

**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](mailto:info@gvrsyndic.be)  
IPI 503363 - 507643

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 19 SEPTEMBRE 2018**

Le Syndic ouvre la séance à 19h45 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**

Le comptage indique que 607/1000 quotités – 14/25 copropriétaires – sont présents ou dûment représentés.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer au sujet des points repris à l'ordre du jour.

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

Est nommée à l'unanimité présidente de l'Assemblée : Madame Ellinger

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

L'Assemblée décide à l'unanimité de voté 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.

**4. Rapport du Commissaire aux comptes**

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

Madame Ellinger n'a pas de remarques à formuler.

**5. Etat des procédures judiciaires en cours**

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

**6. Comptes**

**6.1. approbation des comptes du 01/07/2017 au 30/06/2018**

L'Assemblée approuve les comptes à l'unanimité.

**6.2. approbation du bilan au 30/06/2018**

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 ne représente plus sa candidature.

Au nom de la copropriété et du Syndic, Monsieur Estievenart remercie Madame Ellinger pour son implication dans la gestion de l'immeuble depuis de très nombreuses années.

Mesdames Perez, Thongsamouth et Monsieur Stelmaszyk sont réélus à l'unanimité au poste d'assesseur.

Monsieur Manukyan propose sa candidature.

Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

### **8.3. du Commissaire aux comptes**

Madame Ellinger est réélue à l'unanimité.

Monsieur Manukyan propose sa candidature.

Celle-ci est acceptée à l'unanimité.

L'Assemblée accepte à l'unanimité le cumul de mandats de Monsieur Manukyan.

## **9. Rénovation des façades**

### **9.1. Explication du dossier**

Le Syndic informe les propriétaires que le dossier est toujours en cours avec les monuments et sites. Afin de compléter celui-ci, les architectes doivent visiter l'ensemble des appartements.

### **9.2. Décisions**

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

## **10. Ascenseur - mise en conformité**

Afin de présenter les différentes alternatives en vue de prendre une décision, Monsieur Marién, ascensoriste qui est en charge de l'entretien de l'ascenseur depuis de très nombreuses années, a souhaité assister à la présente assemblée afin d'informer les propriétaires en détail.

Monsieur Marien explique que les travaux doivent être réalisés pour 2022 au plus tard.

L'ascenseur a une valeur historique.

La méthode Kinney qui n'était précédemment pas reconnue peut maintenant être appliquée.

Pour rappel, l'ascenseur étant classé, l'esthétique doit être conservée et les systèmes de sécurité doivent être adaptés en conséquence.

Sur base des explications données par Monsieur Marien, l'assemblée décide, à l'unanimité, de faire établir une analyse de risque sur base de la méthode Kinney.

L'Assemblée donne à l'unanimité mandat au Conseil de Copropriété pour retenir l'organisme de contrôle qui sera chargé de l'établissement de l'analyse de risque sur base de la méthode Kinney.

Monsieur Marien propose que la copropriété se fasse assister d'un ingénieur civil pour la constitution d'un cahier des charges ce qui permettra de demander des offres comparables.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité.

L'Assemblée décide à l'unanimité de financer ces études via le fonds de réserve ascenseur.

## **11. 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.

### ***11.1. Traitement des terres polluées***

D'autre part, tel qu'expliqué lors des précédentes Assemblée Générale, les citerne à mazout qui sont actuellement enterrées sous la chaufferie ne répondant pas aux nouvelles normes, une nouvelle citerne devra être installée.

D'autre part, suite à la pollution du sol qui a été détectée ainsi qu'aux analyses complémentaires qui ont été réalisées, le traitement du sol doit être réalisé.

Pour ce faire, le bureau spécialisé qui a été mandaté afin de procéder aux analyses signale que les deux citerne à mazout actuelles doivent être démontées et évacuées pour permettre de traiter le sol situé sous les citerne.

Les autorités ont demandé de faire établir un rapport par un ingénieur en stabilité.

Le coût des travaux de dépollution est estimé à 37.000 € hors tva hors stabilité.

A ce coût, le prix de la fourniture et du placement d'une nouvelle citerne doit être ajouté.

### ***11.2. Décisions***

L'Assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser ces travaux.

L'Assemblée décide à l'unanimité de poursuivre le mandat du bureau Recosol pour leur assistance dans ce dossier.

L'Assemblée décide à l'unanimité de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire pour prise de décisions une fois le dossier complet.

### ***11.3. Financement***

L'Assemblée décide à l'unanimité de reporter ce point à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

## **12. Rappel de l'interdiction d'utiliser les gaines vide-poubelles**

A plusieurs reprises, il a été constaté que certains occupants utilisent encore les colonnes vide-poubelles. Récemment, un bouchon s'est créé, ce qui a provoqué une importante accumulation de déchets dans le conduit.

Le Syndic rappelle que suivant l'arrêté royal de 2002, l'utilisation des colonnes vide-poubelles est formellement interdite.

Il est demandé aux occupants qui utiliseraient encore ces conduits d'arrêter cette pratique de manière immédiate.

En cas de récidive, la copropriété fera vérifier les clapets de chaque appartement pour s'assurer que ceux-ci sont correctement condamnés.

## **13. 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,
- ...

#### **14. Budget des dépenses courantes et fixation des provisions**

Sur base 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.

#### **15. Budget des frais extraordinaires et fixation des appels au fonds de réserve**

Il est décidé à l'unanimité de maintenir le fonds de réserve à 32.000 € par an (soit 2.666 € par mois).

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

#### **16. 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.

#### **17. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée vers 21h45.

Le Syndic  
S. ESTIEVENART