans d'autres immeubles. S'il en fait plus, les charges augmenteront en conséquence. Il est également rappelé que chaque copropriétaire est libre de présenter un nouveau syndic lors de chaque Assemblée Générale.

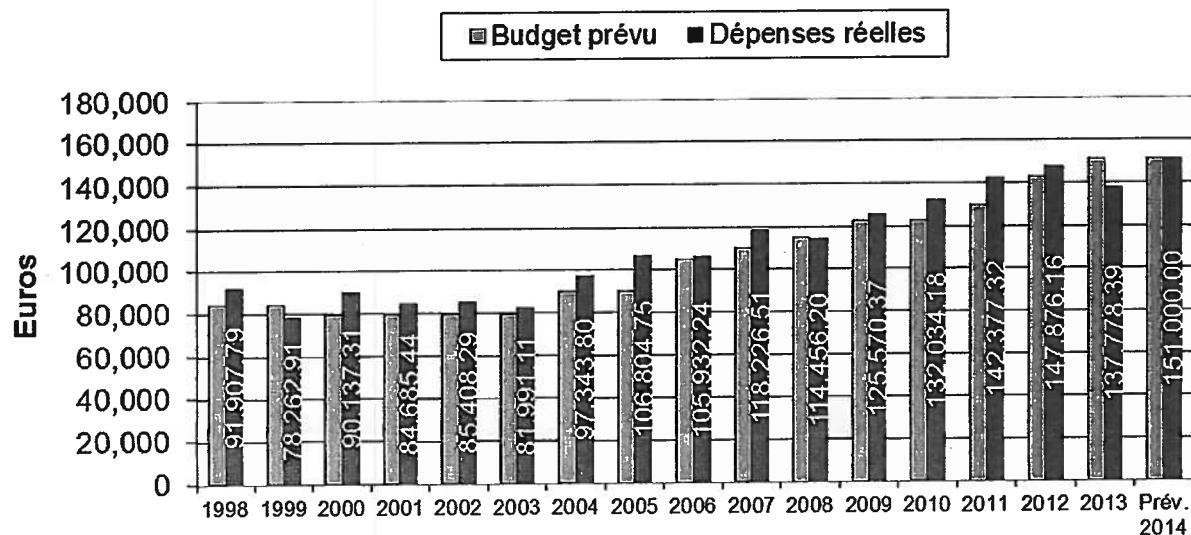
8. Budget 2014

a) Présentation du budget

Comme les années précédentes, Mr Debakkere explique l'évolution du budget et des dépenses à l'aide du graphique ci-dessous. Le budget initial de 151.000 € (hors fonds de réserve) a n'a pas été utilisé pour les raisons susmentionnées. Les dépenses atteignent un total de 137.778,39€ (frais privatifs inclus). La plupart des copropriétaires auront donc un remboursement de charges cette année. Mr Debakkere propose de reconduire le budget de 151.000€ pour 2014 étant donné les travaux à prévoir.

8.2 Evolution des budgets et dépenses entre 1998 et 2013 et prévisions pour 2014

Evolution des dépenses et budgets (hors fonds de réserve)



Le budget de 151.000€ (hors fonds de réserve) est voté à l'unanimité par les copropriétaires présents. Comme d'habitude, les travaux non urgents seront postposés en cas de risque de dépassement du budget.

Le budget de 151.000€ est accepté à l'unanimité des participants.

9. Points d'intérêt commun

a) Jardinage par les copropriétaires

Au 75B, deux conifères ont été plantés sans autorisation par Mr Magnery à l'avant près de la façade. Mr Rillaert, habitant au 1^{er} étage, s'inquiète de la taille de ces arbres qu'il ne veut pas voir grandir trop haut. En fonction de leurs caractéristiques, le Conseil de Copropriété, va voir si l'on peut les tailler, les déplacer ou les enlever tout à fait.

Mr Magnery a également arraché tous les géraniums vivaces qui avaient été plantés dans le jardin arrière au pied de la pergola en pensant qu'il s'agissait de plantes annuelles. Le coût du remplacement des plantes est de plus de 600€ sans tenir compte de la main d'œuvre.

Afin d'éviter tout nouveau problème, l'Assemblée Générale vote à la grande majorité l'interdiction d'accès au jardin arrière pour tous les copropriétaires, y compris Mme Friuli. L'Assemblée Générale vote également l'interdiction pour tous les copropriétaires de modifier l'aspect des jardins ou d'effectuer des plantations dans le jardin arrière et dans les jardinets à l'avant de l'immeuble. Seuls George et Bernard sont autorisés à accéder et travailler au jardin et jardinets.

b) Règlement de copropriété

Les copropriétaires n'ont jamais signé le ROI (Règlement d'Ordre Intérieur). Il faut que cela soit fait. Avec la signature, la mention « Lu et Approuvé » sera inscrite manuellement tant par les propriétaires que les locataires. Pour rappel, chaque propriétaire est tenu également de le faire signer par ses locataires. Une copie sera ensuite remise au Syndic. De cette façon, nous pourrons aller jusqu'en justice contre les personnes ne respectant pas le ROI.

Pour rappel : pendre du linge sur les terrasses est interdit, faire un barbecue sur les terrasses est interdit sauf pour les penthouses, garer une voiture dans l'allée des garages est interdit, ...

Le Conseil de Copropriété rappelle que respecter le ROI, c'est respecter les AUTRES.

A ce titre, Mr Rillaert se plaint du fait que Mr Magnery ouvre violemment la porte de son garage lorsqu'il sort sa voiture, ceci même lorsqu'il part à 6 heures du matin.

c) Répartition de la consommation d'eau

Le tableau tel qu'il est appliqué encore cette année est trop complexe à maintenir. Nous sommes la seule copropriété à effectuer ce genre de décompte et le Conseil de Copropriété ne souhaite plus passer son temps à cette activité. Une simulation a prouvé qu'en travaillant par la moyenne du prix au m³ de consommation donné par Hydrobru, la différence par appartement reste très minime, de l'ordre de quelques euros seulement.

C'est ce prix moyen de l'eau donné par Hydrobru pour l'ensemble du bâtiment qui sera appliqué à partir de 2014. Si un copropriétaire ne veut pas de cette méthode de calcul, il a la possibilité d'installer un compteur Hydrobru privé pour son appartement à ses frais. Il recevra donc une facture indépendante de celle de l'immeuble mais une telle installation coûterait très cher puisque de nouveaux tuyaux depuis le local des compteurs devront être installés jusque dans l'appartement concerné.

La récupération d'eau de pluie a déjà été envisagée également mais l'installation des citerne et du matériel nécessaire coûte très cher.

L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité le calcul de la répartition de l'eau sur base du prix moyen.

d) Fuite d'eau au niveau des communs ?

Déjà discuté lors de l'approbation des comptes (voir point 5).

e) Problème de fermeture des portes fenêtres

Plusieurs copropriétaires ont des problèmes avec la fermeture de leur porte fenêtre. Le problème vient des charriots coulissants mais ce modèle n'est plus disponible. Le modèle de remplacement n'est pas tout à fait compatible et laisse des trous visibles.

Mr Dewinne, suite à sa visite chez le fabricant GU a trouvé le type de quincaillerie nécessaire. Un ingénieur de cette société est venu sur place aux Nymphéas et a conseillé 5 installateurs à Bruxelles qui pourraient remplacer les pièces défectueuses. Trois installateurs ont répondu à la demande. La société Pauwels proposant un prix correct et une garantie pour les copropriétés est retenue. Les pièces de GU seront encore suivies pendant +/- 20 ans.

- Beaucoup de problèmes sont dus à l'usure. Les copropriétaires qui ont des problèmes à leur porte fenêtre et leur porte de cuisine peuvent s'adresser au Syndic. Le coût du remplacement du charriot est de 621€ TTC mais aucune garantie ne peut être accordée. Le coût du remplacement de toute la quincaillerie est de 1.024€ TTC avec garantie. Il est également possible de remplacer la quincaillerie des portes de cuisine pour 238€ TTC.

Copie du devis est jointe au PV de l'Assemblée Générale.

f) Contrat d'entretien (George)

Ce point a suscité de nombreuses réactions émotionnelles au sein de l'Assemblée Générale. Le Conseil de Copropriété précise qu'il ne veut pas mettre George à la porte mais se doit d'informer les copropriétaires du changement d'attitude de George depuis qu'il n'est plus sous le contrôle de Mr Dewinne. Mr Demesmaecker avait accepté de le superviser mais George n'a jamais voulu accepter ses demandes.

George refuse par exemple de faire les travaux que le Conseil de Copropriété lui demande d'effectuer dans le cadre de son contrat de maintenance. Nous lui avons demandé de peindre la dizaine de portes palières non encore faites mais il ne veut pas et nous a envoyé un devis pour ce travail. De même, il a envoyé un devis de +/- 900€ pour installer sa toilette au sous-sol alors que tout le matériel est déjà à sa disposition.

Il justifie ses heures de maintenance avec des travaux déjà inclus dans son contrat de jardinage tels que le ramassage de feuilles mortes, ... Il vient faire le nettoyage quand bon lui semble et non plus aux heures prévues par son contrat et ceci sans en informer personne.

Il s'est également plaint au Conseil de Copropriété de devoir payer des impôts. Il est évident que la copropriété ne peut pas le faire travailler sans facture. Il passe parfois plus d'une heure à discuter sur le trottoir avec un copropriétaire.

Ce ne sont que des exemples de son changement d'attitude depuis un an. Le Conseil de Copropriété ne demande pas qu'on arrête son contrat mais Mme Solinhac rappelle que Mr Herman serait en droit de le faire sans demander l'avis du Conseil ni de l'Assemblée Générale si la situation devait encore se dégrader.

En attendant, ses contrats seront revus avec lui pour y mettre plus de précisions et, comme convenu, Mr Dewinne le contrôlera durant cette année. Tout le monde espère que George retrouvera la qualité de travail qu'il avait auparavant.

10. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

a) Egouts



Rappel : ni huile, ni graisse dans les éviers. Pas de serviettes hygiéniques, ni d'essuie-tout et surtout pas de langes dans les WC. Evitez les lessives en poudre. Cela crée des bouchons et coûte cher à la copropriété !

Il y a souvent des remontées d'eau sale dans les baignoires du rez-de-chaussée.

Il existe une déchetterie avenue du Cimetière de Bruxelles qui récolte les produits chimiques, les huiles, ... Veuillez-vous y rendre ! Les huiles de friture peuvent également être déposées au Carrefour.

b) Linge sur les terrasses et dans les jardins



Rappel : il est interdit de pendre du linge sur les terrasses et dans les jardins. Mais il y en a de plus en plus. Une photo prise un dimanche après-midi est montrée comme exemple. Cela n'offre pas une vue agréable aux habitants voulant profiter de leur terrasse !

c) Pigeons



Rappel : le règlement communal de police interdit strictement de nourrir les pigeons et ceci même dans le jardin arrière. Leur présence entraîne des nuisances et des frais pour toute la copropriété.

d) Communication du R.O.I. aux locataires



Les propriétaires bailleurs doivent transmettre une copie du R.O.I. aux locataires. Ceux-ci doivent signer pour réception (dans le bail par exemple avec la mention écrite à la main « Lu et Approuvé »). Il appartient également aux propriétaires de vérifier si leurs locataires sont correctement assurés (RC locative).

e) Frais d'emménagement



Il est rappelé que suite aux abandons d'encombrants dans les locaux poubelles lors de déménagements, les frais d'emménagement ont été portés à 100 € lors de l'Assemblée 2010.

f) Amende en cas de non-respect du R.O.I.



Une amende de 50 € si l'on peut prouver le non-respect du R.O.I. a été votée à l'unanimité lors de l'Assemblée Générale de 2010. Cette amende a été appliquée quelques fois encore cette année.

g) Bruits



Rappel : merci de faire attention à ne pas faire trop de bruits (pas de travaux le dimanche, musique, chaussures à talons ...). Pour rappel, il y a tapage nocturne entre 22h00 et 07h00. La police peut être appelée si nécessaire...

Les amendes pour non-respect du ROI seront portées en compte du propriétaire qui devra éventuellement les imputer à ses locataires.

11. Election du Gérant et du Conseil de Copropriété, Signatures ING

a) Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale vote la reconduction de l'ensemble du Conseil de Copropriété dans leurs rôles respectifs. Mr Debakkere téléphonera à Mr Ladent (absent lors de l'Assemblée Générale) pour savoir s'il reste également membre du Conseil de Copropriété.

Mme Van Coile continuera le contrôle des comptes.

Mr Ladent a confirmé le 04/05/2014 qu'il ne désirait plus continuer sa mission au sein du Conseil de Copropriété.

b) Gérant

L'Assemblée Générale vote à l'unanimité la reconduction du mandat de GTI pour un an.

c) Signatures ING

L'Assemblée Générale autorise à l'unanimité Mr Demesmaecker, Mr Herman et Mr Debakkere à gérer les comptes ING. Comme précédemment, les signatures iront par paires : Mr Herman et Mr Demesmaecker ou Mr Herman et Mr Debakkere ou Mr Demesmaecker et Mr Debakkere. Pour l'instant, nous utilisons même une triple signature pour chaque virement.

12. Clôture

Mme Van Coile, Présidente de l'Assemblée Générale clôture la réunion à 22h11.

La Présidente du Conseil de Copropriété

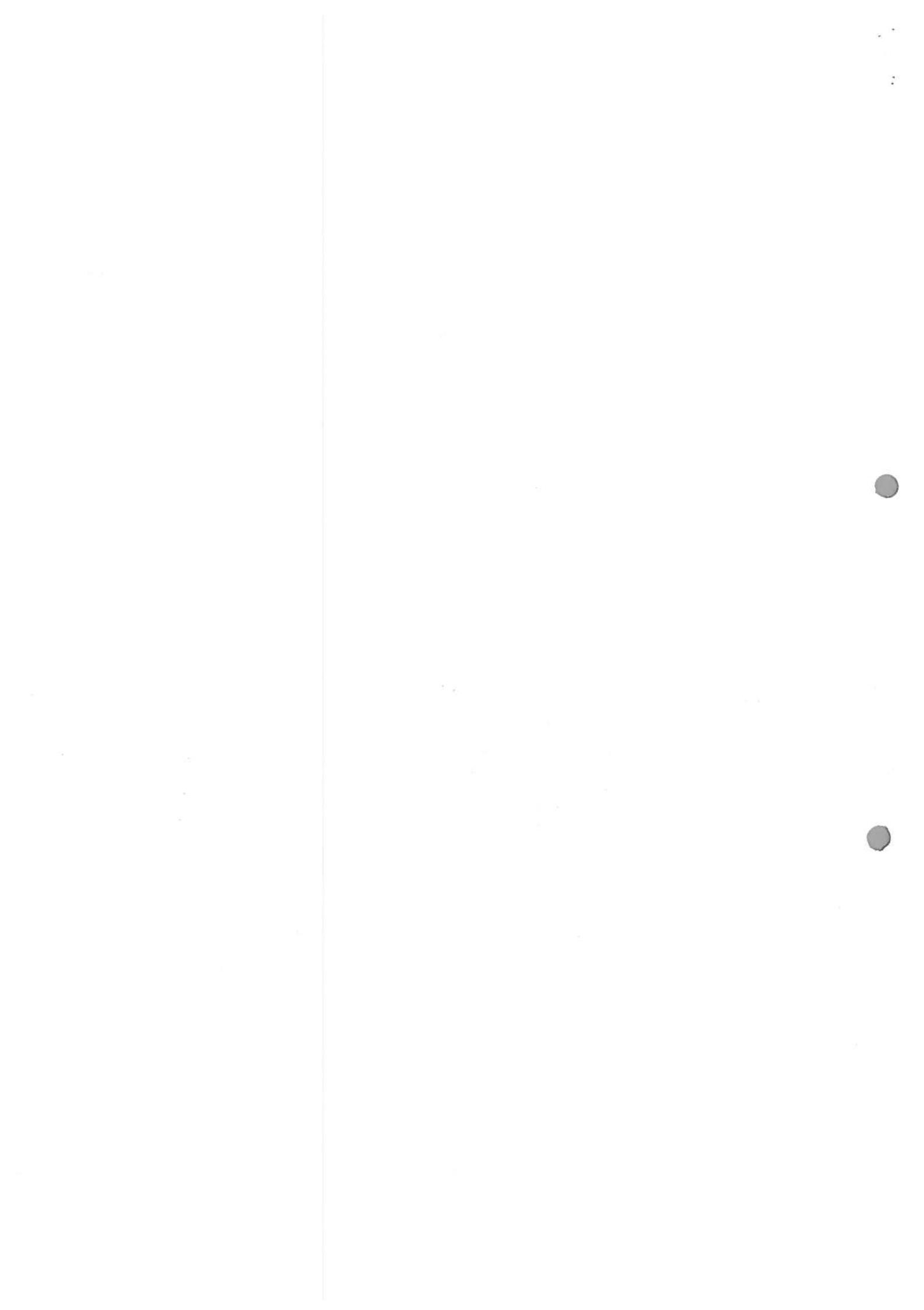
D. Webb

Le scrutateur

C. Bly

Le Syndic

P. Herman



Bernard Dewinne
Avenue des Anc Combattants, 79/bte04
1140 BRUXELLES
0485 84 82 08
B.Dewinne@live.be

Copropriété « **RESIDENCE LES NYMPHEAS** »
Avenue des Anc. Combattants, n°75a, 75b, 77 et 79
Avenue Henri Dunant n°42 et 44
1140 Bruxelles

Le 23/04/2014

P. 1/2

RAPPORT : TRAVAUX 2013

JANVIER :

- Changer batteries 12 détecteurs fumée entrée 75A-75B.
 - Remplacement minuterie escaliers et halogènes entrée 75B.
 - Remplacement minuterie cave entrée 42.
 - Sous-sol garage changer minuterie et 1 interrupteur.
 - Toiture : suite abondance neige, entretien des récolteurs d'eau des DEP (tube en plomb).
-

FEVRIER :

- Changer batteries 10 détecteurs fumée entrée 77-44.
 - Sous-sol garage changer minuterie, contacteur et interrupteur. porte 75A.
 - Chauffe-eau local technique, changer la résistance.
 - Changer la minuterie escalier s entrée 79.
 - Eclairage de secours des communs, remplacer 12TL sur les appareils (1^{ère} partie entrées 75A-75B-77).
 - Recherche entrée eau Apt 5^{ème} (Bekaert) entrée 75A, niveau mur fenêtre et porte-fenêtre, dégâts sur murs intérieur et parquet sol.
-

MARS :

- Changer batteries 8 détecteurs fumée entrée 79-42.
 - Changer la minuterie escaliers entrée 77.
 - Eclairage de secours des communs, remplacer 12TL sur les appareils (2^{ème} partie entrées 79-44-42).
 - Etanchéité des raccords tuyaux égouts du 77 dans cave 79 (cave Van Peteghem).
 - Réparations joints murs jardin, répare membrane cheminées aération.
 - Curage des égouts et des dégrasseurs, tuyaux égouts intérieur.
-

AVRIL :

- Réparations sur rambardes des terrasses 5^{èmes}, 75A et 75B (Bekaert et Van Spiegel).
 - Réparations rampes escaliers entrée 75A, réparation soudure.
 - Cheminées ventilation 75A-75B (côté gauche).
 - Cheminées chauffage 75A, dépression -0,21 à -0,25 HP.
 - Lanterneaux escaliers 75A-75B, contrôle électrique, nettoyage des contacts et des boîtiers.
 - Eclairage entrées 44-42, réparation luminaires et remplacement contacteur.
-

Bernard Dewinne
Avenue des Anc Combattants, 79/bte04
1140 BRUXELLES
0485 84 82 08
B.Dewinne@live.be

Copropriété « RESIDENCE LES NYMPHEAS »
Avenue des Anc. Combattants, n°75a, 75b, 77 et 79
Avenue Henri Dunant n°42 et 44
1140 Bruxelles

P. 2/2

MAI :

- Cheminées ventilation 75B (côté droit).
 - Cheminées chauffage 75B, dépression -0,21 à -0,25 HP.
 - Changer la minuterie escaliers entrée 79.
 - Cheminées chauffage 77, dépression -0,21 à -0,25 HP.
 - Lanterneaux escaliers 77, contrôle électrique, nettoyage des contacts et des boîtiers.
 - Réparations sur rambardes terrasses : 4^{ème} (Romaniello) et 2^{ème} (Dollet, location) au 77.
 - Réparations rampes escaliers entrée 79-42, réparation soudure.
-

JUIN :

- Entretien toiture membrane Derbigum.
 - Réglage et nettoyage système fermeture portes entrées 75A-75B et 79.
 - Plaque de rue Bitron (sonnettes) entrées 44-2^{ème} ét (Plaski locat et Demesmaeker), 42-1^{er} ét (Bosman), 754^{ème} (Lambert locat).
 - Lanterneaux escaliers 77-79, contrôle électrique, nettoyage des contacts et des boîtiers.
 - Cheminées ventilation 79 (côté gauche et centre).
 - Eclairage escaliers 79, remplacement 1 interrupteur et répare d'un luminaire (court-circuit)
 - Angle descente garage et 42 : réparation descendre eau pluviale, détachée, démonte, fixation, remonte.
-

AUTRES :

- Débouchage canalisation égouts entrée 75A rez de chaussée et cave.
 - Débouchage canalisation égouts entrée 42, extrait 2 langes.
 - Réparation SdB Apt 5^{ème} (Henderickx) entrée 75B, suite fuite eau du 6^{ème}.
 - Maintenance de George Piotrowski.
-
-

Bernard Dewinne
Avenue des Anc Combattants, 79/bte04
1140 BRUXELLES
0485 84 82 08
B.Dewinne@live.be

Copropriété « RESIDENCE LES NYMPHEAS »
Avenue des Anc. Combattants, n°75a, 75b, 77 et 79
Avenue Henri Dunant n°42 et 44
1140 Bruxelles

P. 1/2

Le 23/04/2014

RAPPORT : MAINTENANCE 2013

JANVIER :

- *Eclairage couloir cave 42* : Réparation TL, démonte, remplacement soquet, ballast, remonte, nettoyage, essai.
 - *Eclairage escaliers entrée 75A* : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok. Circuit éclairage reste allumer, démonte, vérification minuterie, remplacement, essai, ok.
 - *Porte local technique nettoyage* : Système de fermeture bloqué, ainsi que serrure, démonte, dégraissage, nettoyage, remonte, essais, ok.
 - *Eclairage cave entrée 42* : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok. Circuit éclairage reste allumer, démonte, vérification minuterie, remplacement, essai, ok.
 - *Eclairage garage sous-sol* : Circuit éclairage reste allumer, démonte, vérification minuterie, remplacement, essai, minuterie reste enclenchée, recherche sur interrupteurs, interrupteur entrée porte 77 lames restent collées, réparations, remontent, essais, ok.
 - *Portes d'entrées 75 A et B, 77, 79, 44 et 42* : Entretien des vitres et jointures, portes et fermes portes suite enlèvement des décors.
 - *Entrée garage sous-sol* : Nettoyage des 2 caniveaux et grilles d'évacuation des eaux descendre garage.
 - *Luminaires escaliers entrée 79* : 2 luminaires n'éclairent plus, démonte, répare soquets, remonte, essais, ok.
-

FEVRIER :

- *Allées jardin intérieur* : Entretien des récepteurs d'eau vers descentes d'eau pluviale suite abondance neige, vérification des tubes d'évacuation.
 - *Garage sous-sol* : Nettoyage des stérputs et grilles d'évacuation des eaux descendre garage.
 - *Luminaire hall entrée 77* : 1 luminaire n'éclaire plus, démonte, répare soquets, remonte, essais, ok.
 - *Eclairages locaux techniques ascenseurs 44 et 75B* : Réparation TL, démonte, remplacement 1 soquet et 1 ballast, remonte, nettoyage, essai.
 - *Eclairage halls entrées 75B et 44* : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok. Circuits éclairage reste allumer, démonte, vérification interrupteurs, contacts restent collés, nettoyage contacts, essai, ok.
 - *Portes locaux techniques ascenseurs 77 et 75A* : Système de fermeture bloqué, ainsi que serrure, démonte, dégraissage, nettoyage, remonte, essais, ok.
 - *Eclairage cave entrée 79* : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok. Circuit éclairage reste allumer, démonte, vérification minuterie, remplacement, essai, ok.
 - *Eclairage garage sous-sol* : Circuit éclairage reste allumer, démonte, vérification minuterie, remplacement, essai, minuterie reste enclenchée, recherche sur interrupteurs, interrupteur entrée porte 75A lames restent collées, réparations, remontent, essais, ok.
 - *Local technique électrique 79* : Eclairage ne fonctionne plus, démonte, vérification, remplacement 1 soquet, remonte, nettoyage, essai.
-

Bernard Dewinne
Avenue des Anc Combattants, 79/bte04
1140 BRUXELLES
0485 84 82 08
B.Dewinne@live.be

Copropriété « RESIDENCE LES NYMPHEAS »
Avenue des Anc. Combattants, n°75a, 75b, 77 et 79
Avenue Henri Dunant n°42 et 44
1140 Bruxelles

P. 2/2

MARS :

- Garage sous-sol : porte électrique ferme mal, réglage de la fermeture et de l'ouverture, essai, ok.
- Luminaires escaliers entrée 79 : toujours allumés, vérification minuterie, remplacement, essai, ok.
- Eclairages locaux techniques ascenseurs 75A : Réparation TL, démonte, remplacement 1 soquet et 1 ballast, remonte, nettoyage, essai.
- Porte local compteurs électrique 75A : porte ferme mal, nettoyage de la quincaillerie, remontage, essais, réglage du ferme porte, essais, ok.
- Eclairage garage : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok. Circuits éclairage reste allumer, démonte, vérification interrupteurs, contacts restent collés, nettoyage contacts, essai, ok.
- Ecoulement des eaux pentes vers garage : bouchon, nettoyage et débouchage, essai, ok.
- Eclairage escaliers 79 : N'allume plus, vérification circuit, fusible déclenché, test, minuterie, ok. Court-circuit éclairage, recherche, démonte un luminaire et un interrupteur, remplacements, essai, ok.
- Porte entrée 44 : Réglage de la porte et du ferme porte suite mauvaise fermeture.
- Local technique compteurs eau 75A : Eclairage ne fonctionne plus, démonte, vérification, remplacement 1 soquet, remonte, nettoyage, essai.

AVRIL :

- Lanterneaux sur toit 75A, 75B, 77 : entretien, nettoyage.

MAI :

- Lanterneaux sur toit 79, 42, 44 : entretien, nettoyage.

JUIN :

- Angle descente garage et 42 : réparation descende eau pluviale partie basse, détachée, fixation.

AUTRES :

- Débouchage canalisation égouts entrée 75A rez de chaussée et cave, site plainte Mme Van Coile.
- Débouchage canalisation égouts entrée 42, extrait 2 langes, suite plainte Mr Mouzon.