

# Conseil de copropriété

## Résidence ORCHIDE

### RAPPORT SEMESTRIEL 09-2013 – 02-2014

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.

#### 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.

- **Accueil de la commissaire aux comptes**

La commissaire aux comptes a rédigé un premier rapport d'analyse des comptes auxquels a déjà répondu en partie le syndic.

Le rapport est analysé et commenté en séance. Le syndic et la commissaire se mettront autour d'une table pour résoudre quelques points (salaire personnel, ...).

- Retards de paiement

Le syndic présente en projection les états de retard de paiement que la commissaire ne trouve pas alarmant. Le syndic commente le tableau en pointant les dossiers litigieux dont il fait état.

- Dossier terrasses

L'ouverture des offres sera effectuée le vendredi 13/9 en présence des membres du CC et de M. Cottenier.

- Portes esplanades : analyse des devis

Report faute d'offre correcte

- Suivi des points de la dernière réunion

a. Paratonnerre : au programme

b. Bac à plantes 95 : commande de sable (100kg) : en ordre (sacs au 89)

c. Extincteurs garage -2 : commandés

d. Sol des ascenseurs : le syndic a fait un exemple dans l'ascenseur D

e. Murets : l'entrepreneur devait terminer le travail d'ici juillet : terminés mais quelques points subsistent et seront montrés par M. Vandenberghe

f. Plaques béton jardins : le service va acquérir une peinture résistante et les refaire : réalisé

g. Concierge : le contenu de la valve sera réédité : réalisé

h. Peinture locaux techniques et à vélos : M. Vandenberghe se charge de demander offre à M. Mucha : en cours

- Divers : à définir en séance.

▪ bordures parterres jardin : à remplacer au printemps prochain

▪ travaux promis à l'entrée pour les ambulances et les déménagements (dossier de monsieur De Bodt et madame Bastin) : ce dossier sera soumis à nouveau à Mme Bastin

# Conseil de copropriété

## Résidence ORCHIDE

---

- état d'avancement des travaux de monsieur Mucha (aussi voir les fenêtres arrières des toilettes)
- état d'avancement des sinistres et demandes de remboursement : on vient de recevoir +/- 8300€ des assurances : les dossiers terminés sont transmis à la compagnie d'assurance pour clôture et ?
- le nettoyage des terrasses avant et arrière du E 23 : le syndic demande à la propriétaire de faire le nécessaire
- suite de la peinture des halls au -2 : en cours
- absence de Mme Kovac : les membres du conseil estiment que la démission n'est pas nécessaire et que les absences sont justifiées et que Mme Kovac reviendra aux réunions une fois ses problèmes prioritaires résorbés
- Hammoud : dépose n'importe quoi (radiateur, pièces de carrosserie, ...) Que peut-on faire ?
- Point vert : R. Vandenberghe a écrit à l'IBGE pour avoir un point vert
- Encombrants : il est nécessaire d'avoir un enlèvement en juillet et août
- 

### Ouverture des offres dans le cadre du projet TERRASSES - FACADES

5 offres ont été remises dans les délais impartis.

#### AV FACADE S.P.R.L.

- Nb. d'exemplaires : 2
- Nb. de bordereaux : 8
- Nb. de pages par exemplaire : 25 dont 24 pour les bordereaux

#### REBETON S.A.

- Nb. d'exemplaires : 2
- Nb. de bordereaux : 8
- Nb. de pages par exemplaire : 44 dont 41 pour les bordereaux

#### RONVEAUX S.A.

- Nb. d'exemplaires : 6
- Nb. de bordereaux : 8
- Nb. de pages par exemplaire : 61 dont 23 pour les bordereaux

#### SETIP S.A.

- Nb. d'exemplaires : 3
- Nb. de bordereaux : 8
- Nb. de pages par exemplaire : 41 dont 40 pour les bordereaux

#### VIMAR S.P.R.L.

- Nb. d'exemplaires : 2
- Nb. de bordereaux : 8
- Nb. de pages par exemplaire : 41 dont 39 pour les bordereaux

#### Copie pour

Vandenberghe : Vimar, Rebeton, Setip, AV Façade, Ronveaux

Weijerman : Vimar, Rebeton, Setip, AV Façade, Ronveaux

De Bodt : Vimar, Rebeton, Setip

Les informations apprises lors de l'ouverture restent à la discrétion des personnes présentes et ne peuvent être divulguées sachant qu'un entrepreneur pourrait, s'il prenait connaissance des montants, revoir son offre sous prétexte d'une erreur.

# Conseil de copropriété

## Résidence ORCHIDE

---

### OCTOBRE 2013

- Dossier terrasses : ouverture II des offres après rencontre des entrepreneurs  
Les trois entrepreneurs retenus ont remis la nouvelle offre.  
Une analyse sera effectuée par les membres du conseil et M. Cottenier.  
Réunion jeudi 24/10/2013 à 16h00.
- Dossier MAZZA avec vote éventuel  
L'huissier Leroy ne pratique pas la saisie immobilière. Le syndic demande le changement d'huissier à Me Nimal.
- Nettoyage globes entrées : demandé au personnel
- Etat des ascenseurs : contrat KONE, sols, problèmes asc. L et M niveau 9-10  
Le syndic regardera le niveau 9-10 du L le jeudi 17/10.  
Igor Horvath remettra prix pour le recouvrement de sol des 12 ascenseurs.  
Le contrat Kone prend fin le 31/12/2013.
- Divers  
Paratonnerre : priorité chez CRGE  
Extincteur : voir pq. Un seul extincteur a été remplacé  
Demande de livraison des boîtiers pour extincteur à Sicli.  
Peinture hall sas ascenseurs -2  
Terrasses E23 et L24 à nettoyer

### 24 octobre 2013

- **Analyse des offres**  
Ce dossier restera sous la confidentialité jusqu'à l'AG extraordinaire « Terrasses »

### NOVEMBRE 2013

- Analyse de la situation « banque » pour le projet terrasse
  - a. **BELFIUS** : dossier complet introduit fin octobre avec un premier accord de principe
  - b. **BNP-PARIBAS-FORTIS** : réticent de premier abord mais pourrait aller jusqu'à 1.500.000€ à condition d'obtenir l'**unanimité** des signatures : via ...
  - c. **ING** : pas intéressé via agence chaussée de Gand
  - d. **CRELAN** : pas intéressé via agence Brigade Piron
  - e. **BEO BANK** : pas intéressé via agence chaussée de Gand
  - f. **RECORD BANK** : pas intéressé : via central
  - g. **AXA BANK** : pas intéressé : via central
  - h. **COFIDIS** : pas intéressé : via central
  - i. **DHB BANK** : pas intéressé : via central
  - j. **ARGENTA** : pas intéressé : via central
  - k. **GENERALI** : pas intéressé : via central
  - l. **BPOST** : pas intéressé : via central
  - m. **CREDITUM (siège à Gand)** : M. Deneyer : en attente d'avis
- Tableau des états de paiement des copropriétaires au 05/11/2013 : analysé et commenté en séance
- Etat du dossier des ventes publiques (Verstraeten-Hymans, Tshiunza, Gysens)  
Verstraeten-Hymans : notaire relancé semaine du 21/10 – le syndic relance le notaire la semaine du 4/11  
Tshiunza : pas de nouvelles – interpellé notaire la semaine du 4/11  
Gysens : vente définitive le 05/11
- Ascenseurs (revêtement) : choix selon le panel de couleur : couleur 604 gris foncé  
Passé commande auprès du fournisseur.
- Portes arrière (décision de l'AG)  
Une nouvelle offre doit parvenir cette semaine et la mise en production est possible d'ici 31 décembre 2013
- Points du mois dernier  
Paratonnerre : priorité chez CRGE – une cheminée pourrait être à l'origine du bruit  
Extincteurs : les nouveaux ont du être livrés – voir concierge  
Demander contrôle du nombre au -1 et -2  
Demande de livraison des boîtiers pour extincteur à Sicli : confirmation de commande effectuée – attente retour  
Peinture hall sas ascenseurs -2 : vont recommencer cette saison  
Terrasses E23 et L24 à nettoyer : E23 courrier et L24 laissé message à M Mener

# Conseil de copropriété

## Résidence ORCHIDE

---

- Déco de Noël  
Les décorations habituelles à placer après la St-Nicolas.
- Divers  
Commissaire aux comptes : la compagne de Nathalie Lecocq avertit le conseil que la commissaire ne pourra plus remplir momentanément sa mission pour des raisons personnelles et médicales. Les membres du conseil se concertent et proposent que M. Vandenberghe reprenne la main durant l'intérim.  
Les encombrants : les dates ne seront disponibles que deux ou trois mois à l'avance. Les dates seront disponibles après le 15 décembre.

### JANVIER 2014

- Suivi de l'AG extraordinaire « terrasses » : financement : en attente de l'avis du conseiller financier prévu fin de semaine du 06/01.  
Cependant, un autre organisme a pris contact par le biais de M. Peire.
- Rapport pour le suivi comptable : devis à annexer aux factures et entériner le placement de 150000€ chez Belfius
- Situation copropriétaires au 31/12/2013 : le syndic fait état de la situation
- Poteaux hydrauliques esplanade : nouvelle panne, réparation prévue seconde semaine 2014
- Etat avancement sols ascenseurs : les travaux reprennent semaine du 13/01
- Dossier terrasses : financement : en attente de l'avis du conseiller financier prévu fin de semaine du 06/01  
Cependant, un autre organisme a pris contact par le biais de M. Peire.
- Portes arrière (décision de l'AG) : prévu après le 15 janvier
- Etat d'avancement des sinistres : demande de régularisation au courtier pour faire le point. Le sinistre de la tempête devrait passer sous un seul sinistre « tempête » avec donc une seule franchise de +/- 1450€.
- Statuts : publication Me Jentges : relancé avant le congé et relancé ce jour via bureau avocat
- Divers : nettoyage E23 : recommandé à transmettre

### FEVRIER 2013

- Statut de la demande de prêt
- AG : OJ autre que les points courants
- Rapport d'activité (demande par monsieur Szabo et obligatoire)
- Comptabilité 2012 (promise pour le 26 janvier 2014.....mais pas de nouvelles)
- Remboursement des dégâts des eaux (Delsaut non effectuée)
- Remboursement jugement de monsieur Szabo
- Jugement dans l'affaire Dupont/Nicole
- Placement des portes arrières (promis dans la semaine suivant notre réunion de janvier)
- Travail du sol des ascenseurs
- Demande de travaux pour le hall ascenseurs du 95
- Quels travaux ont été effectués en toiture ?
- Problème des bornes arrières
- Mise à jour au 31 janvier 2014 des comptes copropriétaires
- Copie des courriers pour les écoulements des terrasses
- Copie du courrier adresse à Immo Mica
- Copie du placement d'argent auprès de la banque et copie du PV indiquant ce "blocage"
- Facturation des consommations d'eau par appartement ainsi que les consommations électriques des garages
- Dossier du remplacement des vitres brisées par la tempête (quid du remplacement)
- Visite du f25 suite à l'enlèvement de murs intérieurs
- Cotisation parc du Scheutbos
- Eclairages partie centrale du jardin
- Bordures en bois jardin, remplacement
- Quid des étiquettes à mettre sur les portes d'ascenseurs avec les nouveaux numéros de téléphone du service entretien et le GSM du concierge