

Résidence FONTAINE DE LA BASILIQUE
BE0821.255.349

PROCES-VERBAL
Assemblée générale ordinaire (deuxième séance)
17.09.2025

ORDRE DU JOUR

1. Validité de l'assemblée générale

La séance tenue Rue Kasterlinden 17 – 1082 Bruxelles « Salle K17 » est ouverte à 18h40
Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée est valablement constituée et peut délibérer
L'assemblée décide de voter à main levée

Propriétaires présents et représentés : 23/51
Quotités présentes et représentées : 5115/10000

Résumé des décisions prises :

4.	Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024	Accepté
5.	Décharge à donner au commissaire aux comptes	Accepté
6.	Décharge à donner au conseil de copropriété	Accepté
7.	Décharge à donner au syndic	Accepté
8.	Peinture halls entrée + bte aux lettres + halls ascenseurs + rénovation plafonds ext.	Accepté
9.	Remplacement des anciens néons dans les garages par des LED	Accepté
10.	Changement du système bidirectionnel des ascenseurs	Accepté
11.	Etat du litige avec ODEBRECHT. Mandat au syndic et Me Tordoir	Accepté
14.	Clauses pénales retards de paiements charges – mandat syndic choix notaire	Accepté
15.	Ratification du changement de compagnie d'assurance	Accepté
18.	Mandat du conseil de copropriété	Accepté
19.	Mandat du commissaire aux comptes	Accepté
20.	Mandat du syndic	Accepté
22.	Pose bordure	Refusé
27.	Budget ordinaire 2025 – Montant annuel : 100.000€	Accepté
28.	Fonds de réserve 2025 – Montant annuel : 30.000€	Accepté
29.	Financement des travaux décidé : prélevé du fonds de réserve	Accepté

2. Constitution du bureau : Désignation du président et du secrétaire

Président : Monsieur GOOSSENS
Secrétaire : Cristina GOMES (syndic)

3. Etats des retards de paiements des propriétaires

Le syndic fait état des dossiers des retards de paiements et du suivi chez l'avocat.

www.immodel.be

NEDI SRL - Rue Kasterlinden 11 – 1082 Bruxelles - Tel. : 02 425.56.10 – Fax : 02 425.62.04 – Urgence : 0475 450.480
BCE 0891.204.623 – RPM BRUXELLES – IPI 102.377 – IPI 500.885 – RC PROF. AXA 7304010470016 - info@immodel.be

4. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024

Les comptes ont été vérifiés par les commissaires aux comptes, Madame Wenders et Monsieur Goossens.
Le rapport se trouve sur le site Delchevalerie.

OUI : 5115/5115
Approuvé à 100%

5. Décharge à donner aux commissaires aux comptes

OUI : 5115/5115
Accepté à 100%

6. Décharge à donner au conseil de copropriété

OUI : 5115/5115
Accepté à 100%

7. Décharge à donner au syndic

OUI : 5115/5115
Accepté à 100%

8. Mise en peinture des halls d'entrée et boîtes aux lettres et halls ascenseurs + rénovation des habillages des plafonds extérieurs devant les entrées

Entrepreneur : PELM srl
Montant TVAC : 14.325€

OUI : 5115/5115
Accepté à 100%

9. Remplacement des anciens néons dans les garages par des LED

Budget montant TVAC : 3.668€

OUI : 5115/5115
Accepté à 100%

Mandat est donné au Conseil de Copropriété en concertation avec le syndic pour le choix de l'entrepreneur.

10. Changement du système bidirectionnel des ascenseurs (Ratification)

Les travaux sont en cours suite à la réception du rapport SECT négatif.

Entrepreneur : KONE
Montant TVAC : 7.591€

OUI : 5115/5115
Accepté à 100%

11. Etat du litige avec ODEBRECHT – Non-respect de la convention transactionnelle à l'amiable – Mandat au syndic et à Maître Tordoir

OUI : 4939/5115
NON : 176/5115 (De Wael)

Accepté à 97%

12. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Assurance incendie	HDI
Electricité des communs	Luminus
Entretien ascenseurs	Kone
Contrôle ascenseurs	Konhef
Collectes conteneurs	Bruxelles-Propreté
Nettoyage des communs	Valastro Services
Entretien porte garage	Viper
Entretien jardin	Flahaux
Syndic	Delchevalerie

13. Assurance privative : Conseil de contracter une assurance familiale

Le syndic conseille vivement :

- Aux propriétaires occupant leur appartement de contracter une RC Familiale
- Aux propriétaires bailleurs de vérifier si leur locataire a contracté une assurance incendie locataire

14. Clause pénale concernant les retards de paiements de charges, mandat à donner au syndic pour le choix du notaire pour l'enregistrement pour donner suite au refus des majorations lors de décision du tribunal

Tout montant généralement quelconque dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fond de réserve ou à quelque titre que ce soit, et qui ne serait pas payé à son échéance soit, à défaut de mention, dans les trente jours de l'envoi de l'appel de fonds, du décompte périodique, de la facture ou du document qui constate la créance, 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 d'un intérêt de retard comptabilisé au taux de 12% l'an jusqu'à parfait paiement.

Sauf accord exprès de l'Association des Copropriétaires, tous les paiements effectués par un copropriétaire seront imputés dans l'ordre indiqué ci-après : frais, clause pénale, intérêts, principal (du principal le plus ancien au principal le plus récent), ce système d'imputation des paiements étant applicable pour toute dette, dès son échéance. Les copropriétaires renoncent à invoquer l'article 1253 du Code civil.

OUI : 5115/5115

Accepté à 100%

15. Ratification du changement de compagnie d'assurance

	AMLIN	HDI
Effet de la police actuelle auprès d'HDI :		01/01/2021 ;
Fin de la police actuelle auprès d'HDI :		31/12/2025 ;
Effet de la police Amlin :	01/01/2026 ;	
N° police :	PFW130.183/150 ;	820/76256883-30019 ;
Couverture :	Tous Risques Sauf ;	Tous Risques Sauf ;
Bris de machines :	€ 150.000 ;	€ 12.500 ;
Pertes indirectes :	15% ;	10% ;
Prime annuelle brute :	€ 7.647,82 ;	7.648,56 ;
Franchise Incendie :	Pas de franchise	Estimation € 325 → € 250,00 (CPIBE2004 134,26) ;
Franchise autres dommages :	€ 354,05 ;	Estimation € 325 → € 250,00 (CPIBE2004 134,26) ;

Franchise Dégâts des eaux y compris infiltration : € 354,05 ;

Estimation € 650
→ € 500, 00 (CPIBE2004 134,26) ;

Experts :	Adjustr ;	Tous ;
Cadre :	Global ;	Pas de
cadre ;		

OUI : 5115/5115

Accepté à 100%

16. Surcharge terrasses et responsabilité de la copropriété

Le syndic informe les propriétaires (et locataires via leurs propriétaires) qu'il est absolument interdit de :

- Poser un carrelage sur la terrasse existante
- Poser une chape sur la terrasse existante
- En général, d'alourdir la terrasse de quelques façons et/ou manière que ce soit.

Les sinistres que pourraient causer toute(s) modification(s) de la charge de la dalle de terrasse seront de la responsabilité du propriétaire et/ou de son locataire.

17. Respect du règlement d'ordre intérieur – Harmonie façades + encombrants terrasses

Nous rappelons qu'il est obligatoire de respecter l'harmonie des façades comme indiqué dans le règlement d'ordre intérieur.

18. Mandat du conseil de copropriété

Se présentent : Mesdames Angel, Massaer, Vermant et Monsieur Goossens

Le vote est identique pour chaque membre du CDC

OUI : 5115/5115

Elus jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée – Accepté à 100%

19. Mandat du commissaire aux comptes

Se présente : Monsieur Goossens

OUI : 5115/5115

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée – Accepté à 100%

20. Mandat du syndic et rappel des frais complémentaires

Nicolas HENRY (IPI 500885) se représente

Imputée en commun – 100,70€/H TTC

Prestations concernant ;

- L'organisation d'une assemblée générale extraordinaire ou d'une seconde séance de l'assemblée générale (Première assemblée avec quorum non atteint)
- La gestion des dossiers litigieux et contentieux
- L'accomplissement des actes conservatoires et d'administration provisoire (Exemple : Travaux urgents, entrée en vigueur de nouvelles réglementations, ...)
- La gestion des sinistres assurances (Prise en charge par certains contrats d'assurances)
- L'établissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire (Art. 3.89, §4, 13° C.civ.)
- La gestion concernant la reprise et l'ouverture de la comptabilité de l'immeuble dans la mesure où les éléments reçus ne seraient pas conformes à l'article 3.89, § 4, 9° C. Civ.
- La gestion des réceptions provisoires et définitives (Le cas échéant)

- La recherche et l'engagement de nouveau personnel lors d'une place vacante (Le cas échéant)
- Suivi des rapports périodiques ascenseurs
- La gestion de crédit bancaire (Le cas échéant)
- La gestion des traductions de document sur demande d'un (des) propriétaire(s)

Imputée en privatif

Prestations concernant :

- La gestion des récupérations de créances :
-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 37.10€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 255€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement intérieur – 37.10€ TTC / Courrier
- Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

OUI : 5115/5115

Elu jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire valablement constituée – Accepté à 100%

21. Installation de panneaux solaires Plug&Play (Monsieur Vansighen)

Le syndic détaille que les installations sont possibles tant qu'elles respectent le RGIE et l'harmonie des façades.

22. Réfection de ces espaces verts avec la pose d'une bordure les entourant (hauteur à définir) en supprimant la haie extérieure qui de demanderait moins d'entretiens et donnerait un cachet supplémentaire à l'immeuble (Monsieur Mero)

Entrepreneur : Interfacilities

Montant TVAC : 8347,50€

OUI : 596/5115

NON : 4519/5115 (Bonnyns, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win Hoorens, De Win, Goossens, Gossiaux, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Miroir, Tedeschi, Vander Mynsbrugge, Vanderstruyft, Vangelis Mendes, Vansighen, Vermant, Wenders)

Refusé à 88%

23. Conditions d'exploitation du garage non-respectées (Madame Bonnyns)

Le syndic mettra tout en œuvre pour respecter le Permis d'Environnement.

24. Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire et à définir cf ROI page 9 (Madame Bonnyns)

Montant reste inchangé à 0€

25. Entretien des bandeaux de terrasse : nouvelles dates (Madame Bonnyns)

Le nettoyage des bandeaux a été effectué. Devis sera demandé pour les bandeaux à l'arrière.

26. Gestion des sinistres (période 2023-2024) : liste des dossiers en cours et information à l'AG (Madame Bonnyns)

Cambriolage des caves. Dossier clôturé

Sinistre D2-D3. Dossier clôturé

Sinistre C0-C1. Dossier en cours

Sinistre D3-D4. Dossier clôturé

Sinistre C0. Dossier clôturé

Sinistre A3. Dossier en cours

27. Budget ordinaire 2025

Montant annuel : 100.000€

OUI : 5115/5115

Accepté à 100%

28. Fonds de réserve 2025

Montant annuel : 30.000€

OUI : 5115/5115

Accepté à 100%

29. Financement des travaux décidés

Prélevé du fonds de réserve

OUI : 5115/5115

Accepté à 100%

30. Divers

Prendre contact avec la société de nettoyage pour l'achat (à sa charge) d'un petit aspirateur.

Sibelga interdit après le 01.01.2024 de placer des bornes électriques sur des compteurs privatifs.

Il est demandé d'ajouter une inscription en néerlandais sur les boutons poussoir (sortir) sur les portes des entrées.

Modification des horaires dans le ROI point B.3.5 concernant les gros travaux - entre 18h et 8h

OUI : 5115/5115

Accepté à 100%

La séance est levée à 21h20

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Art. 3.93-10 §4) et en assument la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux propriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Signatures des propriétaires qui le désirent, du président de séance et du secrétaire ;

