

## **Rapport semestriel d'activités du Conseil de Copropriété, ACP, les VENELLES Phase I, Mai à novembre 2011**

Le Conseil de Copropriété s'est attaché, selon son mandat, à effectuer un contrôle et à apporter son soutien au syndic. Les réunions ont eu lieu plus souvent que prévu en fonction des incidents survenus durant la période et un suivi rapproché a du être apporté afin de gérer au mieux la situation. Les dossiers principaux traités au cours de l'exercice concernent ;

### **1. Dossier « incendie »**

L'incendie accidentel du 27 juin 2011 dans la zone des garages, niveau 2, n'a heureusement causé aucun dommage aux personnes. Les trois représentantes du syndic ont géré la situation de façon extrêmement professionnelle, tant dans le domaine administratif que technique. Avec les experts choisis et les représentants des assurances, elles ont permis une réponse immédiate et un début des travaux de réfection dans des délais imbattables. A ce jour, ce dossier est classé, les derniers travaux sont commandés ou en cours, La gestion des indemnités encore dues pour les dégâts à la copropriété est suivie de près, les indemnisations pour les dégâts privatifs (bâtiment) sont clôturées.

### **2. Dossier centrale énergie**

Les panneaux solaires ont été particulièrement efficaces, la consommation en gaz étant réduite selon les espérances. La relance de la cogénération après l'été (en fonction de l'évolution des prix de l'huile de colza) et après des travaux complémentaires s'est faite normalement. Les installateurs sont régulièrement rappelés pour pallier aux faiblesses régulières encore constatées.

- Les conséquences financières et budgétaires.

Deux primes ont été soit reçues, soit annoncées endéans les 10 semaines; la procédure de vente des premiers certificats verts est en cours. En raison d'un problème administratif non imputable à la copropriété ou au syndic, le paiement de la dernière prime ne sera effectif qu'avec retard.

L'évolution du prix de l'huile de colza et la baisse du montant des aides ne permettra pas une rentabilisation de l'ensemble selon les prévisions.

Après réception du permis « environnement », plusieurs devis ont été demandés, les travaux de mise aux normes seront effectués progressivement (portes résistantes au feu, signalisation etc). Dossier suivi.

### **3. Dossier (autres) travaux**

En fonction des difficultés budgétaires connues, seules des réparations urgentes ont été effectuées durant le semestre. Plusieurs chantiers d'infiltration d'eau ont été résolus, les travaux d'étanchéification/isolation Cours Amarante ont été entrepris en accord avec les services communaux.

### **4. Dossier ouvriers**

Le conseil se plaît à souligner la qualité des prestations des ouvriers, Gilbert Deladrière et Rudy Blauwblomme ainsi que leur parfaite disponibilité, plus particulièrement encore durant la période post-incendie Qu'ils en soient chaleureusement remerciés ici.

**5. Dossier comptabilité**

L'évolution financière est suivie avec soin, documentation à l'appui. Les difficultés budgétaires persistent en fonction, notamment des retards dans la perception des subsides inhérents à l'installation de la centrale énergie.

**6. Rapports avec les services communaux**

Les travaux effectués par la commune dans la zone « table de ping-pong » (étanchéité, revêtement du sol, couvre-murs) sont en phase d'évaluation. De cette évaluation dépendra la suite des travaux à effectuer à l'avenir. Le renouvellement de la zone jouxtant l'ascenseur B, niveau 2 (billes de chemin de fer) débutera incessamment.

Une prochaine réunion est programmée afin de débattre de ces travaux ainsi que de la problématique de l'échange des zones de manœuvres. Des propositions seront préparées pour la prochaine Assemblée Générale.

**7. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur.**

Vous trouverez en annexe un rappel de règles formulé par le Conseil de Copropriété suite à des remarques ou des constatations d'incivilités régulières. Une minorité de personnes non attentives peut en effet créer des sentiments d'insécurité et/ou d'inconfort. Des propositions seront faites à la prochaine Assemblée Générale afin de définir des voies pour garder un climat le plus convivial possible dans les Venelles.

Pour le Conseil de Copropriété, le 30 novembre 2011:

Gilbert Puttemans

Freddy Van Loo

Véronique Machgeels

Michel Daelewyn

## Rappel de règles de bon voisinage et du R.O.I.

### (1) Problème d'odeurs de Cuisine

- A l'origine des Venelles étaient installées des hottes à filtration simple. Suite aux rénovations privatives des cuisines, des hottes avec buse d'extraction débouchant dans les gaines techniques ont été installées. Cette installation ne correspond pas aux prescriptions réglementaires et la responsabilité des propriétaires pourrait être engagée en cas de sinistre provoqué par cette liaison hotte/gaine technique.
- Par ailleurs, des extracteurs d'air sont installés au sommet des gaines techniques et fonctionnent selon les plages horaires suivantes :  
**07H00 à 09H00**  
**11H30 à 13h30**  
**17H30 à 21H00**

L'utilisation des hottes munies d'une évacuation vers les gaines techniques en dehors des heures citées ci-dessus entraîne une surpression dans les colonnes et une entrée d'air, chargé d'odeurs, automatique dans les autres appartements connectés à la même gaine. Par respect pour le voisinage, il est demandé de **n'utiliser ces hottes que durant les plages horaires mentionnées**. En dehors de ces heures, une ventilation par ouverture des fenêtres est recommandée.

### (2) Circulation.

- La **vitesse** dans les allées, zones de manœuvre, garages est limitée à **5 KM/H !** (R.O.I. et code de la route)
- La **circulation ET le stationnement** d'engins motorisés (motos/mobylettes) sont **interdits** dans les Venelles et coursives (R.O.I. et code de la route)
- Les emplacements pour voitures doivent être vides de tout autre objet. (recommandation des services incendie)
- Les barrières aux entrées des Venelles, dont les clés sont remises contre caution en cas de travaux/déménagements, doivent rester fermées et verrouillées avant/après le passage des véhicules.

### (3) Portes d'entrée aux garages

Ces portes communales ont été bloquées à plusieurs reprises par des manipulations effectuées par des habitants des Venelles. Des aménagements ont dû être réalisés pour éviter ce genre de manipulations dont les auteurs pourraient porter l'entière responsabilité en cas de dégâts ou d'accidents.

### (4) Immondices

- Depuis 2010, tous les Bruxellois (y compris les habitants des Venelles) doivent trier leurs immondices. Ces immondices **triés selon les règles de Bruxelles-Propreté** (prière de consulter les affichages jouxtant les conteneurs) doivent être déposés **DANS** les conteneurs appropriés. Les cartons doivent être mis à plat avant dépôt **DANS** le conteneur ad-hoc. En cas de doute, prière de s'adresser aux ouvriers.
- Seuls les immondices **privés (et non professionnels ou autres)** peuvent être déposés par les seuls habitants des Venelles.
- Les « encombrants » doivent être déposés exclusivement au parc à conteneurs communal ou enlevés après arrangement privé avec Bruxelles Propreté. Les ouvriers des Venelles doivent être contactés préalablement pour tout autre arrangement. Tout dépôt « sauvage » pourra faire l'objet d'une plainte. Voir à ce sujet la note déjà distribuée par le syndic.
- Le non-respect de ces prescriptions entraîne, de plus, des charges locatives supplémentaires.

Le Conseil de Copropriété et le Syndic