

## IMMEUBLE CHARDONS – RAPPORT INTERMEDIAIRE JUILLET 2024

Les travaux de mise aux normes et surtout de mise en sécurité du bâtiment sont en cours. La visite de l'expert accompagné du plombier a permis d'établir une feuille de route claire et d'avancer. L'appartement de Mme Pevenasse qui représentait un réel danger est enfin en ordre du moins pour la partie gaz.

**Quid de l'électricité ?** Le tableau électrique du 4D n'est pas aux normes. Idem au 1G (Trianta) qui doit être en ordre pour Bxl Logement. Il faut des schémas électriques pour tous les appartements.

Du côté de l'installation eau, il semble aussi qu'un état de lieu soit nécessaire.

### État des lieux de l'installation Gaz du 20/4/24 (en annexe)

Tableau récapitulatif de l'inventaire des chaudières et des travaux de mise en conformité :

		CHAUDIERES		LISTE DES TRAVAUX			
		VAILLANT	BULEX	ROBINET + FLEXIBLE	VANNE RADIATEUR	ATTACHES TUYAUX	PEINTURE TUYAUX
Guemourou	Rez		🔴	1	1		
Triantafilidis	1G		🔴	1	2		
Da Nazare	1D	🟢		1	4		X
Lhermenier	2G		🔴	1	1	X	X
Pigné	2D	🟢		1	1	X	X
Karagun	3G	🟢		1	1		X
Biquet	3D		🔴	1	1		
Robin	4G		🔴		2		
Pevenasse	4D						

Mise en demeure Bxl Logement (4/9/23)

Nouvelle chaudière et évacuation (tubage)

Nouvelle installation

### Les actions menées par Kimi et « ses équipes » :

Faut-il rappeler que le « job » de Kimi comme il l'expliquait dans son message whatsapp début juin, n'est pas de décider ce qui est à faire, ni avec qui mais de nous conseiller et d'agir en notre nom et pour notre compte à tous. Il ne s'agit pas non plus de faire la petite main, il doit pouvoir être entouré d'hommes de métier sur qui il peut compter. Et avoir une communication claire et sereine.

#### ◆ Petites interventions diverses

En janvier : remplacement de deux interrupteurs chez Robin, réparation de la chasse chez Pevenasse et placement d'un détecteur d'incendie. Etc ...

Une fuite a été constatée dans l'atelier de Béné.

#### ◆ 4<sup>er</sup> Gauche (Robin) : Panne de chaudière

Le 18 janvier, suite à l'appel de Robin, Kimi (depuis les Alpes) contacte Moustafa. Après une première visite, il remet offre pour une réparation (600€) ou un remplacement (+/- 2000€). Suivant la mise aux normes, la chaudière (à ventouse) devrait être remplacée. Mais il y a rupture de stock

→ Réparation le 24/1 : remplacent du vase d'expansion (150€), la carte électronique (140€ d'occasion), la soupape, un thermostat, main d'œuvre, déplacements 200€. Moustafa : 700 €

#### ◆ 4<sup>er</sup> Droit (Pevenasse) : Installation d'un chauffage central et nouvelle cuisinière

En mars suite au début d'incendie, le constat est alarmant : 3 convecteurs trônent au milieu d'un certain capharnaüm et la cuisinière n'a pas de thermocouple. Il faut intervenir rapidement mais la locataire refuse catégoriquement de quitter son appartement, ne fusse que quelques jours (heures !)

La visite de l'expert un mois plus tard confirme la dangerosité et les risques d'intoxication. Il faut intervenir en urgence. Au vu de la situation, le plombier propose de réaliser de manière propre et rapide, une petite installation de base. Le 27 avril, Kimi transmet le rapport d'état des lieux et demande offre.

Offre de Moustafa le 10/5 pour une installation complète ainsi que la mise aux normes gaz : chaudière Vaillant ecoTecPro 24 kw, kit toiture + tube concentrique 80/125, 3 radiateurs avec vanne réglable et vanne thermostatique, tube mannesmann + accessoires + fixation, filtre chauffage TF1 Fernox, thermostat, remplacement tube gaz du hall jusqu'à la chaudière et la gazinière, lift pour évacuation des anciens convecteurs. Le tout pour plus ou moins 7 800€.

Philippe trouve l'offre trop élevée et remet en question la proposition. Après vérifications des prix et quelques échanges houleux, Carlos est appelé pour faire les travaux de gros œuvre : traitement des murs de l'ancien balcon, démontage de la baie.

Chantier a lieu du samedi 15 au vendredi 22 juin :

→ Démontage des châssis porte et fenêtre, muret, pose de plaques d'isolation. Carlos le 15/6 : 655 €

→ Installation du chauffage central suivant offre du 10/5. Moustafa du 17 au 21/6 : 7 908 €

→ Nouvelle cuisinière au gaz : 150 € (occasion)

→ Déchetterie : 108,67 €

Inondation pendant la nuit de 21 au 22 juin. La locataire a malencontreusement ouvert un robinet alors que l'installation n'était pas serties. L'eau a coulé le long de la colonne du wc jusqu'au 2<sup>e</sup>. Mr Pigné a appelé les pompiers au petit matin qui ont forcé la porte du 3<sup>e</sup> puis coupé l'arrivée générale. Heureusement, il n'y a pas eu de dégât.

Le jour même, la chaudière est mise en service et la locataire informée du fonctionnement de sa nouvelle installation. Il lui faudra un peu de temps pour s'habituer...

Le 8 juillet, suite à la demande express de Philippe qui contacte Benoit pour signaler qu'il a reçu des plaintes de la locataire et que le circuit n'a pas l'air d'être raccordé, Kimi retourne voir et confirme que tout est ok. Il remonte un peu la température de l'eau à la chaudière.

#### Travaux en attente :

- L'électricité : tableau «électrique ...
- Le mitigeur de la cuisine à remplacer.

### ◆ 1<sup>er</sup> Gauche (Triantafilidis) : Travaux de mise en conformité

Mise en demeure de Bruxelles Logement (4/9/23). Les travaux doivent être terminés pour la fin de l'été.

→ Remplacement des vannes radiateurs, nouveau flexible. Et nouveau détecteur incendie.

#### A faire :

- Remplacer la vanne eau du WC et raccorder le ventilateur de la sdb
- Placer un cache de protection au tableau électrique général (cave) et un couvercle à la boîte de dérivation (cuisine) / **Schéma électrique**

### ◆ 2<sup>ème</sup> Droit (Biquet) : WC - chasse et robinets

En janvier, le locataire signale une fuite dans la cuvette de son wc. Kimi passe voir et constate que le mécanisme de la chasse est ancien et grippé. Fin février, après avoir fait un nettoyage à l'acide citrique, Biquet signale que le problème est résolu. Et le confirme encore par mail début mars.

Puis plus de nouvelle.

Fin juin, Mr Biquet profite de la présence du plombier lors de l'inondation pour lui soumettre son problème visiblement non résolu.

On apprend ensuite par un message incendiaire de Philippe que l'intervention du plombier est un échec.

Le 11 juillet, Kimi se rend sur place. Il constate que le robinet shell est défectueux et découvre que la vanne d'arrivée d'eau est cassée. Pendant la nuit, à l'étage du dessous Mr Pigné voyant apparaître une nouvelle fuite, alerte Mux en envoyant une série de sms et mail à 4h du matin.

→ le 12 juillet : Remplacement des 2 robinets

## Les locations

L'indexation des loyers des appartements et des garages suit son cours. Le garage G10 a été libéré et est loué depuis mars à Moustafa.

### ■ RDC (Guemourou) : fin de contrat

Suite à la découverte mi-juin de la sous location sur Airbnb, il est demandé à Mr Guemourou de libérer l'appartement. Ce qu'il accepte car il n'y vit plus. Il envoie son renouveau par recommandé le 28 juin et propose de remettre les clés le 1er août.

Le jour même, Kimi communique la candidature de Moustafa. Et transmet un premier état des lieux : *je pense qu'il serait pas inutile de remplacer les vinyles chambre et séjour. Moustafa prendrait en charge les différents soucis de plomberie, soit réparer la chasse qui fuit, flexible gaz, siphon cuisine, mettre une paroi douche, remplacer le mitigeur douche par un meilleur, placer un thermostat pour la chaudière, déplacer un des radiateurs de qqes cm afin d'avoir accès au purgeur.*

Réponses en attente ...

## Bilan des comptes

FORTIS GASTOUT GASTOUT - BE50 2100 4331 6818

SOLDE PRECEDENT AU 31 DECEMBRE 2023	66 502,82
-------------------------------------	-----------

Recettes	40 322,95
----------	-----------

Appartements	33 893,36
Rez	4 235,00
1D	4 262,39
1G	3 780,00
2D	3 438,00
2G	3 920,00
3D	3 339,19
3G	4 025,99
4D	2 902,79
4G	3 990,00

Garages	4 089,59
G2	716,00
G3	560,00
G4	693,00
G5	520,59
G8	560,00
G9	540,00
G10	500,00

Atelier	2 340,00
---------	----------

Dépenses	-31 964,58
----------	------------

Frais divers	-2 647,91
Frais banque	-38,50
Assurance	-1 190,73
Précompte	0,00
Engie Electrabel	-204,18
Vivaqua	-1 214,50

Travaux		-9 926,67
Réparation chaudière Robin	4G	-700,00
Sel adoucisseur		-270,00
Installation chaufface central	4D	
Moustafa		-7 908,00
Carlos		-655,00
Gazinière		-150,00
Déchetterie		-108,67
Serrure porte 3D	3D	-35,00
Vannes wc 3D + MO	3D	-100,00

Rentes	-19 390,00
GGG	-9 695,00
Philippe	-9 695,00

Solde net	Recettes - Dépenses	8 358,37
-----------	---------------------	----------

SOLDE AU 15 JUILLET 2024	74 861,19
--------------------------	-----------