



■ CINAGI SPRL ■ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS ■ ADMINISTRATEUR DE BIENS ■ RUE DE LA CAMBRÉ 180/1 ■ 1200 BRUXELLES ■
■ TÉL : +32 2 732 96 24 ■ FAX : +32 2 732 55 84 ■ info@cinagi.be ■

Aux copropriétaires et résidents de la
RESIDENCE TERCOIGNE

Bruxelles, le 27 juillet 2021

Objet : Concierge

Madame, Monsieur,

Dans le cadre du remplacement de M. et Mme Chemin, nous avons examiné avec le conseil de copropriété la formule la plus adéquate en rapport aux tâches quotidiennes à effectuer. Après différentes réunions, une description de poste avec les tâches et responsabilités du concierge avait été établie et certaines tâches externalisées (entretien jardin et piscine) Cette fonction, sur cette base, pouvait être remplie par une seule personne. Au premier appel à candidature, le choix s'était porté sur M. Patrick Gomes. Après quelques semaines, nous avons bien dû constater que ce jeune homme n'avait pas la carrure pour assumer ce poste. Au deuxième appel à candidature, le CV et l'entretien avec Mme Katty Courtois ont convaincu le conseil de copropriété et le syndic de l'engager en lui adjoignant l'aide d'un employé de la société Clean & Co pour la sortie des conteneurs de poubelles.

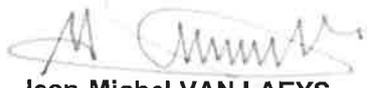
Après ces premiers mois de prise de fonction, nous ne pouvons que nous féliciter de ce choix. Mme Courtois s'est montré parfaitement à la hauteur de nos espérances. Toutefois certains évènements (nombreux chantiers de rénovation et de maintenance simultanés) et circonstances (Covid-19, règles sanitaires et télétravail) nous ont amené à nous réunir, l'équipe du Syndic et Mme Courtois, pour tirer un premier bilan et déterminer où apporter des ajustements et/ou modifications dans la répartition des tâches afin de vous proposer un service le plus performant possible.

Suite à notre réunion, nous avons rédigé un document que vous trouverez en annexe. Celui reprend certaines règles à respecter, les démarches et documents administratifs à remplir et numéros de téléphone et adresses mails utiles.

Nous espérons avoir fait le tour des cas de figure pouvant se présenter dans la vie quotidienne d'une grande copropriété comme celle de la résidence Tercoigne ; toutefois si l'une d'elle nous avait échappée, nous vous remercions de nous en faire part.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour CINAGI srl, Syndic


Jean-Michel VAN LAEYS
Administrateur



■ CINAGI SPRL ■ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS ■ ADMINISTRATEUR DE BIENS ■ RUE DE LA CAMBRE 180/1 ■ 1200 BRUXELLES ■
 ■ TÉL : +32 2 732 96 24 ■ FAX : +32 2 732 55 84 ■ info@cinagi.be ■

ACP TERCOIGNE

Avenue Charles Michiels 174-176-178 à 1170 Watermael-Boitsfort

Les membres du Conseil de Copropriétés de l'ACP TERCOIGNE élus à l'AG du 27 mai 2019 sont les suivants :

Nom	Prénom	Position	Téléphone	GSM	e-mail
HOREANGA	Horia	Président	02/673.68.65	0476/801.273	horia.horeanga@skynet.be
COCITO	Martino	Membre			martinococito@yahoo.fr
PICCALUGA	Tiziana	Membre			tiziana.piccaluga@gmail.com

La vérification des comptes est assurée par Madame Louise HERMAN

La concierge est Madame:

Nom	Prénom	Téléphone	GSM	e-mail
COURTOIS	Katty		0492/25 99 90	Conciergerie.tercoigne@gmail.com

L'équipe du syndic est :

Nom	Téléphone	e-mail
CINAGI	02/732.96.24	info@cinagi.be
Jean-Michel Van Laeys	0495/51 24 39	jeanmichel.vanlaeys@cinagi.be
Nadine De Tomi	0491/63 85 32	nadine.detomi@cinagi.be
Isabelle Snacken	0491/63 85 61	isabelle.snacken@cinagi.be

Liste des fournisseurs à appeler en cas d'urgence :

Compagnie des eaux	Vivaqua	02/739.52.11
Odeurs de gaz	Sibelga	0800/19400
Chauffage	Van Lathem	02/657.27.15
Panne électrique	Sibelga	02/274.40.66
Serrurier	Artisan Serrurier	0488/29.90.95
Police		101
Electricien	Zeus & co	0479/63.28.22
Ascenseur	Otis	02/481.34.11
Pompiers-ambulances		112
Porte de garage	All-Access	02/387.43.32
Débouchage	Louis Le déboucheur	02/376.35.30
Plombier	OKDO Après 17h00 urgence UNIQUEMENT	02/367.10.64 0472/49.10.70
Plombier	Benjamin Foucart	0471/30.37.65
Jardinier	CPM	02/524.36.97
Piscine	Le Petit Baigneur	02/351.87.64

■ JEAN-MICHEL VAN LAEYS ■ ARCHITECTE-EXPERT IMMOBILIER ■ IPI 104637 ■

■ MÉDIATEUR AGRÉÉ EN MATIÈRE CIVILE ET COMMERCIALE ■

■ GSM : +32 495 51 24 39 ■

■ EXPERT EN ADMINISTRATION DE BIEN CNAB ■ DÉTENTEUR DE LA CERTIFICATION QUALITÉ SYNDIC SNP ■

■ N° : BE0456 246 230 ■ RC PROFESSIONNELLE AXA 730 329 066 ■



■ CINAGI SPRL ■ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS ■ ADMINISTRATEUR DE BIENS ■ RUE DE LA CAMBRE 180/1 ■ 1200 BRUXELLES ■
■ TÉL : +32 2 732 96 24 ■ FAX : +32 2 732 55 84 ■ info@cinagi.be ■

Quelques règles et consignes importantes à respecter dans la copropriété (extraits du R.O.I) :

Au niveau des appartements (couloirs , halls et communs) :

- éviter les nuisances sonores telles que radios, tv, musiques, cris, animaux, faisant du bruit au-delà de la normale (et surtout après 22 h)
- les couloirs, halls et communs doivent rester dégagés en cas d'intervention urgente
- respecter la propreté des couloirs, halls, communs.

Travaux de rénovation :

- veuillez aviser le syndic, la concierge et vos voisins les plus proches de la date et de la durée des travaux.
- les matériaux lourds doivent être montés par un lift extérieur (voir « réservation stationnement)
- il est interdit d'utiliser l'électricité des communs

Réservation de stationnement :

- veuillez à réserver le plus tôt possible un /les emplacement(s) de parking nécessaire(s) pour vos déménagements, emménagements, livraisons diverses
- veuillez à vous renseigner sur la disponibilité des emplacements avant de confirmer une livraison ou un déménagement, la règle appliquée étant « premier arrivé, premier servi »
- En cas d'inaccessibilité des garages nous devons pouvoir prévenir les résidents suffisamment à l'avance (minimum 3 jours)

Parking extérieur :

- Le parking de longue durée n'est pas autorisé sur les esplanades et le long des allées.
- respecter le stationnement d'un seul véhicule par emplacement comme prévu au sol
- ne pas se garer sur les pelouses
- ne pas se garer sur l'emplacement des poubelles

Piscine :

- lire le règlement "avant" et le respecter, notamment : 2 invités maximum et les accompagner
- douche obligatoire avant de se baigner
- ni savon, ni shampoing dans les douches
- pas d'objets encombrants dans l'eau (ballons, grosses bouées, matelas...);
- reprenez vos accessoires de piscine (planches, frites,....)
- ni musique, ni radios bruyantes ;
- ne pas jeter de tampons, serviettes, langes dans la poubelle
- respecter la propreté des toilettes ;
- éteindre les lumières avant de partir.
- **Fermeture à 22H**

Buanderie :

- respecter les consignes du mode d'emploi des machines, ne pas les remplir exagérément, vider les poches des vêtements
- Interdiction de laver les couvertures des animaux (les poils peuvent bloquer les machines)

■ JEAN-MICHEL VAN LAEYS ■ ARCHITECTE-EXPERT IMMOBILIER ■ JPI 104637 ■

■ MÉDIATEUR AGRÉÉ EN MATIÈRE CIVILE ET COMMERCIALE ■

■ GSM : +32 495 51 24 39 ■

■ EXPERT EN ADMINISTRATION DE BIEN CNAB ■ DÉTENTEUR DE LA CERTIFICATION QUALITÉ SYNDIC SNP ■

■ N° : BE0456 246 230 ■ RC PROFESSIONNELLE AXA 730 329 066 ■



■ CINAGI SPRL ■ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS ■ ADMINISTRATEUR DE BIENS ■ RUE DE LA CAMBRE 180/1 ■ 1200 BRUXELLES ■
■ TÉL : +32 2 732 96 24 ■ FAX : +32 2 732 55 84 ■ info@cinagi.be ■

- nettoyer le filtre du séchoir après emploi ;
- respecter le tableau des réservations ;
- éteindre les lumières avant de partir et laisser la buanderie propre et en ordre.
- Usage réservé uniquement aux résidents
- **Fermeture à 21H**

Vente jetons sauna et buanderie :

- Demande de jetons sous enveloppe à l'aide du document adéquat; clôture le mardi soir et distribution dans votre boîte aux lettres une fois par semaine le mercredi matin.

Locaux poubelles :

- mettre ses ordures ménagères dans des sacs hermétiquement fermés avant de les mettre dans les conteneurs
- respecter le tri
- si un conteneur est plein, il y en a un d'autres plus loin, donnez-vous la peine de vous y rendre
- pas de dépôts sauvages, ni d'encombrants : il y a des déchetteries communales et un service de ramassage sur réservation dans votre commune ; renseignez-vous

Animaux :

- les animaux sont tolérés dans la résidence pour autant qu'ils soient propres et tenus en laisse dans les communs et les jardins.
- Leurs déjections doivent être ramassés et jetés emballés dans des sachets prévus à cet effet (comme le stipule le règlement de police de la commune)
- Il est interdit de jeter par-dessus les terrasses à manger aux pigeons (comme le stipule le règlement de police de la commune)
- Quand vous partez en vacances sans emmener votre animal de compagnie, veuillez vous arranger avec un voisin, un ami ou un proche pour le nourrir et s'en occuper car la charge de la concierge ne lui permet pas de vous rendre ce service.

Documents administratifs, renseignements, incidents :

Dans la mesure du possible :

- Tous les demandes de documents administratifs et/ou renseignements sont à adresser aux assistantes du syndic par téléphone ou par mail à Nadine De Tomi et Isabelle Snacken.
- Tout incident, plainte, remarque seront également à adresser à l'équipe du syndic. (voir les coordonnées dans la liste des numéros utiles annexées)

Ceci afin de soulager la concierge et ne pas l'interrompre dans l'exécution de ses tâches.

Nous joignons en annexe certains types de formulaire, ceux-ci sont également disponible sur le site de la copropriété.

- **Il est rappelé aux copropriétaires l'importance de faire signer à leur locataire, pour accusé de réception, le règlement d'ordre intérieur. Dorénavant à chaque arrivée d'un locataire, le syndic se chargera auprès du propriétaire et du locataire entrant de la parfaite information du règlement d'ordre intérieur.**

■ JEAN-MICHEL VAN LAEYS ■ ARCHITECTE-EXPERT IMMOBILIER ■ IPI 104637 ■
■ MÉDIATEUR AGRÉÉ EN MATIÈRE CIVILE ET COMMERCIALE ■
■ GSM : +32 495 51 24 39 ■

■ EXPERT EN ADMINISTRATION DE BIEN CNAB ■ DÉTENTEUR DE LA CERTIFICATION QUALITÉ SYNDIC SNP ■
■ N° : BE0456 246 230 ■ RC PROFESSIONNELLE AXA 730 329 066 ■



■ CINAGI SPRL ■ SYNDIC DE COPROPRIÉTÉS ■ ADMINISTRATEUR DE BIENS ■ RUE DE LA CAMBRE 180/1 ■ 1200 BRUXELLES ■
■ TÉL : +32 2 732 96 24 ■ FAX : +32 2 732 55 84 ■ info@cinagi.be ■

DEMENAGEMENT / EMMENAGEMENT

IMMEUBLE TERCOIGNE N°

APPARTEMENT N°

NOM PROPRIETAIRE :

DATE :

HEURE : DE A

NOMBRE DE PLACES :

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- Tout l'esplanade

Identification personne

- Sortante
- Entrante

Monsieur

Madame

Mademoiselle

- Propriétaire
- Locataire

Nombre de badges d'accès :

N° de badge :

Plaque immatriculation :

Téléphone :

Partie concernant la concierge

Dégâts occasionnés et difficultés rencontrées

.....

.....

.....