

**RÉSIDENCE WELLINGTON**  
**Hendrik Consciencelaan 3**  
**8660 DE PANNE**

BCE 0833.535.153

## **RAPPORT ANNUEL DES ACTIVITÉS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ**

### **01/10/2018 – 30/09/2019**

Ce rapport répond à une obligation légale en vigueur depuis le 01/01/2019.

- Membres :
  - M. Pol Devaere (président), prolongation mandat lors de l'AG du 10/11/2018
  - M. Tom Mestdagh, nommé lors de l'AGE du 29/06/2019
  - M. Frank Vlaeminck, nommé lors de l'AGE du 29/06/2019
  
- Réunions du conseil de copropriété :
  - 06/04/2019
  - 11/05/2019
  - 25/05/2019
  - 10/08/2019
  - 21/09/2019
  - 12/10/2019
  - 16/11/2019

#### **Description globale des activités du conseil de copropriété :**

- Réunions du conseil de copropriété + rédiger un rapport.
- Formuler des réponses à diverses questions de copropriétaires pendant l'année, faisant partie d'une politique transparente.
- Préparer des AG + AGE en fonction de la rédaction de l'ordre du jour.
- Rédaction des Présentations PowerPoint en deux langues comme guide lors de l'AG ou AGE (NOUVEAU).
- Formuler la politique de l'ACP avec l'objectif d'effectuer l'entretien et les réparations de façon économique et durable pour maîtriser les coûts à moyen / long terme.
- Préparer les dossiers pour effectuer les travaux (inventorier les problèmes, auto-étude du problème posé, rédaction du cahier des charges approprié, appel d'offres, évaluation des

offres, sélection des entrepreneurs + formulation d'avis de vote, contacts avec les contractants / fournisseurs, etc.

- Réunions avec des entrepreneurs / contractants pour la préparation des offres.
- Réunions de chantier avec des architectes, entrepreneurs, etc. en préparation et mise en œuvre de projets.
- En plus de sa tâche de surveillance légalement imposée, le conseil exerce également une tâche de soutien en plus des activités du syndic.
- L'objectif est une coopération, et cela fonctionne très bien à la satisfaction de tous.

### **Projets préparés, déjà approuvés par les copropriétaires lors des AG ou des AGE :**

- Nouvelles chaudières: processus allant de la demande de devis à l'exécution.
- Recrutement du concierge : approfondissement des conditions du contrat, orientation / coaching pendant la période d'essai.
- Délimitation des tâches du concierge : à la demande d'un copropriétaire, une position claire est formulée à ce sujet et communiquée lors de l'AGE du 29/06/2019.
- Dossier de prévention des incendies : communication avec le service incendie, élaboration du dossier, planification de la mise en œuvre (par phases).
- Centrale incendie avec équipement de détection et de signalisation des alarmes, à relier ultérieurement avec, par exemple, un module d'urgence d'ascenseurs, un centre de détection de gaz, des arroseurs, etc.
- Compartimentage incendie au sous-sol avec portes coupe-feu et murs + conciergerie.
- Élaboration d'une note d'orientation et vision d'avenir + proposition de budget pour la constitution d'un fonds de réserve.
- Définition du problème de rénovation de façade: obtenir un rapport de conseil.
- Définition du problème d'isolation de toiture : voir date limite d'origine 01/01/2020, le projet a depuis été étendu aux réparations nécessaires en raison d'infiltrations, nouvelle date limite légale pour l'isolation du toit est 01/01/2021 : pour des raisons d'économies considérables à moyen terme, tous ces travaux sont exécutés en une fois.
- Ascenseurs: Désignation de la nouvelle firme d'ascenseurs «De Lift BVBA» pour le contrat d'entretien et les réparations urgentes (avec clause de concurrence pour éviter des prix excessifs des réparations).
- Rénovation de la conciergerie, car après 41 ans, elle ne répondait plus aux normes contemporaines.
- Achat de groupe des portes coupe-feu comme accès pour chaque privative (aucun vote requis).

**Projets préparés, non approuvés par les copropriétaires lors des AG ou des AGE :**

- Armoire suspendue avec plusieurs casiers à clefs numériques dans le hall d'entrée.

**Projets en cours de préparation :**

- GDPR: Préparer la politique de confidentialité, etc.
- Règles internes: Des propositions sont formulées, elles sont incluses lors de la préparation du nouveau règlement d'ordre intérieur.
- Ascenseurs: Un audit complet a été réalisé avec un inventaire de tous les défauts qui doivent être résolus à moyen terme.
- Préparation des modifications aux statuts actuels (acte de base + règlement de copropriété) et la rédaction d'un nouveau règlement d'ordre intérieur.
- La constitution, la construction et la gestion d'un site internet pour l'ACP.

**Initiatives effectuées, non proposées pour approbation sur AG ou AGE :**

- Étude de marché pour les contrôles légaux d'ascenseur + désignation de BTI au lieu de Vinçotte.
- Mise à jour complète et reconstruction du fichier d'ascenseur.
- Numérisation de l'archive ACP (fichier d'ascenseur, DIU, historique des rapports AG / AGE, etc.).
- Fichier de plan de construction complet (via le fichier de bâtiment de la municipalité) + numérisation.
- Création d'une archive numérique, adaptable et accessible pour / par les membres du conseil + syndic.
- Réparation de l'adoucisseur d'eau par le fabricant avec les pièces d'origine, dans le but de remettre l'installation dans son état d'origine et de fonctionner correctement, afin qu'elle soit de facto retournée comme neuve. La firme d'entretien actuelle n'est plus demandée.
- Dossier d'intervention ultérieure (DIU) : Centraliser toutes les données disponibles + numériser.

Pour connaître le contenu complet des sujets ou des projets traités lors d'une AG ou d'une AGE, nous référons aux rapports correspondants que vous avez reçus du syndic. Dans l'avenir, plus d'informations seront à votre disposition, dès que le site internet sera prêt.