

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

Syndic (GTI) : Mr Herman

Rapporteur : Mr Debakkere

1. Ouverture de l'Assemblée et quorum des présences

L'Assemblée Générale est ouverte à 19h15 ce 22/03/2012.

51 propriétaires sur 82 sont présents ou représentés pour un total de 5.953/10.000èmes.

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.

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

4. Rapport du Conseil de Copropriété

4.1 Remplacement pierres bleues au 44 (4.293 Euros)

Comme le montrent les photos, les pierres bleues s'enfonçaient par endroit. Il y avait un risque de chute. Une nouvelle chape en béton, armée de fers, a été posée et scellée dans la dalle sous l'entrée. Des pierres bleues de qualité belge ont remplacé les anciennes qui n'ont pas pu être réutilisées dans leur ensemble.

4.2 Réparation garde-corps (1.950 Euros)

Les pieds des garde-corps ont été réparés et renforcés là où c'était nécessaire. D'autres réparations sont à prévoir pour l'année à venir. *soit 1213 ?*

4.3 Curage égouts (1.802 Euros)

Le curage des égouts a été réalisé ainsi que le nettoyage des dégrasseurs. Un entretien a également été fait à l'aide de produits bio.

4.4 Entretien, réparation toit et descentes d'eau (3.477 Euros)

L'hiver 2010-2011 a été assez rigoureux. La neige s'est accumulée dans les descentes d'eau. Suite au gel, des fissures sont apparues et il a fallu les réparer. Le toit (+ de 1.000 m²) a également été nettoyé et entretenu. Les fissures dans la membrane ont été réparées. Le coût au m² pour le toit est de 1,84 €/m². Les jonctions du toit vers les descentes d'eau de pluie à la hauteur des penthouses devront être réparées également.

4.5 Entretien et réparation terrasses (5.398 Euros)

La membrane Derbigum sous les dalles des terrasses de certains penthouses a été nettoyée, entretenu et réparée. Cette membrane devra être régénérée d'ici 2 à 3 ans. La régénération consiste à appliquer régulièrement un produit sur la membrane Derbigum afin de la conserver en bon état et lui prolonger sa durée de vie.

4.6 Mise à la terre compteurs gaz 75A => 79 (3.858 Euros)

En mai 2011, Sibelga a procédé au remplacement de la conduite principale de gaz dans l'avenue des Anciens Combattants. Ils ont également procédé à l'inspection des bâtiments pour vérifier la conformité des installations avant leur raccordement sur cette nouvelle conduite. Nos compteurs étaient mis à la terre sur les tuyaux d'eau alors que ceci est strictement interdit depuis les années 80. Il a fallu relier nos compteurs gaz à une vraie terre.

La société sous-traitante de Sibelga demandait 212€ par compteur. Mr Dewinne a trouvé une autre société qui a fait ces travaux pour +/- 70€. Ces frais ont été imputés dans une nouvelle rubrique : "Frais spécifiques". Les mêmes travaux ont été faits en 2012 pour les 42 et 44 et seront dans les comptes 2013.

4.7 Locaux poubelles (toujours trop d'encombrants : 600 Euros et de bouteilles : 700 Euros)

Quelques photos illustrent ce que l'on trouve dans les locaux poubelles. Les propriétaires présents sont scandalisés ! Le pire a été ce WC abandonné dans le local poubelles du 75A. George l'a finalement enlevé et porté à la déchetterie du canal. Il a du le démonter car il faut séparer les différents types de matériaux. Cela prend du temps et est facturé à l'ensemble de la copropriété. Il en va de même pour tous autres déchets anormaux tels que micro-ondes, séchoirs, vêtements, meubles, ... Certains encombrants ont même été retrouvés dans l'allée des garages.

Un copropriétaire demande de fermer les locaux poubelles. Monsieur Dewinne s'est déjà renseigné mais la loi nous l'interdit. Un autre copropriétaire suggère la pose de caméras. Le coût serait de plus de 5.000€ et l'efficacité n'est pas prouvée. On risque de déplacer le problème vers d'autres zones du bâtiment.

Les gens doivent s'éduquer les uns les autres. N'hésitez pas à faire une remarque gentille si nécessaire !

« LE TRI DE TOUS LES DÉCHETS EST OBLIGATOIRE DEPUIS JANVIER 2010, POUR TOUS LES CITOYENS »

Le tri ne se fait toujours pas convenablement dans les sacs bleus ni dans les blancs. George doit les ouvrir et trier leur contenu pour éviter que Bruxelles Propreté ne refusent les sacs et ne nous impose une amende.

Le coût de la gestion des poubelles est aujourd'hui de 80% plus élevé qu'au début. Si chacun fait des efforts, nous y gagnerons tous !

« UN PARC A CONTAINERS POUR LES DÉCHETS AUTRES QUE MENAGERS SE TROUVE AVENUE BORDET »

4.8 Compteurs d'eau communs (Hydrobru)

Hydrobru a remplacé les compteurs communs. Il n'y a pas eu de coût pour la copropriété.

4.9 Clôture

La pose d'une clôture avait été votée en Assemblée Générale de 2011. Cependant, la copropriété située Clos de la Quiétude a fermé l'accès au passage menant à l'arrière de notre jardin. Nos voisins du Dunant Garden ferment également leur accès avec un cadenas. Cela réduit donc très fortement les risques pour Les Nymphéas et rend inutile la pose de la clôture. George a cependant posé des barbelés dans les haies à l'arrière de notre jardin.

5. Approbation des comptes au 31/12/2011

Les comptes ont été vérifiés trimestriellement par le Conseil de Copropriété et Mme Van Coile, contrôleur aux comptes. Aucun problème important n'a été relevé.

Une erreur de relevé est apparue pour un compteur d'eau individuel au 77. L'appartement est resté vide pendant toute la période entre les 2 relevés et la consommation réelle n'est que de 2 m³ au lieu de 31 m³ communiqués par ISTA. Une rectification a été établie pour cet appartement et la différence qui doit être imputée aux communs sera comptabilisée en 2012.

Les comptes pour 2011 sont approuvés à l'unanimité par l'Assemblée Générale.

6. Décharge est donnée au Syndic et au Conseil de Copropriété

7. Travaux prévus pour 2012

7.1 Réparation façades (fait : +/- 6.500 Euros)

Les photos montrent clairement que certains joints entre les briques étaient très abimés. Certaines briques étaient éclatées. Il y avait déjà eu des pénétrations d'eau vers 2 appartements. Afin d'éviter d'autres dégâts, les réparations de la façade ont été effectuées en décembre 2011 par des alpinistes travaillant en rappel pour un coût de 6.500€. Pour info, la réparation avec mise en place d'échafaudages aurait coûté +/- 27.500 €, une combinaison d'échafaudages et de nacelle aurait coûté +/- 19.000 €.

7.2 Entretien et réparation terrasses

Suite des travaux décrits au point 4.5. Il reste 3 terrasses à faire cette année.

7.3 Entretien et réparation toit (joints, démoussage)

Les toits en pente sur les 2 avenues doivent être démoussés et vérifiés.

7.4 Mise aux normes de 4 cheminées (normes 2014)

On a jusqu'en 2013 pour mettre nos cheminées en conformité avec les nouvelles normes applicables à partir de 2014. 4 cheminées sont concernées. Les travaux seront faits en 2012 si possible ou répartis sur 2 ans.

7.5 Remplacement des compteurs d'eau individuels

Les compteurs ont été commandés mais par 2 fois, les compteurs livrés ne correspondaient pas à ce qu'il nous faut (mauvais diamètre, ...). Une nouvelle commande est en cours.

7.6 Réparation balustrades

Au moins 2 balustrades sont très endommagées et doivent être réparées en 2012.

7.7 Réparation support vitre terrasse

Le bas du support des vitres séparant certaines terrasses est rouillé et menace de s'affaisser. Cela causerait le bris de la vitre de séparation. Il faut donc les réparer d'urgence.

7.8 Peinture des portes des appartements

Il reste quelques portes à peindre.

7.9 Bancs dans le jardin (à titre d'essai)

Certaines personnes âgées et à mobilité réduite sortent très peu. Il a été demandé à Mr Dewinne s'il était possible d'ouvrir l'accès au jardin. Mr Dewinne propose de placer 2 bancs contre les haies des jardinets privés et d'ouvrir l'accès entre 10h00 et 15h00 en semaine uniquement afin de ne pas déranger les occupants du rez-de-chaussée.

Un copropriétaire rappelle que la 1^{ère} Assemblée Générale avait décidé de ne pas autorisé l'accès au jardin et se demande pourquoi il faut revenir sur le sujet. Un autre dit que les personnes âgées vont garder leurs petits-enfants qui vont jouer et endommager le jardin. Il y a aussi le risque de salissures telles que mouchoirs, ... Il serait également très difficile d'interdire l'accès à d'autres personnes. «**Cette proposition est refusée à l'unanimité des copropriétaires présents.**»

8. Budget 2012

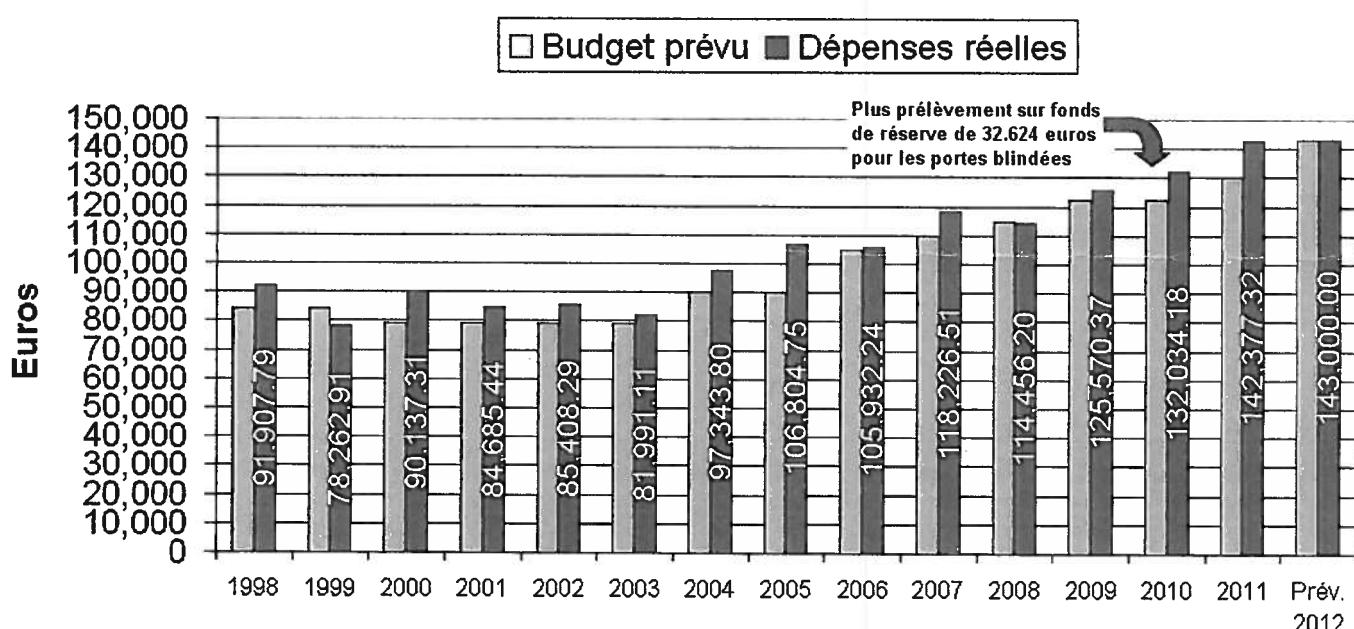
8.1 Présentation du budget

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 130.000 € (hors fonds de réserve) a été dépassé pour arriver à un total de 142.377 €.

Pour 2012, un budget de 143.000 € est proposé.

8.2 Evolution des budgets et dépenses entre 1998 et 2011 et prévisions pour 2012

Evolution des dépenses et budgets (hors fonds de réserve)



Le budget de 143.000 € (hors fonds de réserve) est adopté à l'unanimité par les copropriétaires présents. Comme d'habitude, les travaux non urgents seront postposés en cas de dépassement du budget.

9. Points d'intérêt commun

9.1 Sas des entrées

Les ferme-portes ont été contrôlés et réglés par une société spécialisée. Cependant, les gens se plaignent que les portes ne ferment pas. Certaines portes se sont déréglées car des habitants ou des livreurs ou des ouvriers les coincent pour passer. Certains habitants les laissent contre. A quoi sert donc d'avoir une porte blindée ?

L'huile hydraulique des ferme-portes se fige à 4°. Comme les halls ne sont pas chauffés et qu'il a fait très froid cet hiver, les ferme-portes ont perdu un peu de leur efficacité pendant la période des grands froids. A ce moment, il faut parfois tirer un peu sur la porte pour l'aider à se fermer.

9.2 Palissade de séparation de la descente vers les garages (entre 42 et voisins)

Nous avons souvent des déchets du Dunant Garden qui arrivent dans notre descente de garage à cause du vent. Des palissades seront posées pour éviter le problème.

10. Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.)



Dorothy et Bernard ne sont pas des concierges !!!

Exemple : si VOO ou Belgacom doit intervenir chez vous, ils ne sont pas là pour ouvrir la porte au technicien. Veuillez être présents vous-même !

10.1 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, coûte cher à la copropriété et ...

... provoque des remontées d'eau sale dans les baignoires du rez-de-chaussée !!!

Cette année, quelqu'un a aussi versé de l'huile dans un avaloir du garage.

Il a fallu s'y reprendre à plusieurs fois avec des produits chimiques pour le déboucher.

« Il existe une déchetterie de la commune, avenue du Cimetière de Bruxelles qui récolte les produits chimiques, les huiles, ainsi que les ampoules, TL, pots de peinture, etc. ... Veuillez vous y rendre ! »

10.2 Linge sur les terrasses et dans les jardins



Rappel : il est interdit de pendre du linge sur les terrasses et dans les jardins.

10.3 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).

Il appartient également aux propriétaires de vérifier si leurs locataires sont correctement assurés.

10.4 Augmentation des 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.

10.5 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.

10.6 Tri des poubelles



En cas de mauvais tri, une amende est dressée par Bruxelles Propreté.

10.7 Bruits



Rappel : merci de faire attention à ne pas faire trop de bruits (**pas de travaux le dimanche, musique, chaussures à talons ...**).

Il y a tapage nocturne entre 22h00 et 07h00. La police sera appelée si nécessaire...

10.8 Divers



Les résidents sont priés de ne pas abandonner des caddies de supermarché ou tout autre objet dans les communs.

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

11.1 Conseil de Copropriété

A l'unanimité, l'Assemblée Générale vote la reconduction de l'ensemble du Conseil de Copropriété dans leurs rôles respectifs. Mme Van Coile continuera le contrôle des comptes.

11.2 Gérant

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

11.3 Signatures ING

Comme l'année précédente, l'Assemblée Générale autorise à l'unanimité Mme Webb, Mr Herman et Mr Debakkere à gérer les comptes ING. Comme précédemment, les signatures iront par paires : Mr Herman et Mme Webb ou Mr Herman et Mr Debakkere ou Mme Webb et Mr Debakkere.

12. Cloture

Mme Van Coile, Présidente de l'Assemblée Générale clôture la réunion à 20H37.

La Présidente
du Conseil de Copropriété

D. Webb

Le scrutateur

P. Olemans

Le Syndic

P. Herman



Bernard Dewinne
Av des Anc Combattants, 79/04
1140 Evere
0485 84 82 08

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

RAPPORT TRAVAUX ANNEE 2011

RUBRIQUE 3 : a) Nettoyage : Entretien par George, augmentation par l'index.

Sacs poubelles : Les sacs de 120L sont remplacé par des 80L, d'où volume moindre par sac, augmentation du prix d'achat.

Evacuation : Pas de diminution dans les encombrants et bouteilles, volume toujours aussi conséquent.

- **Encombrants** = petits meubles, bacs à fleurs remplis de terre et plantes séchées, TV, modem de téléphonie, panneaux de meubles cassés, couvertures, panneaux de frigolite, jouets cassés, peluches, caisses de plastique, friteuses, percolateur, grille pain, planche arrière de voiture, jusqu'à 1 WC... Que faire !
- **Bouteilles** = grosse quantité, moyenne de +/- 20 sacs bleus de 100 L remplis à $\frac{3}{4}$ par semaine pour toute la copropriété.

Produits entretien : Concerne la période de mai à décembre.

Produit assainissement : Produit bio pour les dégraisseurs et les graisses dans les tuyaux d'évacuation des eaux usées.

Désodorisants : Désinfecter, assainir et désodoriser dans le bâtiment dès que nécessaire, ainsi que lors de débouchage d'égouts.

Insecticide et souricide :

- Contre la formation de nids de guêpes en toiture, dans les conduits d'aération, les cheminées et sur les pans de toiture.
- Pose de blocs et sachets contre les souris dans les chemins de câbles électriques et à divers endroits dans les caves.

Sel pour déneigement : Entretien par George, augmentation par l'index.

- Achat de sel pour déneigement. Surveillance de la t° sur les tuyaux d'eau non isolés en sous-sol, t° pas en dessous de 3°.

RUBRIQUE 3 : b) Jardins :

- Plantes et déco Pâques. Remplacement du vieux taille haie par un nouveau. Produits phyto pour plantes.
- Compléments : Suite pluies d'été et chaleur, 4 tailles ont dû être réalisées. L'entretien des espaces en graviers 2x.

RUBRIQUE 3 : d) Garages

Portomatic : Contrat d'entretien annuel 2 x l'an (mai et novembre),

RUBRIQUE 3 : e) Electricité

Petit matériel électrique :

- Ampoules, TL pour hall garage, caves et locaux techniques, ampoules éco, minuteries, contacteurs, ballasts pour les différentes réparations électriques dans les communs, interrupteur crépusculaire extérieur commun.

Electrabel :

- Consommation stable et en baisse, suite placement de lampes éco et réparations des TL garages.

RUBRIQUE 3 : f) Frais administratif

- Frais de l'AG en 2011, frais relatif au compte, cotisation au Syndicat National des Propriétaires et les étrennes données pour la factrice et aux 2 équipes de Bxl propriété, récolte sacs blanc et sacs bleus.

RUBRIQUE 3 : g) Divers Belgacom : Paiement abonnement téléphonique pour la ligne d'appel d'urgence (Otisline).

- Le fait que les montants diffèrent chaque mois est que bien des personnes confondent le bouton d'appel Otisline avec le bouton d'appel des étages, d'où des communications de très courte durée.

RUBRIQUE 3 : h) Bâtiment, matériaux, travaux

Maintenance du bâtiment par George : Voir rapport de maintenance et des travaux effectués, joint. Augmentation par l'index.

Entretien et réparations sur membrane toiture : (1.200 m² de membrane sur le toit)

- Nettoyage des naissances et DEP sur toit. Evacuations bouchées et gelées, 45 cm d'hauteur de neige sur le toit.
- Nettoyage membrane toiture.
- Suite hiver 200/2011, réparations des défectuosités sur les solins, joints défectueux et sur membrane Derbigum.
- En juillet sur toit niveau 77, réparations sur membrane et contours lanterneau.

Réparation de balustres terrasses : Réparations effectuées sur les 2 terrasses 5^{ème} étage du 75A.

- Il reste à réparer 75A-2^{ème}, 75B-2^{ème}, 42-4^{ème} et 6^{ème} côté gauche, 77-1^{er} côté gauche, 79-5^{ème}. Les rambardes présentant un grand danger sont réparées en premier lieu. Pour 2012, les balustres des Apt 75A 2^{ème} et 75B-2^{ème} seront réparées.

Curage des égouts :

- Entretien annuel des dégraisseurs, des chambres de visite, des regards, des sterputs et passage d'un rat avec machine à pression pour le nettoyage et évacuation des déchets. Travail effectué de l'extérieur vers l'intérieur du bâtiment et vice versa par des regards effectués dans les canalisations à l'intérieur du bâtiment.
- **ATTENTION A NE JAMAIS FAIRE** : Des personnes jettent des lingettes dans les toilettes formant ainsi des bouchons et d'autre vide de la graisse à frite dans les tuyaux d'eaux usées. Merci d'être très attentif afin d'éviter bien des désagréments aux personnes habitant les rez de chaussée.

Bernard Dewinne
 Av des Anc Combattants, 79/04
 1140 Evere
 0485 84 82 08

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

- Suite au problème récurrent du 75A où la décharge d'eau usée se bouche très souvent et remonte vers la salle de bain du RDC. Curage de cette évacuation à plusieurs reprises durant l'année 2011, suite à la malveillance de résidents.

Portes des jardins : entretien des systèmes de fermeture, réparation quincaillerie porte 77.

Terrasses des penthouses :

- Entrée 77, Apt 37-63 : Entretien, réparations joints membrane-murs, réparation DEP. (MO : 14h30-276,66€ ; matér. 58,34€).
- Entrée 79, Apt 54-64 : Entretien, réparations joints membrane-murs, solins, pierre bleue sur mur, réparation DEP, joints murs, réparation trou et joints membrane. (MO : 26h-496,08€ ; matér. 188,92 €).
- Entrée 75A et 75B, Apt 10-51 et 11-52 : Entretien, réparations joints membrane-murs, solins, réparation DEP, joints murs, réparation sur DEP vers étage inférieur, réparation joints membrane Apt 11-52. (MO : 72h-1373,76€ ; matér. 1096,24€).
- Entrée 79, Apt 55-65 : Entretien, réparations joints membrane-murs, solins, réparation DEP, joints murs et frontons, réparation sur DEP vers étage inférieur, réparation joints membrane. (MO : 45h30-869,20€ ; matér. 455,80€).
- Entrée 42, Apt 81-68 : Entretien, réparations joints membrane-murs, solins, réparation DEP, joints murs, réparation sur DEP vers étage inférieur, réparation joints membrane. (MO : 21h-400,68€ ; matér. 182,32€).

Trottoir entrée 44 : Sol fissuré et carrelages surélevés de 10 à 18 mm.

- Achat pierres bleues adoucies de Soignies, dans la même strate et qualité que celle placée à la construction, 8m² (+ 3m² gratuit) à la carrière de Mazy. (1431,67€ soit 130,152€ le m²). Sur Bxl, Le prix le plus bas revenait à 165,72€ le m² pour une qualité similaire mais dans une strate différente.
- Démolition, enlèvement et évacuation des pierres bleues, de la chape, qui n'était pas armée. (MO : 400,00€ ; matér. 87,60€).
- Pose chape armée double avec points d'ancrage dans chape restante. (MO : 550,00€ ; matér. 589,50€).
- Pose pierres bleues adoucies de Soignies. (MO : 750,00€ ; matér. 484,90€).

RUBRIQUE 4 : b) Assurance : Augmentée index. Montant réparation intrusion, à recevoir.

RUBRIQUE 6 : Frais spécifiques : En mai dernier, la société Sibelga contrôla les compteurs gaz des entrées 75A-75B-77 et 79, en vue du changement de la conduite principale d'alimentation en gaz de l'av des Anciens Combattants et le raccordement aux immeubles. Le raccordement équivalent à la terre des départs des compteurs gaz n'existent pas, seul l'arrivée principale en gaz est reliée à la terre par et sur la conduite d'eau de ville. Ce qui est formellement interdit, cette installation n'assure pas la sécurité des biens ni des personnes en cas de défaillance. Différentes sociétés furent interpellées pour la mise en conformité des compteurs gaz. Les prix variaient de 95€ à 212€ par compteur. Le travail est réalisé pour le 75A-75B à 71,90€ pièce, pour le 77-79 à 68,90€ pièce. Concernant le 79, réparation du circuit sonnerie de la parlophonie, sauf pour le RDC (cabinet médical). (17,03€ par appartement).

RUBRIQUES : 7-8-9-10-11 et 12

Electrabel :

- Electricité des ascenseurs et des communs est stable, avec diminution pour certaines entrées.

Ascenseur :

- Contrat des 2 semestres chez Otis, dont une réparation à l'ascenseur du 79.

Dépannage divers :

- Entrée 75a :
 - Plusieurs plaintes de Mme Van Coile résidante du rez de chaussée, pour des odeurs et des montées d'eaux usées dans sa baignoire.
 - Plusieurs curage ont été nécessaire, dont un en dépannage le 1^{er} novembre. Location d'une caméra pour localiser un bouchon. Causes : bouchons de graisse dans la canalisation d'évacuation.
 - En début 2011, réparation éclairage hall entrée.
- Entrée 75b :
 - Réparation éclairage hall entrée. Réparation éclairage escaliers, minuterie et interrupteurs.
 - Recherche bouchon sur évacuation des eaux usées.
- Entrée 77 :
 - Remplacement serrure porte local ascenseur, penne de fermeture forcée et bloquée
 - Réparation éclairage escaliers, minuterie et relais.
- Entrée 79 :
 - Location d'une caméra pour localiser un bouchon dans évacuation des WC.
- Entrée 44 :
 - Réparation éclairage escaliers, minuterie et interrupteur. Réparation éclairage couloir cave, minuterie.
 - Réparation éclairage hall entrée, minuterie et interrupteur.
 - Réparation parlophonie, sur circuit sonnerie, celui-ci défaillant.
 - Réparation porte vitrée au d'entrée extérieur vers hall boîte aux lettres, fermeture et ouverture.

RUBRIQUE 18 : Consommation d'eau : L'IBDE ayant procédé au remplacement des compteurs principaux d'arrivée pour les entrées, la consommation pour les communs a largement diminué.

Bernard Dewinne
Avenue des Anc Combattants, 79/bte04
1140 BRUXELLES
0485 84 82 08

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

Le 05/03/2012

RAPPORT : TRAVAUX DU CONTRAT DE MAINTENANCE GEORGE 2011

CONTRAT DE MAINTENANCE DANS LES COMMUNS DE
LA RESIDENCE LES NYMPHEAS

Montant TTC mensuel (TVA 6%)	1.400,08 €
Montant TTC an 2011(TVA 6%)	16.716,06 €

JANVIER :

- Suite plainte de la part de Mme Gorller (rez de chaussée 79) auprès de Mr Dewinne en date du lundi 10 de ce mois, pour des bruits venant du WC : vérifications de l'écoulement des décharges des WC du 79 en sous-sol avec caméra, intervention par curage de la décharge des WC, de l'intérieur à partir de la cave vers l'extérieur. Extraction de déchets conséquents, tel que papiers, assainissement de la tuyauterie avec un neutralisant d'odeurs. Essais de l'évacuation du WC, ok.
- Suite plainte de Mme Van Coile (rez de chaussée 75a) en date du jeudi 20 janvier d'odeurs et de bruits provenant des siphons des évier de la sdb et cuisine, et du mauvais écoulement de sa baignoire : vérifications des écoulements avec caméra par les regards en sous sol, curage des tuyaux d'évacuation des eaux usées de l'intérieur vers l'extérieur. Essai des évacuations des évier et de la baignoire de Mme Van Coile, ok.
- Circuit éclairage de prévention d'ouverture et de fermeture de la porte garage en sous-sol : réparation du circuit électrique de l'ampoule de prévention, remplacement relais clignotant, essai, ok.
- Caniveaux entrée garage en sous sol : entretien et jointolement des caniveaux en sous-sol et entrée du garage.
- Portes accès jardin 75b et 77, très dures : démonte, graissage et remonte du mécanisme de fermeture, réglages.
- Réparation circuit éclairage couloir cave 77 : interrupteur collé donnant contact en permanence, minuterie en court-circuit, contact lamelle interrupt. défaillant, remplacement de l'interrupteur et de la minuterie, essai, ok.
- Réparation éclairage local technique ascenseur 75b : démonte néon, réparations soquets, remonte, essai, ok.
- Portes des sas des 6 entrées : entretien des chambranles, des joints et fixations de ceux-ci, dégraissage des vitres.

FEVRIER :

- Réparation porte accès hall garage par couloir cave 44, suite forçage sur porte, celle-ci ne se ferme plus : démonte des chambranles et des châmières de la porte, refixation et repositionnement des chambranles, des châmières avec nouvelles vis, ainsi que de la serrure, repositionnement et réglage du ferme porte.
- Réparation porte local technique ascenseur 44 : démonte serrure, réparation, remonte, essai, remplacement des fixation des chambranles et des vis des châmières, essai porte, ok
- Circuit d'éclairage entrée 75a et 75b : suite allumage constant de l'éclairage de ces deux entrées : réparation du circuit électrique d'éclairage après recherche et test, remplacement des deux relais et du sensor d'allumage, essai, ok.
- Sterpuds dans hall des garages en sous sol et dans les couloirs caves : entretien et jointolement des bases des sterpuds dans le hall des garages et des couloirs des caves.
- Portes accès jardin 77, suite tentative d'ouverture par forçage sur les chambranles avec tournevis ou pied de biche, système de fermeture cassé : démonte et remplacement du mécanisme, graissage et réglages, essai, ok
- Réparation circuit éclairage couloir cave 75b : interrupteur collé donnant contact en permanence, minuterie en court-circuit, contact lamelle interrupt. défaillant, remplacement de l'interrupteur et de la minuterie, essai, ok.
- Réparation circuit éclairage hall des garages : interrupteur collé donnant contact en permanence, contact d'une lamelle d'un interrupteur défaillant, remplacement de l'interrupteur, essai, ok, minuterie, ok.

MARS :

- Communs des cages d'escaliers : pose peinture sur 4 portes d'appartement côté communs escaliers, 77 et 75A.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur les vis et les écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses 77 et 79
- Sas des portes d'entrées : placement de grilles de ventilation dans les plafonds pour fermeture correcte des portes.
- Pergola jardin : réparation boiserie treillis.

AVRIL :

- Communs des cages d'escaliers : pose peinture sur 2 portes d'appartement côté communs escaliers, 44 et 42.
- Porte cave garage 79 : réparation du jeu dans la porte, nettoyage et graissage de la serrure, réparation du ferme porte, essai, ok.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur les vis et les écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses des penthouses 42 droit et 79 arrière.
- Système d'aération et de ventilation des garages : entretien des grilles, démonte et remonte.
- Conduite d'évacuation des eaux usées du 75a : suite appel Mme Van Coile, odeur et bruits dans sa salle de bain venant de la conduite commune, curage de la conduite d'eaux usées en cave.
- Portes d'entrées 79 et 42 : réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage.
- Pergola jardin : fin réparation de la boiserie et préparation de la boiserie pour application huile de protection pour bois.

MAI :

- Communs des cages d'escaliers : pose peinture 1 porte d'appartement côté communs escaliers, 79, 3ème.
- Porte cave garage 44 : réparation du jeu dans la porte, nettoyage et graissage de la serrure, réparation du ferme porte, essai, ok.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur vis et écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses 5 appartements 79, étage 5 et 4.
- Ascenseurs : entretien des circuits d'éclairage, démonte et remonte, entretien des glissières des portes
- Cage d'escaliers 42 : éclairage constamment allumé, recherche, lamelles d'un bouton poussoir collé, changer l'interrupteur, essai, ok.
- Portes d'entrées 77 et 44 : réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage.
- Pergola jardin : application huile de protection pour boiserie sur toute la pergola.

JUIN :

- Communs des cages d'escaliers : pose peinture 1 porte d'appartement côté communs escaliers, 77, 3ème.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur vis et écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses 3 appartements 77, étage 3 et 5.
- Local technique ascenseurs 77 : réglage fermeture porte, démonte serrure, nettoyage, graissage, remonte, essai.
- Cage d'escaliers 44 : éclairage constamment allumé, recherche, minuterie en court circuit, remplacement, essai, reste constamment allumée, nouvelle recherche sur les interrupteurs dans cage d'escaliers, lamelles d'un bouton poussoir collé, changer l'interrupteur, essai, ok.
- Portes d'entrées 75 a : réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage.
- Evacuation des eaux usées 75 a et b : travaux de curage en 2 étapes réparties sur 2 journées, suite odeurs entrée 75a et rez de chaussée appartement Mme van Coile, recherche provenance, curage et test dans canalisations, passage caméra, dépôts et accumulations de détritus dans les conduites cave 75 b sous 75 a, suite remous constat des odeurs identiques au rez de chaussée 75 a, injection d'un dégraissant et nettoyant, curage des canalisation du 75 b et du 75 a, à partir du dégrasseur de l'extérieur vers l'intérieur et vis versa, nettoyage du dégrasseur extérieur, recontrôle avec caméra dans les tuyauteries, ok.

JUILLET :

- Communs des cages d'escaliers : pose peinture 1 porte d'appartement côté communs escaliers, 79, 5ème.
- Local technique ascenseurs 79 : réglage fermeture porte, démonte serrure, nettoyage, graissage, remonte, essai.
- Cage d'escaliers 75a : éclairage constamment allumé, recherche, minuterie en court circuit, remplacement, essai, reste constamment allumée, nouvelle recherche sur les interrupteurs dans cage d'escaliers, lamelles d'un bouton poussoir collé, changer l'interrupteur, essai, ok.
- Porte d'entrée 42 : réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur vis et écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses 2 appartements 77 et 79, étage 2 et 5.
- Locaux techniques des ascenseurs 75 A, 75 B, 77, 79, 44 et 42 : entretien des conduits d'aération du toit vers les locaux.
- Couloir cave vers garage 77 : éclairage constamment allumé, minuterie en court-circuit, placé nouvelle minuterie, essai, ok.
- Toit entrée 77 arrière : recherche infiltration d'eau dans le penthouse en dessous (Mme Solinhac), démonte des ardoises (1m²) sur petit toit arrière, la jonction entre la naissance de l'évacuation et la descende d'eau pluviale est humide, de l'eau coule entre les briques extérieures et le mur intérieur, recherche avec caméra, soudure dans tube fissurée, bouché provisoirement cette évacuation jusque réparation, remonte des ardoises.

AOÛT :

- Cheminées de ventilation 44, côté gauche : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffage : nettoyage des conduits, ramonage.
- Cheminées de ventilation 44, côté droit : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffage : nettoyage des conduits, ramonage.
- Toit entrée 77 : raccords et soudures des membranes sur 4 tubes d'évacuations des eaux de pluie entre les poutres sont dessoudés : travaux sur les 4 tubes : démonte, nettoyage, enlevé partie membrane, pose primer d'accrochage, pose membrane Derbigum à chaud, soudure des raccords sur les tubes d'évacuation des eaux de pluie, pose produit de protection sur les raccords soudés et membrane.
- Portes entrées 75a et 77 : réglage des fermetures des portes.
- Porte cave garage 44 : réglage porte fermeture sur charnière, remonté porte, essai, ok.

Bernard Dewinne
Avenue des Anc Combattants, 79/bte04
1140 BRUXELLES
0485 84 82 08

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

SEPTEMBRE :

- Communs escaliers 77, 5 et 6 ème étage : réparation des fissures sur murs, grattage, ponçage, masticages, pose joint, ponçage, produit de finition et lissage.
- Toit entrée 75b : raccords et soudures sur membranes le long des murs cheminées dessoudés, démontage parties endommagées, pose à chaud de Derbigum avec primer, pose de produit de finition pour protection.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur vis et écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses appartements 75a-étage 5 (les 2), 77-étage 3 (les 2), appartements 44 étage 2 (les 2).

OCTOBRE :

- Communs escaliers 79, 5 et 6 ème étage : réparation de 3 luminaires (plafond et muraux), socquets défectueux, démonte et remplacement par des nouveaux, essais, ok.
- Toit entrée 44 : raccords et soudures sur membranes le long des murs cheminées dessoudés, démontage parties endommagées, pose à chaud de Derbigum avec primer, pose de produit de finition pour protection.
- Balustres sur terrasses : phosphatation et pose peinture sur vis et écrous de fixation : nettoyage, brossage, dégraissage, pose peinture phosphatante sur terrasses appartements 42-étage 4 gche, 44-étage 2 (les 2), 79 étage 2-4-5 face ascenseurs, 77 étage 3 (les 2).
- Locaux ascenseurs 75a-b et 77 : entretien du local et luminaires TL plafonds.
- Portes d'entrées 77 et 44 : réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage.
- Couloir cave vers garage 42 : éclairage constamment allumé, minuterie en court-circuit, placé nouvelle minuterie, essai, ok.

NOVEMBRE :

- Cheminées de ventilation 42, côté gauche : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffage : nettoyage des conduits, ramonage.
- Cheminées de ventilation 42, côté droit : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffage : nettoyage des conduits, ramonage.
- Lanterneaux sur toit : entretien des armatures et joints d'étanchéité.
- Locaux ascenseurs 79, 44 et 42 : entretien du local et luminaires TL plafonds.
- Portes d'entrées 75a et 42 : réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage.
- Réparation circuit éclairage hall des garages : interrupteur collé donnant contact en permanence, contact d'une lamelle d'un interrupteur défaillant, remplacement de l'interrupteur, essai, ok, minuterie, ok.

DECEMBRE :

- Cheminées de ventilation 75a, côté gauche : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffages : nettoyage des conduits, ramonage.
- Cheminées de ventilation 75a, côté droit : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffages : nettoyage des conduits, ramonage.
- Déco Noël avant et arrière : préparation des matériaux, montage, installation de l'électricité pour les luminaires.
- Portes d'entrées 79 : Porte blindée, réglage de la fermeture, nettoyage et graissage du système de verrouillage. Porte entrée sas, abimée dans le bas (pliée), réparation, serrure vandalisée, démonte, remonte avec penne ouverte.
- Circuits éclairage hall des entrées 42 et 44 : Entrée 44, interrupteur collé donnant contact en permanence, contact d'une lamelle d'un interrupteur défaillant, remplacement de l'interrupteur, essai, ok, Entrée 42, minuterie défaillante, remplacement de la minuterie, essai, ok.

