

Réunion du conseil de copropriété

Date : le vendredi 22 novembre 2024

Membres présents : Madame [REDACTED], Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED].

1) Béton de balcon :

Le conseil recommande pour la tenue de l'assemblée générale d'approuver l'offre de ALPIBAT, qui est conforme au budget établi pour 2024.

Toutefois, il est important de noter que cette offre ne couvre que la partie en béton des balcons.

Concernant les travaux d'étanchéité, une coopération avec MC TOITURE est envisagée pour les balcons arrière, selon l'état des dégâts constatés.

MC TOITURE devra également soumettre une proposition pour les terrasses avant lors de sa visite.

Une inspection sera effectuée dans tous les appartements afin d'évaluer les travaux nécessaires, et les devis seront présentés lors de l'assemblée générale.

De plus, une demande de devis comparatif sera faite auprès de WeCover pour faciliter la comparaison.

La proposition de VIMAR sera également soumise à l'assemblée générale, ainsi que celle de l'architecte comme recommandé. Il convient de souligner que cette entreprise propose une intervention complète incluant le béton des balcons, l'étanchéité et le revêtement.

En ce qui concerne les revêtements des balcons, ceux qui sont endommagés ou mal entretenus relèvent de la responsabilité individuelle de chaque copropriétaire.

Une solution sera proposée afin d'harmoniser les travaux et d'assurer une réalisation rapide, mais à charge financières des copropriétaires.

2) Remplacement de la pompe de relevage dans le puisard des caves :

Le conseil de copropriété a décidé de marquer son accord sur le devis de M. Leruse (OVALO), mais souhaite confirmation sur le montant de l'offre datant de 2022.

Cette validation est faite à titre de mesure conservatoire, en tenant compte des recommandations figurant dans l'audit technique (page 8), qui indiquent :

- Défaut d'évacuation des eaux lors de fortes pluies, causé par une pompe défectueuse.
- Risque de débordements ayant déjà causé des dégâts visibles sur les pieds de portes des caves.
- Estimation initiale des coûts pour une pompe adaptée : entre 850 € et 1.350 €.
- Urgence signalée en raison de la proximité des tuyaux d'eau avec un tableau électrique vétuste, situation jugée dangereuse.

Après réception du devis mis à jour, si le montant révisé dépasse 2000 EUR HTVA, il sera transmis au conseil de copropriété pour un nouvel accord ou une discussion éventuelle.

3) Humidité en cave 7 :

Le conseil de copropriété souhaite qu'une investigation plus approfondie soit réalisée concernant le phénomène d'humidité important dans la cave de Md [REDACTED].

Étant donné que les montants proposés pour les travaux par Mr Cagnina ne garantissent pas l'arrêt des infiltrations, il est nécessaire de confirmer si l'humidité provient du côté de l'immeuble (au niveau du trottoir) et s'il y a un défaut d'étanchéité nécessitant l'ouverture des dalles et la remise en état de l'étanchéité, ou si l'eau suit un autre chemin.

Nous consulterons HM Sewertech Services Sprl

4) Zone de manoeuvre dans les garages ;

Le Conseil souhaite que Monsieur Cagnina réalise un devis pour des réparations sur l'ensemble de la longueur du caniveau, étant donné que plusieurs interventions ponctuelles ont déjà été effectuées. De plus, il a été constaté qu'un problème persiste avec les grilles du caniveau dans le fond des garages. Il serait donc plus pertinent et pérenne de réaliser des travaux de réparation couvrant la totalité de la longueur du caniveau, afin d'assurer une solution durable à long terme.

5) Remplacement du lecteur de badge à la porte du sas :

Le conseil de copropriété est favorable à l'installation du système Intratone en raison de sa gestion à distance des badges, permettant ainsi une gestion en toute sécurité (notamment en cas de perte, vol,...). De plus, étant donné qu'un interphone Intratone est déjà installé sur la porte à rue, les occupants pourraient accéder à l'immeuble par les deux portes avec un badge, réduisant ainsi le besoin de copies de clés.

Ce projet sera abordé lors de la prochaine assemblée générale et budgétisé pour une mise en œuvre en 2025.

6) Porte d'entrée immeuble qui frotte au sol :

Le conseil de copropriété a pris connaissance des deux offres reçues pour le remplacement de la porte d'entrée.

Après examen des propositions, il a été décidé d'écarter la proposition de La Vitrierie Vincent, qui prévoyait un remplacement à l'identique, en raison de l'utilisation d'un pivot en sol.

Le choix du conseil se porte sur une porte en aluminium avec double vitrage feuilleté, qui évite l'utilisation du pivot au sol. Ce modèle sera équipé de charnières, offrant ainsi un réglage plus adapté et durable.

Le conseil a également demandé au syndic de solliciter deux autres offres comparatives en plus de celle de KENAN.

Les devis reçus seront présentés lors de la prochaine assemblée générale pour finaliser le choix de la proposition.

Il est précisé que lors du remplacement de la porte, la pierre bleue située sous la porte devra également être remplacée et remise à niveau.

7) Points divers :

Une demande a été formulée pour le placement d'une rampe plus petite afin de permettre une meilleure prise. Toutefois, cette demande a été écartée par le conseil.

Le conseil de copropriété est informé des propositions reçues pour les travaux au bloc A de remplacement de la déchargé entre le 1er étage (appt Mr [REDACTED]) et le rez-de-chaussée (Charleroi Centre Ville).

Il a été décidé de proposer, lors de la prochaine assemblée générale, l'offre de CURABEL, qui présente un devis moins élevé.

Cependant, il a été souligné qu'il convient de vérifier si la partie spécifique concernant le remplacement de l'évacuation de la douche du 1er étage est bien comprise dans l'offre de CURABEL.

Le conseil souhaite s'assurer que tous les éléments inclus dans l'offre de Hot et Cool soient également chiffrés dans l'offre de CURABEL, afin de garantir que l'ensemble des travaux nécessaires est bien pris en compte dans le devis final.

Concernant la centrale incendie, le conseil de copropriété a pris note que l'offre de DamsSecurity est toujours en attente. Le conseil attend la réception de cette proposition pour pouvoir l'examiner.