



Dewaele Syndic Brussel
Picardstraat 13/bus 100
1000 Brussel
02 223 23 23
Filip.van.den.eynde@dewaele.com

VIA EMAIL



Brussel, 19-03-2025

CONCERNE: ACP Plata Nueva - Mise à jour immeuble

Chère Madame, Cher Monsieur,

Voici une mise à jour des affaires en cours dans votre résidence

1. Ascenseurs

Récemment, des problèmes ont été signalés avec plusieurs ascenseurs, notamment avec celui situé au Rue d'Argent 6 et celui du bloc E (Rue d'Argent 16 - via la cour intérieure). Malgré notre suivi constant (en envoyant des e-mails et en contactant par téléphone), nous recevons très peu d'informations de la part de l'entreprise de maintenance. Quelques représentants sont également venus dans nos bureaux à Bruxelles pour une réunion de maintenance. Cependant, malgré leurs promesses, aucune évolution positive n'est encore visible. Cela est frustrant non seulement pour les résidents, mais aussi pour le syndic, car nous souhaitons également que ces problèmes soient résolus. Il devient cependant évident que cette entreprise de maintenance, qui a été désignée l'année dernière, ne semble pas capable d'entretenir les installations d'ascenseurs. Il convient également de noter que les ascenseurs Thyssenkrupp nécessitent un entretien très spécifique. Nous sommes actuellement en contact avec une autre entreprise spécialisée dans les ascenseurs, avec laquelle nous organiserons rapidement une visite sur place. Nous devons cependant procéder avec prudence car un contrat de maintenance est toujours en cours, et nous souhaitons éviter que les deux entreprises de maintenance se rejettent la responsabilité.

2. Provisions

Normalement, de nouvelles provisions devraient être demandées début avril 2025. Toutefois, nous faisons face actuellement à un problème de trésorerie. Vivaqua nous a envoyé les factures des quatre dernières années, s'élevant à des dizaines de milliers d'euros. De plus, les consommations de gaz ont été particulièrement élevées ces derniers mois, ce qui nous empêche de régler toutes les factures. Nous ne demanderons évidemment pas de provisions supplémentaires, mais nous allons avancer la deuxième demande trimestrielle prévue en avril de 14 jours. Bien que le délai de paiement soit de 30 jours, nous vous prions de bien vouloir régler cette demande dès que possible. Enfin, nous tenons à souligner que certains propriétaires persistent à ne pas effectuer de paiement, et des modalités de paiement spécifiques seront appliquées, avec des frais supplémentaires à la clé.

3. Travaux SPM Technologies



Comme décidé lors de l'AG de décembre 2024, les compteurs actuels de HMS seront remplacés par ceux de SPM Technologies, ce qui permettrait à la copropriété d'économiser 10 000 € par an. Le remplacement des compteurs aura lieu pendant la semaine du 7 au 11 avril. Vous trouverez ci-joint le planning des travaux. Nous vous demandons de bien vouloir donner accès à votre appartement le jour indiqué dans ce planning. Il a été établi de manière à ce que vous n'ayez à donner accès qu'un seul jour (et non cinq jours). Si vous ne pouvez pas fournir l'accès, nous vous prions de bien vouloir prendre contact avec un voisin ou de prévoir une alternative. Des informations supplémentaires pratiques sont incluses dans le message.

4. État de hall d'escalier Rue d'Argent 6

Nous avons reçu plusieurs e-mails concernant l'état du hall d'escalier au Rue d'Argent 6. Il est effectivement vrai qu'il y a de la moisissure sur le mur. Cela est dû à une infiltration d'eau par les joints extérieurs. Les murs autour de ce hall n'ont pas été rénovés. Afin de résoudre ce problème de manière adéquate, une isolation et une finition doivent être installées. Des propositions seront soumises lors de la prochaine Assemblée Générale.

5. Fissures et craquelures dans la section Rue d'Argent 6

Des fissures et des craquelures sont visibles dans les parties communes ainsi que dans certains appartements. Pour l'instant, nous ne savons pas avec certitude quelle en est la cause. Plusieurs personnes ont suggéré qu'elles étaient causées par le voisin (Rue d'Argent 4), mais il ressort des descriptions de lieux antérieurs qu'une partie des fissures étaient déjà présentes avant le début de la construction. La seule chose que nous puissions faire est de nommer un expert pour examiner la situation de manière plus approfondie. Cela sera également ajouté à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale.

6. Travaux généraux relatifs à la sécurité

Avec la société Wrzesinski, une tournée a été effectuée pour remettre la signalisation lumineuse en état. Ils ont commencé à remplacer tous les éclairages défectueux. Cette semaine, les travaux au Rue d'Argent 6 et 16 ont déjà été terminés.

7. Préparation de la comptabilité / planification de l'Assemblée Générale

Un progrès important a été réalisé concernant la comptabilité, bien que de nombreuses questions doivent encore être éclaircies. Si la comptabilité n'est pas finalisée d'ici le 31 mars, il est possible que l'Assemblée Générale soit légèrement retardée par rapport à la date initialement prévue. Nous faisons tout notre possible pour éviter cela.

Si vous louez votre appartement, nous vous prions de bien vouloir informer vos locataires et/ou votre gestionnaire.

Bien cordialement,

De Syndic bv



Vereniging van mede-eigenaars / association des copropriétaires **Plata Nueva**
KBO / BCE: 0831.928.913

[REDACTED] - Property Manager
BIV nr. regioverantwoordelijke: 509.526

Dewaele Syndic Brussel
Picardstraat 13/bus 100
1000 Brussel
02 223 23 23



[REDACTED] - Property Manager
BIV nr. regioverantwoordelijke: 509.526