

M127

Date de la réunion:	24 mai 2005
Heure :	19.30
Lieu :	Chez les Architectes
Présents MO :	Lot 1 : Anne-Marie Lot 2 : Berta Lots 3 et 6 : Alex Lot 4 : Sarah Lots 5 et 6 : Quentin & Hélène Lots 7 et 6 : Tim & Marguerite
Présent Architecte :	Mario et Bernard
Autres :	/
Points à discuter :	<ul style="list-style-type: none">- présentation des plans définitifs.- liste des travaux à exécuter en copropriété et à charge des propriétaires.- estimation du surcoût de certains travaux (ex. escalier intérieur arrière).- commentaires sur le cahier des charges – clauses administratives.

Signature du PV de réunion du 17 mai 2005 par les personnes présentes.

SUJET 1 : Tour de table des MO.

LOT 1 : Anne –Marie demande aux architectes de revoir les plans concernant un escalier et un feu ouvert.

LOT 2 : Berta a remis une esquisse de son aménagement intérieur aux architectes – discussion avec eux en cours.

LOT 3 : RAS (plans définitifs en cours).

LOT 4 : Lecture du mail de François. Il revient sur deux points qu’il avait déjà abordés la semaine dernière :

- Les rambardes/gardes corps de la « façade avant » si rehausse des niveaux des sols → existe-t-il une hauteur de sécurité obligatoire ? Les architectes ne savent pas répondre. Cette question est notée par les architectes et pourra être tranchée lors de l’établissement de l’étude de stabilité (en fonction du type d’aménagement du sol et de la rehausse réelle) et de l’élaboration définitive du cahier des charges – clauses techniques. De toute façon, si une hauteur est obligatoire, les travaux de mise en conformité seront pris en charge par la copropriété. Dans le cas contraire, ils seront pris en charge par chacun des MO (placement par exemple de gardes corps).
- Mise en place d'un rail pour mettre un volet aux fenêtres de la façade arrière : les architectes notent cette requête qui sera effectivement à charge des intéressés. Figurera dans le cahier des charges lors de l'étude de la façade arrière.
- Les architectes doivent fournir les plans des lots 3 et 5 à François pour qu'il puisse communiquer son aménagement définitif.

LOT 5 : RAS (plans définitifs établis). Demande de pouvoir faire passer un tuyau d'évacuation pour la cave (coin terrasse arrière loft) : pas d'objection.

LOT 6 : les copropriétaires du lot 6 se réuniront afin de déterminer la stratégie à prendre pour ce lot (engagement ou non des architectes pour une esquisse des aménagements intérieurs).

LOT 7 : RAS au niveau des plans (en cours).

Remarque de Margot : elle demande aux architectes de communiquer toutes les dépenses qui n'ont pas été comptabilisées dans l'enveloppe initiale des travaux Gros Œuvre de 360.000 EUR.

→ Toutes les dépenses d'expertise n'ont pas été intégrées dans le budget initial + les dépenses d'impression de plans.

Exemple : les cheminées tels que dessinées par les archi ne sont pas étudiées spécifiquement pour un tirage de feu ouvert. C'est donc aux M.O. de prévoir une éventuelle expertise concernant la forme et calibration des conduits.

À faire :

- Architectes : envoyer les plans définitifs à François et Quentin (pour que ce dernier puisse les mettre sur le site).
- Lot 6 : définir les aménagements à communiquer aux architectes.

SUJET 2 : Aménagements souhaités par les MO pour leur lots respectifs et qui ont une incidence sur la copropriété.

LOT 1 : Anne-Marie aménagera sa salle de bain dans l'emplacement de sa cave, elle demande de pouvoir :

- faire sortir son tuyau d'évacuation des gaz usés de sa chaudière dans la cour (emplacement sous l'escalier amenant aux étages)
- faire un puit de lumière au même endroit (dalle en verre sablée à même le sol qui ne s'ouvre pas) – une attention particulière sera portée pour ne pas casser l'ambiance générale de la cour.

LOT 2 : Berta souhaite :

- ramener sa cour anglaise au niveau de la cave (plus petite mais plus profonde)
- mettre une fenêtre haute dans la partie de son annexe qui donne dans le garage (partie halle d'entrée de la nouvelle cage d'escalier du bâtiment arrière)
- garder son corps de cheminée qui évacue le long du mur mitoyen au-dessus de son annexe (le long du mur mitoyen qui donne sur la terrasse d'Alex et Ine)
- faire un puit de lumière de 30 cm de large le long du mur mitoyen au-dessus de son annexe (terrasse d'Alex et Ine et du loft lot 6)

LOT 1 et LOT 2 : faire un long puit de lumière/fenêtre fermée en hauteur le long du couloir de la porte cochère.

LOT 3 et LOT 5 : le mur porteur dans les aménagements "salle de bain" de ces deux lots (voir plan) a été retiré et remplacé par une poutrelle → il serait peut-être judicieux au LOT 4 de faire la même chose (coût estimé +/- 800 EUR)

LOT 5 :

- afin d'éviter un couloir trop étroit, Quentin et Hélène demande de pouvoir élargir leur escalier d'entrée → implication dans le LOT 4 de 7 cm (plus large de 7 cm). L'aménagement du revêtement du dessous de l'escalier qui donne dans le LOT 4 est à définir.
- Quentin et Hélène demande de pouvoir faire leur rehausse de toiture jusqu'au mur mitoyen (ne pas laisser une bande de toiture telle que demandée par la région). Les frais ultérieurs de mise en conformité si nécessaire (suite à une visite de chantier par exemple) seront à leur charge.

LOT 7 : attention particulière sur le fait que les tuyaux de cheminée du LOT 7 sont plus bas que le bâtiment avant Mérode → implication dégagements fumées.

Remarque : tous les aménagements particuliers demandés par l'un ou l'autre des MO pour son lot seront à sa charge.

Les architectes remettent aux MO un document reprenant les travaux à charge individuelle de chaque MO.

À faire :

- Tous les MO : relire les différentes demandes de chaque MO (décrit ci-dessus) et se positionner (en absence de réactions → accord tacite)
- Tous les MO : lire très attentivement le document remis par les architectes sur les travaux à charge individuelle et marquer accord. Remarque : une signature sur le document sera demandée pour formaliser cet accord.

- Architectes et Quentin : se contacter pour revoir la mise en page du site et y stocker tous les nouveaux documents.
- Architectes : Fournir les documents de calibrations des conduits de cheminé pour les feu ouvert.

SUJET 3 : Cahier des charges – clauses administratives

- Lecture du Mail de François : Les travaux d'accessibilité à la rue de Coenraerts seront fait dans le courant de la semaine et les architectes ont par ailleurs un rdv fixé avec l'ingénieur Melard le 1 juin sur site. Le dossier complet sera finalisé pour fin juin 2005. La semaine prochaine les architectes nous fourniront les premières ébauches des métrés, ce qui nous permettra de commencer à faire "notre marché" et prendre contact avec des entrepreneurs. Il faudra alors décider si nous prenons un entrepreneur général ou plusieurs corps de métiers séparés.
- Dans l'ART 7 : il est noté que tous "les soumissionnaires sont tenus de joindre à leur soumission la preuve de leur enregistrement comme entrepreneur ainsi que la preuve de l'enregistrement de tous leurs sous-traitants". C'est donc à nous, les MO, de vérifier qu'ils nous remettent bien ces documents.
- ART 34 point 1 : "Le MO renonce à tous recours contre l'Architecte du chef de fautes exclusivement professionnelles de l'Entrepreneur dans le cas ou il aurait choisi ce dernier sans l'agrément de l'Architecte". L'agrément des architectes se matérialisera par la signature des architectes sur le cahier des charges signé par l'entrepreneur et le MO.
- ART 34 point 2 : "Le MO fera dresser les états des lieux au voisinage et des abords avant le début des travaux"
- La question de la communication entre les MO - les architectes et l'entrepreneur est soulevée : toutes correspondances, commandes de travaux, modifications, paiements de factures etc. par rapport au chantier doivent passer par les architectes. Les MO s'engagent à ne pas passer d'accord directement à l'entrepreneur. Les architectes sont tenus évidemment de nous informer de toute information importante.

À faire :

- Tous les MO : Rassembler toutes les bonnes adresses et les communiquer à Quentin.
- Berta et Alex : se chargent de faire un état des lieux du voisinage et des abords avant le début des travaux (courant du mois de juin)

SUJET 4 : Divers

- Problème amiante : à retirer d'urgence. Estimation des travaux par les MO/architectes : 1.000 EUR
- Travaux préliminaires au chantier : ex. vider la cave → les architectes estiment qu'il n'est pas nécessaire de faire ces travaux préliminaires.
- Barrières protection : accord de MO pour acheter 4 barrières (moins cher que de les louer) : +/- 200 EUR.
- Remboursement Anne-Marie pour la nourriture fournie lors des réunions : accord des MO

À faire :

- Quentin : suivre la problématique amiante (certains MO ont des adresses qu'ils doivent fournir à Quentin).
- Quentin : faire le nécessaire pour acquérir 4 barrières.
- Anne-Marie doit nous fournir le coût de la nourriture des deux réunions du 17 et 24 mai.

Réunion suivante : mardi 31 mai 2005 à 19.00 heures chez les architectes

- Ordre du jour :
- présentation des plans définitifs.
 - présentation du cahier des charges – clauses techniques + métrés.
 - approbation du présent PV