

ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE "LES NYMPHEAS" – 30/04/2013

a décler

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 19h10 ce 30/04/2013. 55 propriétaires sur 82 sont présents ou représentés pour un total de 6.981/10.000èmes.

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) Réparation façades

Ces réparations ont déjà été expliquées lors de l'Assemblée Générale 2012. Elles concernaient le remplacement de briques et de joints de façade.

b) Mise en conformité compteurs gaz (42 et 44)

En 2011, les compteurs gaz des entrées 75A à 79 avaient été mis en conformité par rapport aux nouvelles normes. Cette année, ce sont ceux des entrées 42 et 44 qui ont été faits.

c) Etanchéité tuyaux évacuation SDB et WC dans caves

Des joints ont dû être refaits sur les tuyaux d'évacuation des eaux usées (salles de bain et WC). Ce sont les jonctions entre les différents morceaux de tuyaux qui n'étaient plus étanches.

d) 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 et se fragilisent. Ceci peut constituer un problème de sécurité.

Question d'un copropriétaire : Quand cela sera-t-il fait au 44 ?

Réponse de Mr Dewinne : Les 44 et 77 seront normalement effectués en 2013.

e) Réparation portes blindées après tentative effraction

Malgré les portes blindées, il y a eu 3 tentatives d'effraction pendant l'année passée. Il a été nécessaire de changer tout le système de fermeture des portes concernées, y compris parfois les serrures.

f) Nettoyage terrasse penthouses 44 et 75B

Il a fallu enlever les dalles des terrasses, puis nettoyer la membrane. Par endroits, de petites réparations ont été faites à la membrane, aux solins et aux descentes d'eau de pluie.

g) Entretien et réparation toit

Comme chaque année, il a été nécessaire de faire l'entretien du toit ainsi que des réparations pour éviter que des infiltrations se produisent dans les penthouses.

h) Remplacement des compteurs d'eau individuels

Tous les anciens compteurs ont été remplacés par de nouveaux compteurs à radio-fréquence ne nécessitant plus la présence des occupants pour effectuer les relevés. Les filtres n'ont pas été placés comme initialement prévu mais le seront après que chaque propriétaire intéressé ait payé un acompte. Le prix est toujours celui promis par le fournisseur en 2011.

i) Etanchéité des descentes d'eaux pluviales

Il a fallu refaire des soudures entre les différents éléments des descentes d'eau de pluie.

5. Approbation des comptes au 31/12/2012

Suite aux problèmes de santé de Mr Dewinne, les comptes n'ont pu être totalement encodés par GTI et donc n'ont pu être vérifiés ni par le Conseil de Copropriété, ni par Mme Van Coile, contrôleur aux comptes. Malgré tout, les factures ont été comparées à la liste des dépenses préparée par Mr Dewinne ce qui a permis de connaître le montant total des dépenses de 2012 et de prévoir le budget pour 2013. Des mesures appropriées ont été prises afin de permettre au syndic de procéder à la publication des comptes dans les meilleurs délais.

Afin d'éviter la convocation d'une AG extraordinaire, Mr Debakkere propose à l'AG de déléguer l'approbation des comptes au Conseil de Copropriété. Le Conseil s'engage à vérifier les comptes et à informer l'ensemble des copropriétaires de chaque problème détecté. Les comptes seront envoyés dès la fin de leur contrôle et les copropriétaires auront 2 semaines pour réagir en cas de question ou contestation. Après ce délai, les comptes seront définitivement approuvés.

A l'unanimité, l'AG vote pour cette proposition et délègue donc le pouvoir d'approbation des comptes au Conseil de Copropriété.

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

Ces décharges ne peuvent être données car elles sont liées à l'approbation des comptes.

7. Travaux prévus pour 2012

a) Dégraisseurs et évacuation des eaux usées

Tous les ans, un curage des dégraisseurs est nécessaire. Les graisses s'y accumulent mais aussi toutes sortes de déchets qui sont jetés dans les canalisations (torchons jetés dans les toilettes, ...), ce qui crée des bouchons à la longue. Eliminer un bouchon coûte entre 90 et 450 euros.

Depuis l'existence des stations d'épuration à Bruxelles, ces dégraisseurs ne sont plus obligatoires et le « tout à l'égout » peut être appliqué. Certaines sociétés proposent d'enlever complètement les dégraisseurs mais le coût est très élevé. Il y a aussi moyen de placer un bypass. Le coût est alors de +/- 2.500 euros par dégraisseur, il y en a 4 pour tout le bâtiment. Cette opération devrait réduire de 50% le budget annuel relatif au curage.

A l'unanimité, l'AG vote pour ces travaux d'installation d'un bypass dans les dégraisseurs.

b) Réparation éclairage des entrées et halls

Ces éclairages sont en panne aux 75A, 75B, 77 et 79 car les 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. Les dégâts sont probablement dûs à des souris. Tous ces câbles doivent donc être remplacés mais aucun plan n'étant disponible, ce ne sera pas tâche facile. On pourrait profiter de ces travaux pour installer des détecteurs de mouvement.

Comme il s'agit d'une réparation, ce point n'est pas soumis au vote.

c) Réparation balustrades et séparation vitrées des terrasses

Comme les années précédentes, ces travaux seront effectués en fonction de besoins. Quelques appartements ont déjà été identifiés.

d) Ramonage des cheminées

George a commencé le ramonage aux entrées 75A et 75B. Ces travaux font partie de son contrat « maintenance du bâtiment ». Les cheminées des autres entrées seront également ramonées.

e) Joints entre briques des cheminées

De nombreux joints en ciment entre les briques des cheminées sont tombés ou sont proches de le faire. Il faut les réparer pour éviter les infiltrations d'eau.

f) Démoussage des pentes de toiture

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

g) Locaux poubelles : amélioration suite à collectes bi-mensuelles

Les sacs bleus et jaunes ne sont plus ramassés que tous les 15 jours. Il faut donc rajouter des étagères dans les locaux poubelles pour permettre le stockage de ces déchets pendant 2 semaines.

8. Budget 2013

a) Présentation du budget

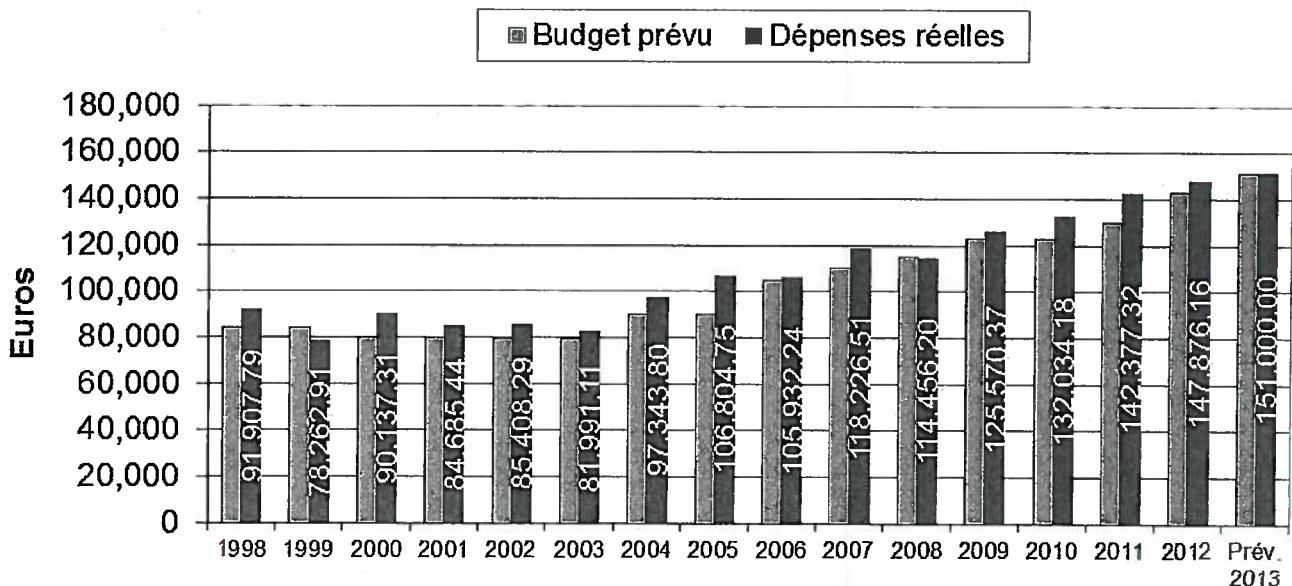
Comme les années précédentes, Mr Debakkere explique l'évolution du budget et des dépenses à l'aide du graphique ci-dessous. Le budget initial de 143.000 € (hors fonds de réserve) a été dépassé pour un total de 147.876,16 €.

Les prélèvements pour fonds de réserve peuvent être ramenés à leur montant initial de 5.000 €. Pour rappel, ils avaient été augmentés à pour financer le placement des portes en 2009 pour une durée de 4 ans.

Il est proposé de transférer cette somme de 5.000 € vers le fonds de roulement et d'encauter augmenter celui-ci de 3.000 € pour arriver à un total de 151.000 €.

8.2 Evolution des budgets et dépenses entre 1998 et 2012 et prévisions pour 2013

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.

9. Points d'intérêt commun

a) Barrières de parking rabattables (privatif)

Le copropriétaire qui a demandé ce point n'est malheureusement pas présent pour expliquer sa requête. Il est donc impossible d'en débattre. Il est cependant communiqué qu'il y a eu des voitures qui stationnaient devant les garages, tant de jour que de nuit et parfois pendant de nombreuses heures.

b) Assurance Conseil de Copropriété (+/- 400 €)

Depuis la loi de 2010, les membres du Conseil de Copropriété peuvent être reconnus comme responsables des actes qu'ils posent en tant que Conseillers. Ils demandent donc que la copropriété prenne en charge une assurance responsabilité civile pour les couvrir.

Après discussions, l'AG répond positivement à cette demande à l'unanimité.

c) Poubelles du Dunant Garden

Les poubelles du bâtiment voisin sont régulièrement devant notre entrée de garage et ce depuis le vendredi soir. Mr Herman est chargé de contacter leur syndic, puis Bruxelles Propreté et la police si nécessaire.

d) Tri des poubelles (30 à 40% des occupants ne respectent pas le tri !)

Le tri n'est vraiment pas bien fait dans notre copropriété !

Il y a fréquemment des papiers ou des pots de yaourt dans les sacs bleus ainsi que des langes dans les sacs jaunes. George doit donc passer son temps à trier ces déchets afin d'éviter les amendes ou le refus d'enlèvement des sacs concernés.

e) Urine dans sac poubelle !

Durant plusieurs semaines, quelqu'un urinait tous les matins dans un sac bleu. Cela a coulé dans la voiture de George. Un tel comportement est complètement inacceptable !

f) Evacuation des bouteilles → 2.468 €

De moins en moins d'occupants se rendent aux bulles à verre alors qu'il y en a 3 dans les environs immédiats de l'immeuble. Il en résulte une augmentation importante du volume des bouteilles et bocaux à évacuer par George. Forcément, l'augmentation du coût pour cet enlèvement est proportionnelle et atteint presque 2.500 euros. Il s'agit clairement d'un point où l'on pourrait faire des économies si chacun y mettait un peu de bonne volonté.

g) Evacuation des encombrants → 1.532 €

Ici aussi, le volume est en constante augmentation alors que le règlement d'ordre intérieur interdit le dépôt d'encombrants dans les locaux poubelles ou autre partie commune du bâtiment. Pour rappel, le parc à container n'est pas loin.

h) Tapis privatifs devant les portes palières

Certains occupants ont placé des tapis en coco ou en paille devant leur porte d'appartement. Ceux-ci sont parfois usés et font beaucoup de poussières ou de crasses dans les cages d'escaliers. Ce sont des tapis privatifs mais il faudrait inciter les gens à les remplacer par des tapis plus modernes pour éviter de salir les paliers et escaliers et ainsi diminuer les frais de nettoyage.

i) Toilette pour George

George a demandé de pouvoir installer une toilette pour lui et pour les ouvriers externes qui travaillent de temps en temps dans l'immeuble. Il faudra déterminer le meilleur endroit pour cette installation. Le budget devrait être aux environs de 800 à 900 euros.

A l'unanimité, l'AG vote pour ces travaux d'installation d'une toilette pour George.

j) Questions et remarques diverses

Question : Est-il autorisé de placer des plantes sur les paliers (notamment pendant l'hiver) ?

Réponse : Théoriquement cela n'est pas autorisé mais peut être acceptable si les voisins ne se plaignent pas et qu'il reste toujours un passage suffisamment large pour permettre une évacuation en toute sécurité.

Remarque : Au 77, certains occupants fument dans les halls et l'ascenseur. Pour rappel, cela est strictement interdit. Le Conseil de Copropriété essayera de sensibiliser ces personnes.

Remarque : Il y a toujours des mégots qui sont jetés par les fenêtres, tant à l'avant que dans les jardins privatifs.

k) Bernard et Dorothy (Mr Dewinne et Mme Webb)

Pour rappel, ils ne sont pas concierges de l'immeuble. Pour les rendez-vous Belgacom, Sibelga, VOO, ... veuillez prendre congé ou vous arranger avec vos voisins pensionnés. Il en va de même pour les colis postaux et autres. En hiver, tout le monde est capable de jeter du sel sur la pente des garages même s'il est plus facile de téléphoner à Bernard et Dorothy. Ils sont copropriétaires comme vous et non concierges !

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, ...

Veillez vous y rendre !

b) Linge sur les terrasses et dans les jardins



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

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

e) 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.

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... *au profit de qui ??*

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 Ladent rejoint également le Conseil de Copropriété.

Mme Van Coile continuera le contrôle des comptes.

la seule pers m'est pas valable

b) Gérant

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

c) Signatures ING

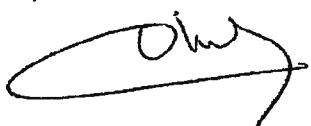
Mme Webb étant régulièrement à l'étranger, elle ne souhaite plus participer à la double signature.
L'Assemblée Générale autorise à l'unanimité Mr Demesmaecker, Mr Herman et Mr Debakkere à gérer les comptes ING. Comme précédemment, les signatures iront par paires : Mr Herman et Mr Demesmaecker ou Mr Herman et Mr Debakkere ou Mr Demesmaecker et Mr Debakkere.

12. Cloture

Mme Van Coile, Présidente de l'Assemblée Générale clôture la réunion à 20h55.

La Présidente du Conseil de Copropriété

D. Webb



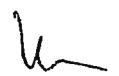
Le scrutateur

C. BLY



Le Syndic

R. Herman



Signatures d'autres copropriétaires

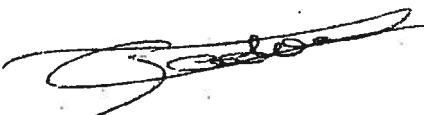
J. DEMESMAECKER



J. SOLINHAC



BODANT



LAMBERT



VANNUFFELEN, L.



Copropriété « RESIDENCE LES NYMPHEAS »

*Avenue des Anc. Combattants, n°75A, 75B, 77 et 79
Avenue Henri Dunant n°42 et 44*

1140 Bruxelles

RAPPORT

ACTIVITES

DETAILS

ANNEE 2012

CONSEIL DE COPROPRIETE :

Présidente: Dorothy WEBB *11/5 D. Webb* SYNDIC :

Vérificatrice aux comptes: Agnès VAN COILE *11/5 Agnès Van Coile*

Secrétaire: Michel DEBAKKERE
Valérie SOLINHAC

Technique: Bernard DEWINNE
Richard DEMESMAEKER

SYNDIC :

GTI: P. HERMAN

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

P. 1/3

Le 18/04/2013

RAPPORT : TRAVAUX DU CONTRAT DE MAINTENANCE GEORGE 2012

CONTRAT DE MAINTENANCE DANS LES COMMUNS DE LA RESIDENCE LES NYMPHEAS	Montant TTC mensuel (TVA 6%)	1.477,68 €
	Montant TTC an 2011(TVA 6%)	17.421,76 €

JANVIER :

- Cheminées des ventilations sur toit 75b et 77, côté gauche : ① tubage d'aération des wc et ② ventilations haute et basse des locaux chauffages : nettoyage des conduits, ramonage.
- Cheminées des ventilations sur toit 75b et 77, 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 : démontage de l'installation électrique, des luminaires, des décorations, stockage des éléments récupérés.
- Portes d'entrées : Portes des 6 entrées des halls et des 6 miroirs, entretien et démontage des décorations.

FEVRIER :

- Porte électrique garage : problème à la fermeture, celle-ci ne reste pas fermée, s'ouvre toujours à la fin de sa course de fermeture : démonte du capot, vérification des clames d'ouverture et de fermeture, ceux-ci ont bougé, réglage de ceux-ci ainsi que du falsceau de sécurité, essais, ok.
- Interrupteur d'ouverture garage sur mur extérieur : clé ne rentre plus dans le cylindre, démonte de l'interrupteur et du cylindre, cylindre obstrué par de la matière dur genre colle, impossible d'enlever cette matière même après trempage dans du produit, remplacement du cylindre, essai, ok.
- Porte cave 79 vers garage : problème d'ouverture porte avec clinche et clé sur cylindre, démonte, serrure et cylindre forcés : remplacement serrure et cylindre, remonte, essais, ok.
- Porte garage vers cave 42 : porte reste très souvent ouverte, penne serrure ne rentre plus sauf avec la clinche, démonte serrure et cylindre, ressort dans serrure détaché, remplacement serrure, soufflé cylindre et graissage, remonte, essais, ok.
- Porte cave 44 vers garage : porte reste entrouverte, vérification, chambranles ont bougés et se détachent du mur lors de l'ouverture et de la fermeture de la porte, refixer les chambranles, essais, ok. Vérifier le cylindre et la serrure, démonte, souffler et graissage, remonte, essais, ok.
- Porte cave 77 vers garage : porte reste souvent entrouverte, vérification du ferme-porte, démonte du cylindre et de la serrure, soufflage et graissage, remonte, essais, ok.
- Porte blindée entrée 44 : le système électromagnétique d'ouverture à partir des parlophones ne commande plus la porte blindée : vérification du circuit électrique, celui-ci est fonctionnelle. Vérification de la serrure, démonte, il est visible que celle-ci a été forcée, remplacement, essais, fonctionne manuellement, mais le moteur tourne dans le vide, démonte totale et remplacement du mécanisme électromagnétique d'ouverture, essais, ok.

MARS :

- Sous-sol garage : 2 sterputs bouchés. Démonte des grilles, passage rat à pression pour débouchage tuyauterie. Un débouché, l'autre nécessite produit acide de débouchage pour ramollir bouchon, déversement de 2 litres de produit. Nouvel essai, négatif. Reversement de 2 L de produit pour ramollir le bouchon. Nettoyage et évacuation des déchets.
- Évacuation des eaux usées du 75A : Curage tuyau des eaux usées en cave de l'intérieur vers l'extérieur et vice versa avec rat à pression. Nettoyage et évacuation des déchets.
- Sous-sol garage : Nettoyage du sterput dont le tuyau d'évacuation est bouché, passage du rat à pression, essai, tuyauterie débouchée. Nettoyage et évacuation des déchets.
- Porte garage vers cave 42 : Mauvaise fermeture, réglage ferme-porte, resserrage des charnières, essais, ok.
- Eclairage TL cave 44 : Réparation de 2 soquets TL sur un des luminaires, démonte, remplacement, essai, ok, remonte.
- Ventilation du sous-sol garage : Entretien des 2 cheminées et des grilles d'extérieurs, démonte, nettoyage, remonte.
- Luminaire entrée 44 : N'éclaire plus, démonte, réparation soquet, remplacement, remonte, essai, ok.
- Luminaire cage escaliers 77 niveau 3ème : Ampoule clignote, éclaire faiblement, démonte, soquet défectueux, remplacement, remonte, essai, ok.
- Caniveaux porte garage : Démonte des grilles, nettoyage des grilles, nettoyage des 2 caniveaux, passage du rat à pression dans les 2 tuyaux d'évacuation des eaux, remonte des grilles, évacuation des déchets.

AVRIL :

- Porte garage vers cave 75B : Mauvaise fermeture, réglage ferme-porte, resserrage des charnières, essais, ok.
- Eclairage TL cave 75A rez de chaussée : Réparation de 1 soquet TL sur un des luminaires, démonte, remplacement, essai, ok, remonte.
- Allées du jardin intérieur : Entretien, remise en place et nettoyage des bordures en béton.
- Luminaires local compteurs électrique 75A-B : N'éclaire plus, démonte, remplacement du ballast et starter, remonte, essai, ok.
- Entrée 75A : Suite appel le samedi 14 avril de Mr Magny pour gouttes d'eau sortant joint du plafond venant étage 5, et après contact avec locataire étage 5 de Mr Samyn pour vérification et test, rendez-vous dimanche 15 avril à 10hr30. Appart Mr Magny : test de conductibilité, s'avère négatif, aucune trace d'eau à ce niveau, appart étage 5 de Mr Samyn : test de conductibilité sur joints des carrelages et sur angle murs où se trouve la descente d'eau pluviale : test s'avère négatif, aucune trace d'eau ni à l'intérieur et ni à l'extérieur. Vérification sur toit niveau descente eaux pluviales : nettoyage de la naissance, vérification des joints de la membrane et de

CD

- la jonction raccord vers la descente d'eau, rien à signaler. Lundi 16, passage d'une caméra dans la jonction et début de la descente d'eau : négatif, aucunes fissures ni détériorations des raccords et dans la descente d'eau.

MAI :

- Sous-sol cave 79 couloir : Sur tuyau évacuation eaux usées : eau coule par joint, ouverture regard, passage du rat à pression, nettoyage canalisation, graissage du joint, nettoyage sol, évacuation des déchets, fermeture, surveillance pendant 1 semaine, joint recoule, répété opération de nettoyage, surveillance, ne coule plus, ok.
- Porte garage local vélos : Mauvaise fermeture, réglage ferme-porte, resserrage des charnières, essais, ok.
- Sous-sol garage 75B : Nettoyage du stérput dont le tuyau d'évacuation est bouché, passage du rat à pression, essai, tuyauterie débouchée. Nettoyage et évacuation des déchets.
- Luminaire local compteurs électrique 75A-B : N'éclaire plus, démonte, remplacement ballast et starter, remonte, essai, ok.
- Eclairage escaliers entrée 42 : Minuterie en court-circuit, recherche sur interrupteurs, négatif, recherche sur éclairage, ampoule rez de chaussée, remplacement et réparation du soquet sur le luminaire, démonte, remplacement de la minuterie, essai, ok.
- Eclairage hall entrée 42 : N'éclaire plus, démonte, mauvais contact, réparation, changé ampoule, essai, ok.
- Luminaire local compteurs électrique 77-79 : N'éclaire plus, démonte, remplacement ballast et starter, remonte, essai, ok.

JUIN :

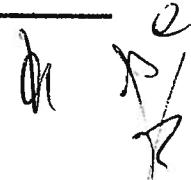
- Sous-sol cave 75A couloir : Sur tuyau évacuation eaux usées : eau coule par joint, passage du rat à pression, nettoyage canalisation, graissage du joint, nettoyage sol, évacuation des déchets, fermeture, surveillance pendant 1 semaine, joint ne coule plus, ok.
- Eclairage couloir cave entrée 77 : Minuterie en court-circuit, démonte et réparation, remplacement de la minuterie, essai, ok.
- Sous-sol couloir et rez 42 : Suite plainte bruit et odeur venant SdB et évier de cuisine de Mr Mouzon (rez de chaussée 42), vérification de la descende d'eaux usées : bouchon entre le dégraisseur et le raccordement de toutes les descentes du 42. Passage du rat à pression de l'intérieur vers l'extérieur et inversement, débouchage, bouchon dans le dégraisseur, cassé celui-ci, évacuation des déchets, essais à partir de l'appart de Mr Mouzon, le dégraisseur se vidé mal, re-nettoyage du dégraisseur, trouvé un joint en caoutchouc très épais dans la fente de l'évacuation du dégraisseur, essai, nettoyage et évacuation des déchets.
- Luminaire local compteurs électrique 44 : N'éclaire plus, démonte, remplacement du ballast et starter, remonte, essai, ok.
- Eclairage couloir cave entrée 42 : Minuterie en court-circuit, recherche sur interrupteurs, négatif, recherche sur éclairage TL, remplacement et réparation d'un soquet sur un luminaire, démonte et réparation, remplacement de la minuterie, essai, ok.
- Eclairage hall entrée 42 : N'éclaire plus, démonte, mauvais contact, réparation, changé ampoule, essai, ok.
- Luminaire local gaz 42 : N'éclaire plus, démonte, remplacement du ballast et starter, remonte, essai, ok.
- Angle descendre garage et 42 : réparation descendre eau pluviale, détachée, démonte, fixation, remonte.

JUILLET :

- Récolteurs d'eau niveau jardin : Démonte et nettoyage des évacuations d'eau de pluie niveau sol dans le jardin.
- Sous-sol couloir et 2^{ème} ét 44 : Suite plainte bruits, odeurs venant sortie tube cellier et remontée d'eau dans l'évier de cuisine de Mr Demesmaeker (2^{ème} ét 44), malgré 2 curages du tuyau d'évacuation Interne à l'appartement, vérification de la descende d'eaux usées via caméra : un bloc de graisse coincé à la jonction du raccordement des descentes du 44 et la sortie d'eaux usées de l'appartement.
- Dégraisseur 44 et 42 : Suite débouchage conduite principale d'eaux usées du 44, niveau ét 2 nettoyage évacuation de plusieurs blocs durs, nettoyage avec le rat à pression.
- Luminaire local compteurs gaz 77 : N'éclaire plus, démonte, remplacement d'un soquet, remonte, essai, ok.
- Eclairage couloir cave entrée 44 : Minuterie en court-circuit, recherche sur interrupteurs, un bouton poussoir enclenché et bloqué, démonte et réparation, remplacement de la minuterie, essai, ok.
- Eclairage hall entrée 44 : N'éclaire plus, démonte, mauvais contact sur soquet, démonte, réparation, changé ampoule, essai, ok.
- Luminaire local technique : N'éclaire plus, démonte, remplacement du ballast et starter, remonte, essai, ok.
- Portes des caves intérieur 44 et 42 : Jeu à l'ouverture, resserrage des charnières, démonte et remonte, essai, ok.
- Toiture : Nettoyage des récolteurs d'eau avant descende d'eau, évacuations des déchets.

AOÛT :

- Portes blindées des entrées : Entretiens des serrures et réglages des fermes portes, essais, ok.
- Entrée 44, ét 2, Mr Demesmaeker : Suite débouchage par ouverture gaine technique dans appartement, remonter blocs et fermeture gaine technique, enduisage, lissage.
- Porte cave 75b vers garage : Réglage porte, ferme porte et serrure nettoyage, remonte, essais, ok.
- Entrée 44, ét 2 : Continuité des travaux de finitions, ponçage mur, mise en peinture du mur de la gaine technique.
- Eclairage cave 77 : Réparation circuit éclairage, remplacement boitier et interrupteur à poussoir, essai, ok.
- Ventilations garages vers extérieur : Nettoyage des gaines vers l'extérieur, beaucoup de papiers, toiles d'araignées, feuilles, grosses quantité de poussières et sable.
- Toiture : Entretiens des lantemeaux en PVC des cages d'escaliers, pour l'ouverture en cas d'incendie.



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

P. 3/3

SEPTEMBRE :

- Evacuation des eaux usées 75 a : Rez de chaussée Apt Mme Van Coile, suite appelle remontée d'eau usée dans sa baignoire, curage canalisation eaux usées de l'intérieur vers l'extérieur et vis versa, extrait gros morceaux de graisse formant bouchon, nettoyage du dégrasseur extérieur, essai écoulement d'eau à partir d'évier et baignoire, ok.
- Entrée 44, cage d'escaliers : Eclairage toujours allumer : recherche cause, minuterie ok, vérification des interrupteurs à bouton poussoirs un à un à partir du 6^{ème} vers le rez de chaussée, démonte, vérification test, remonte, interrupteur 3^{ème} étage bloqué, réparation, test, ok.
- Porte cave 42 vers garage : Serrure ne ferme plus à clé : démonte, réparation cliquet, remonte, essais, ok.
- Entrée 75 b, éclairage escaliers toujours allumer : minuterie défectueuse en court-circuit, remplacement minuterie, test, ok.
- Eclairage cave 79 : Réparation circuit éclairage, démonte, réparation d'un luminaire TL, remonte, essai, ok.
- Entrée 75 a, Apt 5^{ème} étage : Constat eau entrant dans la cuisine et living niveau sol dès que pluie, recherche cause dès que pluie en 3 fois, réparation de joints défectueux sur briques mur extérieur, ainsi que joints sur pierre bleu seuils porte-fenêtre et fenêtre cuisine.
- Luminaire local électrique 79 : N'éclaire plus, démonte, remplacement du ballast et starter, remonte, essai, ok.

OCTOBRE :

- Eclairage couloir entrée 79 : Toujours allumer, vérification circuit, minuterie en court-circuit, remplacement, test, éclairage reste allumer, recherche sur interrupteurs, interrupteur entrée lamelles collée sur contact et cassée. Démonte, remplacement, essai, ok.
- Eclairage cage d'escaliers 42 : Eclairage toujours allumer : recherche cause, minuterie défectueuse, remplacement, essai, éclairage reste allumer, vérification des interrupteurs à bouton poussoirs un à un à partir du 6^{ème} vers le rez de chaussée, démonte, vérification test, remonte, interrupteur 3^{ème} étage bloqué, réparation, test, ok.
- Porte cave 79 vers garage : Serrure ne ferme plus à clé : démonte, réparation cliquet, remonte, essais, ok.
- Porte blindée entrée 77 : Disfonctionnement à l'ouverture à partir du parlophone des appartements, vérification du circuit électrique, ok. Démonte serrure, celle-ci a été forcée, penne supérieure bloquée en position fermée d'où moteur électromagnétique out. Commande nouvelles pièces. Démonte serrure et moteur, remplacement par nouvelles pièces, remonte, réglages, essais, ok, nettoyage porte. Evacuation des débris.
- Entrée 75 b, Apt 6^{ème} étage : Réparation des dégâts sur parquets living suite infiltration eau par descente eau pluviale défectueuse intérieure pent de toit et mur de extérieure. Enlèvement colle, nettoyage chape, nettoyage et ponçage des lamelles parquet, collage parquet, enduisage des fentes entre lamelles, huile protectrice parquet.

NOVEMBRE :

- Eclairage couloir cave 79 : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok, reste allumer, recherche sur interrupteurs, interrupteur entrée lamelles collée sur contact. Démonte, nettoyage, essai, ok.
- Porte blindée entrée 79 : Cylindre côté extérieur défectueux, entrée clé forcée, démonte, vérification avec plusieurs clés, aucunes ne rentre dans le cylindre, changement du cylindre et de la rosace, essais, ok. 2 x sur le mois de novembre, à 17 jours d'intervalles.
- Changement des compteurs d'eau IBDE 77-79 et 42-44 : Aide à l'installation, nettoyage des emplacements.
- Installation des compteurs d'eau appartements ISTA : Aide à l'installation, vérification et tenue des fiches.
- Eclairage escaliers entrée 44 : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok.. Circuit éclairage reste allumer, recherche sur interrupteurs, interrupteur 4^{ème} étage, lamelles collées sur contact. Démonte, nettoyage, essai, ok.

DECEMBRE :

- Eclairage couloir cave 79 : Réparation TL, démonte, remplacement soquet, ballast, remonte, nettoyage, essai.
- Porte blindée entrée 77 : Cylindre côté extérieur défectueux, entrée clé forcée, démonte, vérification avec plusieurs clés, aucunes ne rentre dans le cylindre, changement du cylindre, essais, ok. 1 x sur le mois de novembre et 1 x en décembre, à 17 jours d'intervalles.
- Porte blindée entrée 44 : Cylindre côté extérieur défectueux, entrée clé forcée, démonte, vérification avec plusieurs clés, aucunes ne rentre dans le cylindre, changement du cylindre, essais, ok. 1 x sur le mois de novembre et 1 x en décembre, à 17 jours d'intervalles.
- DéTECTEURS DE FUMÉES : Changement de batteries sur une quinzaine de détecteurs entrée 79, 77, 44 et 42 caves.
- Eclairage escaliers entrée 79 : Toujours allumer, vérification circuit, test minuterie, ok. Circuit éclairage reste allumer, démonte, vérification minuterie, remplacement, essai, ok.
- Porte blindée entrée 79 : Quincaillerie et moteur ouverture porte bloqué par forçage sur la porte, démonte, nettoyage, vérification, moteur et système de fermeture bloqué, remplacement par montage nouvelles pièces, essais, ok.
- Eclairage escaliers 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, interrupteurs entrée porte de garage et 42, lamelles restent collées, réparations, remontent, essais, ok.