

Association des Copropriétaires «BASILIQUE»
Numéro d'entreprise : 833.994.320
c/o Gérance VERDURMEN-REMY sprl
Bld Ed. Machtens 89/9 – 1080 Bruxelles
Tél. 02/410 71 13
Fax 02/410 81 25
E-mail info@gvrsyndic.be
IPI 103907 - 503363 - 507643
IPI 507655 (stagiaire)

<p align="center">PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21 NOVEMBRE 2016</p>
--

Le Syndic ouvre la séance à 19h35 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires.
La réunion est tenue dans la Salle «MIMOSA» de la Basilique Nationale du Sacré-Cœur.

1. Vérification des présences et procurations

L'Assemblée du 27 octobre 2016 ne réunissant pas le quorum requis pour délibérer valablement, la présente réunion a été re-convoquée et délibérera valablement sans conditions de quorum.

Pour information, le Syndic signale que 610/1000 quotités – 14/25 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée

Est nommé à l'unanimité président de l'Assemblée : Monsieur Charlier

Est nommé à l'unanimité secrétaire de l'Assemblée : le Syndic, Monsieur Estievenart

L'Assemblée décide à l'unanimité de voter à mains levées.

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic

Le Syndic détaille les rubriques de frais de l'exercice ainsi que le bilan.

Suite à un récent problème avec l'installation de vidéoparlophonie et à l'analyse de l'installation par Monsieur Martin de la firme Jeleco, ce dernier signale que sur base de l'âge de l'installation, il est déconseillé de procéder au remplacement de pièces, d'autant plus qu'il ne peut être garanti que les problèmes rencontrés seront solutionnés.

Sur base de ce qui précède, le Syndic présente en détail l'offre de la firme Jeleco.

L'Assemblée décide à l'unanimité de procéder au remplacement complet de l'installation.

Un formulaire permettant de passer commande du modèle de combiné privatif est joint au présent procès-verbal.

L'Assemblée décide à l'unanimité de financer les travaux via un appel de fonds exceptionnel.

L'Assemblée décide à l'unanimité que l'appel de fonds devra être honoré pour le 31 mars 2017.

D'autre part, le Syndic et Madame Ellinger informent les propriétaires que lors d'un récent problème rencontré avec l'installation de chauffage, la firme ISB Ventilation avec laquelle la copropriété est sous contrat depuis de très nombreuses années a refusé d'intervenir et ce étant donné que de l'amiante compose l'isolation placée autour des tuyauteries.

Sur base de ce qui précède, l'Assemblée décide à l'unanimité de mettre fin au contrat de la firme ISB Ventilation et de souscrire un contrat avec la firme Collart-Edec.

4. Rapport du Commissaire aux comptes

 7/5 

Madame Ellinger a procédé à la vérification de la comptabilité du Syndic.

5. Etat des procédures judiciaires en cours

Un dossier est en cours pour récupération de créances pour l'appartement V6.

L'Assemblée décide à l'unanimité d'accorder un délai de 6 mois pour récupérer le solde de la dette et ce indépendamment des nouvelles échéances.

6. Comptes

6.1. approbation des comptes du 01/07/2015 au 30/06/2016

L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

6.2. approbation du bilan au 30/06/2016

L'Assemblée approuve le bilan à l'unanimité.

6.3. réadaptation éventuelle du fonds de roulement

L'Assemblée décide à l'unanimité de maintenir le fonds de roulement à 18.592,01 €.

7. Décharges

7.1. au Syndic

A l'unanimité, décharge est donnée au Syndic.

7.2. au Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge est donnée au Conseil de Copropriété.

7.3. au Commissaire aux comptes

A l'unanimité, décharge est donnée au Commissaire aux comptes.

8. Nominations

8.1. du Syndic

Le mandat du Syndic est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8.2. du Conseil de copropriété

Madame Ellinger est réélue à l'unanimité au poste de présidente.

Madame Thongsamouth et Monsieur Stelmaszyk sont réélus à l'unanimité au poste d'assesseur.

Madame Perez présente sa candidature. Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

8.3. du Commissaire aux comptes

Madame Ellinger est réélue à l'unanimité.

L'Assemblée accepte à l'unanimité le cumul de mandats de Madame Ellinger.

9. Rénovation des façades : explication du dossier

9.1. Explication du dossier

Sur base des derniers éléments reçus des Monuments et Sites, Monsieur Lesens, architecte mandaté par la résidence, a établi un dossier.

Monsieur Lesens a été invité à la présente Assemblée afin de présenter son dossier.

En ce qui concerne les travaux urgents à entreprendre en vue de solutionner les problèmes d'infiltrations d'eau qui se produisaient dans les parties communes de l'immeuble ainsi que dans certains appartements et au traitement des cheminées, une partie des travaux a déjà été réalisée.

En effet, le traitement des défaillances au niveau de l'étanchéité de la toiture principale, du cabanon ascenseur ainsi que la sécurisation des deux cheminées a été réalisé.


2/5

A ce stade, au niveau des mesures conservatoires, seul le traitement de la descente d'eau qui permet l'évacuation des eaux des terrasses penthouses en façade avant doit être réalisé.

Suite à un problème administratif (entrepreneur pas en règle d'ONSS et en matière fiscale) avec la 1^{ère} firme qui a remis prix, la commande des travaux n'a pas pu être passée.

La commande des travaux a été passée auprès d'une seconde firme.

Le Syndic est dans l'attente de la date de réalisation des travaux.

Le Syndic informe les propriétaires que la technique de réparation de la descente d'eau est compliquée et que peu d'entreprise réalise ce type de travail (chemisage).

Pour autant qu'elle soit applicable, cette technique a pour avantage de ne pas devoir ouvrir les murs et de ne pas procéder à la remise en état de tous les appartements après l'intervention, ...

Concernant le dossier relatif à la rénovation des façades avant et arrière, Monsieur Lesens présente la 1^{ère} approche qu'il a établie.

Sur base des derniers contacts, il a été signalé que l'isolation des façades depuis l'extérieur ne sera pas autorisée.

Monsieur Lesens présente les différentes solutions possibles tant pour la façade avant, que pour la façade arrière ainsi que pour la toiture supérieure gauche y compris la partie au-dessus de la cage d'escalier.

Monsieur Lesens informe les propriétaires du budget relatif à la rénovation :

- de la façade avant qui est estimée à 288.000 €,
- de la façade arrière qui est estimée à 190.000 €,
- de la toiture supérieure gauche ainsi que la partie au-dessus de la cage d'escalier qui est estimée à 71.000 €,
- de la reconstruction des parements des deux cheminées qui est estimée à 17.000 €.

Ces budgets estimatifs sont établis hors exigences des Monuments et Sites et ne comprennent pas les imprévus qui sont à estimer à +/- 10%.

Le plan reprenant le programme de traitement de l'enveloppe, le détail des travaux ainsi que les budgets estimatifs y relatifs et établis par Monsieur Lesens sont distribués à tous les propriétaires pendant l'Assemblée.

Ceux-ci sont également annexés au présent procès-verbal.

Une copie complète de la présentation faite par Monsieur Lesens peut être obtenue sur simple demande.

9.2. Décisions

Sur base de la présentation de Monsieur Lesens et afin de connaître les exigences des Monuments et Sites, l'Assemblée décide à l'unanimité de mandater Monsieur Lesens afin d'introduire un dossier complet pour la rénovation de la façade avant, de la façade arrière ainsi que pour la toiture supérieure gauche y compris la partie au-dessus de la cage d'escalier.

Sur base de l'avis des Monuments et Sites un permis d'urbanisme complet ou séparé sera introduit.

10. Hauteur des garde-corps – Demande de mise aux normes

Madame Fayt, nouvelle propriétaire de l'appartement PA5 demande que la hauteur des garde-corps soit mise aux normes.

Monsieur Lesens, informe les propriétaires que la mise aux normes des garde-corps impliquera forcément un changement d'esthétique.

Afin de connaître l'avis des Monuments et Sites, ce point sera intégré dans le dossier qui leur sera transmis.

11. Ascenseur – mise en conformité

Tel que décidé lors de précédentes Assemblées Générales, une partie des travaux de mise en conformité a été réalisée (pour la somme de 19.875 €).

Pour rappel, Monsieur Marien estime que le budget avoisine les 100.000 €.

Etant donné qu'il ne s'agit que d'une estimation, ce montant devra être précisé lors de l'établissement d'une offre complète.

Les travaux envisagés doivent également être soumis à l'approbation des Monuments et Sites.

L'Assemblée décide à l'unanimité de ne pas directement entamer de nouveaux travaux.

12. Procédure lors de retard de paiement

L'Assemblée vote à l'unanimité la mise en application du texte suivant :

« Tout montant dû par un propriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provisions sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit et qui ne serait pas payé dans les trente jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'échéance et, au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12 % l'an ».

13. Amiante – travaux à prévoir

Le dossier est en cours d'analyse.

14. Permis d'environnement

Le Syndic informe les propriétaires que le dossier est en cours de réintroduction.

Le Syndic avertit les propriétaires que sur base des impositions des autorités, des travaux devront être prévus.

D'autre part, les citernes à mazout qui sont actuellement enterrées sous la chaufferie ne répondant pas aux nouvelles normes, une nouvelle citerne devra être installée.

D'autre part, le Syndic informe les propriétaires que sur base de l'étude de sol qui a été réalisée, une pollution a été détectée.

Par conséquent, un traitement doit être réalisé afin de supprimer cette pollution.

Le Syndic est dans l'attente des offres à ce sujet.

Le dossier sera présenté lors d'une prochaine Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire.

15. Remplacement des répartiteurs de chaleurs ainsi que les compteurs d'eau chaude par un système électronique à radiofréquence.

Le point a été inscrit à l'ordre du jour à la demande d'une propriétaire.

Le système électronique a pour avantage d'être plus précis.

Le système à radiofréquence a pour avantage de ne plus devoir donner accès à son appartement pour procéder aux relevés.

Le Syndic présente en détail l'offre de la firme Ista qui procède actuellement aux relevés ainsi qu'à l'établissement des décomptes des consommations de chauffage et eau.

L'Assemblée décide à l'unanimité de remplacer les compteurs d'eau et les répartiteurs de chaleur.

L'Assemblée retient à l'unanimité le système de location des appareils.

L'Assemblée retient à l'unanimité l'offre de la firme Ista.

16. Respect du Règlement d'Ordre Intérieur

Malgré la transmission du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur à tous les propriétaires, il est constaté que les principaux points ne sont pas respectés par différents occupants.

Afin d'améliorer la qualité de vie des occupants, il est demandé de respecter les règles de savoir vivre en copropriété et notamment :

- de ne pas abandonner d'objets dans les parties communes,
- de ne pas jeter de mégots de cigarettes dans les communs et sur les trottoirs,
- de ne pas jeter de déchets dans la gaine d'ascenseur,
- de ne pas stationner de véhicules motorisés dans la cour ainsi que dans la pente d'accès à la porte d'entrée côté Villegas,
- ...

17. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions

En fonction du budget établi, le Syndic propose de maintenir les mêmes provisions.

Le Syndic attire l'attention des propriétaires sur le fait qu'un montant sera peut-être à suppléer au décompte en fin d'exercice.

Cette proposition est acceptée à l'unanimité.

18. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve

Il est décidé à l'unanimité de doubler les contributions au fonds de réserve de 16.000 € à 32.000 € par an et ce à partir décembre 2016.

Il est décidé à l'unanimité de maintenir le fonds de réserve ascenseur à 6.660 € par an (soit 555 € par mois).

19. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

La liste des contrats des principaux fournisseurs est présentée à l'Assemblée.

Il est décidé à l'unanimité de ne rien modifier.

20. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21h25.

Le Syndic
S. ESTIEVENART

