

Conseil de copropriété

Résidence ORCHIDE

RAPPORT SEMESTRIEL 03-2013 – 09-2013

Le conseil de copropriété a veillé à ce que le syndic remplisse ses tâches et a eu l'occasion de consulter les documents de la copropriété (offres, factures ...).

Les réunions se sont tenues régulièrement.

Chaque facture a été présentée à la personne en charge du contrôle.

Un état des retards de paiement a été rendu à chaque demande.

MARS 2013

- Permis d'urbanisme : suite
Le permis d'urbanisme est accordé au 08 mars 2013.
Ceci sera annoncé en séance d'AG prochaine.
Le cahier des charges est au stade de clôture et devrait pouvoir être transmis aux candidats soumissionnaires.
Selon toute vraisemblance, une AG TERRASSES se profile pour le mois de juin afin que le chantier puisse débiter encore en 2013 sous réserve de procédures visant à bloquer l'avancement du projet.
- Divers
Le point sur l'organisation de l'AG du 26/03. Un matériel audio est loué pour l'occasion afin d'améliorer l'acoustique.
La présidente se propose de contacter le responsable de la salle afin de nous donner accès vers 16h00.
M. Weijerman demande s'il ne serait pas judicieux de demander aux copropriétaires de se présenter au bureau de l'AG avant d'entrer dans la salle afin d'éviter que certaines personnes disposant de procuration attendent la dernière minute pour faire valoir leurs quotités et donner le feu vert au double quorum.
Il sera difficile d'obliger les copropriétaires à remettre tous leurs documents.

Le commissaire aux comptes n'a remis aucun rapport de vérification ni au syndic ni aux membres du conseil. Les membres du conseil s'étonnent de cette attitude et se posent la question de savoir si M. Martin se représente comme commissaire.

Il est fort probable que ce dernier ne soit pas présent à l'AG, ce qui serait une première.

Le syndic déplore le fait de ne pas avoir reçu le rapport pour répondre aux éventuelles interrogations ou remarques du commissaire. Il répondra en séance.

D'autre part, le rapport aurait permis d'organiser la présentation POWERPOINT. Etant donné la situation, le syndic ne pourra alimenter cette dernière des informations du commissaire.

M. De Bodt s'étonne d'apprendre qu'aucun copropriétaire ne soit venu vérifier les factures et poser des questions sur les comptes, même pas Mmes Van Meenen, Renvillard, Dupont, Joseph ou M. Szabo.

La présidente demande qu'une démarche soit entreprise pour le remplacement des sols des ascenseurs. Le syndic rappelle que plusieurs demandes ont été introduites auprès de Kone mais sont restées sans suite.

Il faut bien dire que le climat avec Kone n'est pas des meilleurs dès lors que des factures sont contestées et restent sans réponse. La situation ne s'est pas améliorée malgré les promesses.

Le syndic propose de faire appel à une autre entreprise.

MAI 2013

- Composition du conseil de copropriété
Se retranchant derrière les textes en vigueur, Mme Leroy, Mme Kovac, M. Vandenberghe et M. Weijerman auront une voix délibérative.
M. de Bodt a une voix consultative.
M. Weijerman se porte candidat vice-président.
- Analyse de l'AG
Les boissons causent un réel problème. Envisager une autre salle.
L'AG s'est déroulée correctement sans réel souci.
- Rapport du commissaire aux comptes
Le syndic a rencontré M. Vandenberghe afin de faire le point sur le rapport rédigé par le commissaire aux comptes.

Conseil de copropriété

Résidence ORCHIDÉE

Trois points sont à modifier tel que le forfait publication (60€), les frais de la matrice cadastrale (571€), et les travaux de pose de la poutre du niveau -2 (travaux connexes à la porte de garage niveau -2).

- Divers
Afficher un avis concernant le jet de mégot de cigarette
Monsieur Vandenberghe demande à faire un tour des locaux techniques.
Veiller à fermer l'espace 85 EST pour chute de béton.
Vérifier boîte L24. Plaquettes S15.
Faire les démarches pour empêcher Badaoui de travailler dans le garage de location.

JUIN 2013

- Echantillon du vitrage de garde-corps si disponible : attente d'un échantillon
- Permis d'urbanisme : en ligne sur le site de la copropriété
- Terrasses : état du dossier : le syndic fait le point en séance
- Etat des paiements : le syndic fait état des comptes copropriétaires
- Nuisances A09 : les propriétaires sont au courant des faits et demandent copie des plaintes et PV
- Blogs SZABO : le syndic fait état de la lettre transmise par l'avocat de M. Szabo et du courrier en réponse rédigé par Me Laurent-Fenaux. M. Szabo publie des documents qu'il met à la disposition des locataires et cela sème le désordre.
- Site officiel de la Résidence Orchidée : à jour
- Divers
 - a. Grillage au 85 : à réparer par le service au niveau de la valve : en ordre
 - b. Paratonnerre : résolu le 11/6
 - c. Bac à plantes 95 : commande de sable (100kg)
 - d. Plinthe 27eme et recouvrement de sol : le service prendra en charge
 - e. Logement Mme Saintviteux : demander de changer les rideaux
 - f. Extincteur garage -2 : volés, Sieli a proposé des boîtiers pour placer les extincteurs au prix de +/- 35€ pièce
 - g. Boîte aux lettres pleines : boîte cassées à réparer par le service
 - h. Rez-de-chaussée 9 : vente publique mais il y a eu manipulation de la part du propriétaire entre une société et le privé
 - i. Sol des ascenseurs : M. Vandenberghe se propose de placer des plaques aluminium strié et demande que les mesures lui soient transmises afin de contacter des fournisseurs
 - j. Coursives : les mousses reprennent sur les murets et devront être traitées rapidement par le service
 - k. Murets : l'entrepreneur doit terminer le travail d'ici juillet
 - l. Plaques béton jardins : le service va acquérir une peinture résistante et les refaire
 - m. Concierge : le contenu de la valve sera réédité
 - n. Peinture locaux techniques et à vélos : M. Vandenberghe se charge de demander offre à M. Mucha
 - o. Valves : les affiches de format différent seront remplacées
 - p. Sonnettes : S15 : une plaquette sera commandée aux frais du copropriétaire
 - q. L8 : le va-et-vient de cet appartement n'est pas clair. Il semblerait qu'un membre familial reprenne la location
 - r. Poubelles : un avis invitant les habitants à ne rien laisser sur les paliers sera publié
 - s. Travaux :
 - t. Signature des factures : le conseil marque son accord pour la double signature (Mme Leroy et M. Vandenberghe)
 - u. Dégâts des eaux, incendie : actuellement, les sinistres en cours sont H11 (+/- 5000€ à charge de copro), H19 à suivre, M18 (+/- 5000€ à charge de copro).
 - v. Commandes des bornes : un état des propriétaires de télécommande sera rédigé

JUILLET 2013

- Retards de paiement : listes analysée en séance
- Divers
 - a. Grillage au 85 : à réparer par le service au niveau de la valve : en ordre
 - b. Paratonnerre : résolu le 11/6 mais nécessite nouvelle intervention suite grincement

Conseil de copropriété

Résidence ORCHIDE

- c. Bac à plantes 95 : commande de sable (100kg) ... à demander
- d. Plinthe 27eme et recouvrement de sol : réalisé mais les sols sont à commander
- e. Logement Mme Saintviteux : demander de changer les rideaux : réalisé
- f. Extincteur garage -2 : commandés
- g. Boîte aux lettres : cassées : réparées
- h. Rez-de-chaussée 9 : vente publique
- i. Sol des ascenseurs : M. Vandenberghe se propose de placer des plaques aluminium strié et demande que les mesures lui soient transmises afin de contacter des fournisseurs : pas encore réalisé : mesures à prendre
- j. Coursives : les mousses reprennent sur les murets et devront être traitées rapidement par le service : à faire
- k. Murets : l'entrepreneur doit terminer le travail d'ici juillet
- l. Plaques béton jardins : le service va acquérir une peinture résistante et les refaire : au programme
- m. Concierge : le contenu de la valve sera réédité : à faire
- n. Peinture locaux techniques et à vélos : M. Vandenberghe se charge de demander offre à M. Mucha
- o. Valves : les affiches de format différent seront remplacées : réalisé
- p. Sonnettes : S15 : une plaquette sera commandée aux frais du copropriétaire : commandé
- q. L8 : le va-et-vient de cet appartement n'est pas clair. Il semblerait qu'un membre familial reprenne la location ... : demander au propriétaire les coordonnées des nouveaux locataires
- r. Poubelles : un avis invitant les habitants à ne rien laisser sur les paliers sera publié : à faire
- s. Signature des factures : le conseil marque son accord pour la double signature (Mme Leroy et M. Vandenberghe) : en ordre
- t. Dégâts des eaux, incendie : actuellement, les sinistres en cours sont H11 (+/- 5000€ à charge de copro), H19 à suivre, M18 (+/- 5000€ à charge de copro) : RAS
- u. Commandes des bornes : un état des propriétaires de télécommande sera rédigé : Soler, Crevel, Van Brusselen, Dupont, Rivart

AOÛT 2013

- Retards de paiement : liste analysée en séance (De Coster ?? voir état décompte)
Le syndic fait verbalement, sur base du relevé, un état des retards de paiement récurrents. Au-delà de l'état de retard général, un état détaillé a été transmis pour les cas importants.
- Suivi des points de la dernière réunion, particulièrement en ce qui concerne les travaux : voir point 10.
- Travaux de jardinage à prévoir (arbre à recouper en façade, bacs « arrière » à enlever, qui décide quoi pour les tontes des arbres, etc ... éclairages de jardin ...
Arbre à couper en façade, arbres à déplacer (bacs esplanade), éclairage jardin (Vandenberghe).
- Problèmes du F19, avertissement à remettre au copropriétaire
Envoyons un courrier d'avertissement au propriétaire M. Bayart.N
- Date prochaine assemblée générale extraordinaire : points à l'ordre du jour qui pourront être votés, problèmes en ce qui concerne le budget (devrait normalement être soumis à la prochaine AG), location de salle ? A définir.
Une AG se profile seconde quinzaine d'octobre avec toutes les réserves.
Les prix du dossier terrasses doivent être remis le 6 septembre avec une réserve si les candidats demandent prolongation.
Une date de location de salle est à prévoir ultérieurement.
- Suivi du commissaire aux comptes, où en sommes-nous, car on est déjà en août : la commissaire aux comptes est invitée au prochain conseil de septembre.
- Suivi du budget annuel : le budget dépensé à ce jour équivaut à 320.000€ eau privative comprise
- Evolution du m³ d'eau, etc..... : +/- 4,22€/m³
- Divers
 - a. Paratonnerre : à faire par CRGE
 - b. Bac à plantes 95 : commande de sable (100kg) ...
 - c. Extincteurs garage -2 : commandés mais attente suite ...
 - d. Sol des ascenseurs : M. Vandenberghe se propose de placer des plaques aluminium strié et demande que les mesures lui soient transmises afin de contacter des fournisseurs : pas encore réalisé
 - e. Murets : l'entrepreneur devait terminer le travail d'ici juillet mais les travaux sont portés au mois d'août
 - f. Plaques béton jardins : le service va acquérir une peinture résistante et les refaire : au programme

Conseil de copropriété

Résidence ORCHIDE

- g. Concierge : le contenu de la valve sera réédité : à faire
- h. Peinture locaux techniques et à vélos : M. Vandenberghe se charge de demander offre à M. Mucha : offre de 3000€ pour la MO.
- i. Machine de nettoyage : à remplacer
- j. Ascenseurs : les asc. M et O font un bruit sourd niveau 9 ou 10
- k. Portes esplanade à mettre à l'OJ de septembre afin que les travaux soient réalisés en octobre

- Encombres de terrasses

SEPTEMBRE 2013

- Soumission du cahier des charges de réfection des façades

Le syndic refait une synthèse de l'état d'avancement du dossier « terrasses » afin de remémorer les différents stades de ce projet.

Lors des derniers conseils, les différentes entreprises qui seraient soumises et devraient remettre prix. REBETON, VIMAR, SETIP, RONVAUX et AV FACADES avaient été retenues alors que RENOTEC et RB TECHNICS (COLYMIT) ne l'étaient pas. Ce choix s'expliquait par le fait que les candidats doivent être applicateur agréé SIKA et sur base de renommée.

Après insistance du patron de RB TECHNICS, le syndic a convoqué ce conseil afin de présenter à nouveau la situation connue de longue date, à savoir la collaboration décevante vécue par le passé lors des travaux de balcons entre 2005 et 2008 avec COLYMIT qui sous-traitait avec ANTONIOU.

Les membres du conseil se sont positionnés à l'unanimité pour refuser de remettre le cahier des charges et le bordereau de soumission à M. Dehaleu, responsable de RB TECHNICS et COLYMIT.

Etat des retards de paiement > 1000€ au 30/09/2013 (les montants repris sont indicatifs et sous toute réserve de décompte complémentaire, d'indemnité ou d'intérêt de retard)

AL ZHARAWI (ZHIRAWI)	3.092,80 (saisie immo demandée)
AZGHOUD	2.760,71 (avocat)
BADAoui	1.518,70 (avocat – jugement)
DHERDT	2.052,05 (recommandé)
DEVOS	3.298,99 (avocat – engagement amiable respecté)
GYSENS	5.428,72 (saisie immo - vente)
HEROES	1.069,87 (rapport)
LOCHI	3.709,72 (avocat – jugement – saisie)
MATIKI	1.672,93 (avocat - paiement mensualisé non respecté - saisie)
MAZZA	12.029,09 (saisie loyer en main)
MEZHER	2.189,26 (prop. A l'étranger – recommandé)
NGUEMALEU NJENTA	2.796,42 (avocat – saisie)
PLAS	2.424,89 (succession)
TSHIUNZA	12.907,40 (avocat – jugement)
USTUN	2.021,16 (accord amiable respecté)
VAN ISTERDAEL	1.283,37 (recommandé)
VERSTRAETEN-HYMANS	1.135,54 (VENDU – attente décompte notaire)
ZHAO	1.225,89 (nouvel acquéreur)