

Résidence FONTAINE DE LA BASILIQUE BE0821.255.349

PROCES-VERBAL Assemblée générale ordinaire 12.05.2026

1. Validité de l'Assemblée Générale

La séance tenue à la salle « K17 » est ouverte à 18h45
Aucune remarque n'est formulée quant à la convocation de cette assemblée générale.

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

Propriétaire présents et représentés	Total : 30/51
Quotités présentes et représentées	Total : 6355/10000

Résumé des décisions prises à cette assemblée :

4.	Approbation des comptes clôturés au 31.12.2025	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.	Mise en peinture blanche (Anti-Chaleur) de la toiture	Reporté
9.	Nettoyage des bandeaux de la façade arrière	Refusé
14.	Mandat du Conseil de copropriété	Accepté
15.	Mandat du commissaire aux comptes	Accepté
16.	Mandat du syndic	Accepté
28.	Budget ordinaire 2026 – Montant annuel : 100.000€	Accepté
29.	Fonds de réserve 2026 – Montant annuel : 30.000€	Accepté
30.	Financement des travaux décidés	Néant

2. Désignation du président, du secrétaire

Président : Monsieur GOOSSENS
Secrétaire : Cristina GOMES (syndic)

3. Etats des retards de paiements des copropriétaires

Actuellement il y a trois dossiers chez l'avocat (DIAZ PEDREIRA, EL BARKANI, ELLEBOUDT DIEZ HOFMANS)

4. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2025

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Accepté à 100%

5. Décharge à donner au commissaire aux comptes

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Accepté à 100%

6. Décharge à donner au conseil de copropriété

OUI : 6155/6155 (Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

NON : 0/6355

ABS. : 200/200 (BONNYNS)

Accepté à 100%

7. Décharge à donner au syndic

OUI : 6155/6155 (Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

NON : 0/6355

ABS. : 200/200 (BONNYNS)

Accepté à 100%

8. Mise en peinture blanche (Anti-chaleur) de la toiture

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Une demande sera faite à un bureau d'étude d'effectuer un cahier des charges pour l'isolation de l'entièreté de la toiture.

9. Nettoyage des bandeaux de la façade arrière

L'assemblée générale décide que chaque occupant nettoie son bandeau.

10. Etat du litige avec ODEBRECHT – Non-respect de la convention transactionnelle à l'amiable

Suite aux rappels de différents copropriétaires impactés par cette procédure ainsi qu'à l'absence de réaction de Maître TORDOIR, le syndic a décidé, dans le cadre de sa mission conservatoire, de procéder au changement d'avocat.

Le bureau d'avocats ALGORIUS a été désigné et mandaté en date du 06.11.2025. Plusieurs échanges ont depuis été effectués avec ce dernier.

Le dossier est actuellement en cours.

11. Surconsommation d'eau de VIVAQUA sur le compteur commun

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'une surconsommation anormale d'eau a été constatée sur le compteur commun de la copropriété. Une réclamation a été introduite auprès des services techniques de VIVAQUA.

Le dossier est actuellement en cours de traitement auprès de VIVAQUA afin d'obtenir des explications et de vérifier l'origine de cette surconsommation.

12. Evaluation des contrats de fournitures de la copropriété

Assurance incendie	Amlin MSIG Europe
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. Surcharge terrasses et responsabilités des propriétaires

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

14. Mandat du Conseil de Copropriété

Madame ANGEL

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée - Accepté à 100%

Madame VERMANT

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée - Accepté à 100%

Monsieur GOOSSENS

OUI : 6355/6355 (Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

NON : 0/6355

ABS. : 200/200 (BONNYNS)

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

15. Mandat du commissaire aux comptes

Monsieur GOOSSENS

OUI : 6155/6355 (Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)
NON : 200/6355 (BONNYNS)

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

Monsieur VANDER MYNSBRUGGE

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée - Accepté à 100%

16. Mandat du syndic et rappel des frais complémentaires

Nicolas HENRY (IPI 500885) se présente

Imputée en commun – 102.9€/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)
- La gestion de travaux de plus de dix mille euros hors taxes (Montant total)
- 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)
- Rédaction d'avis d'information

8.2. Imputée en privatif

Prestations concernant ;

- La gestion des récupérations de créances :
-Frais de premier rappel, deuxième rappel et mise en demeure : 37.90€ TTC
- La communication d'informations au notaire, à l'intermédiaire/agent agissant à titre professionnel ou au copropriétaire vendeur : 266.70€ TTC (Art. 3.94, §1)
- Non-respect du règlement d'ordre intérieur – 37.90€ TTC / Courrier
- Impression de documents – (Cfr. Montant contrat copieur)

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Elue jusqu'à la prochaine assemblée générale valablement constituée - Accepté à 100%

17. Problème de l'élagage des arbres à l'arrière sur le terrain nous appartenant derrière le 121 avenue de la Basilique : les responsabilités de cet élagage sont-elles enfin déterminées ? Peut-on enfin planifier un élagage ? (Monsieur Vansighen)

Après plusieurs recherches le propriétaire du terrain arrière n'a pas encore été identifié.
Entre-temps un élagage a été effectué l'arbre à partir des appartements des 2ème et 3ème étages.

18. Responsabilités en matière de dégâts des eaux : comment détermine-t-on qui est responsable dans ces cas ? Suite à différents problèmes de ce type, la procédure de détermination de responsabilité et de l'indemnisation ne semble pas être claire. (Monsieur Vansighen)

En matière de dégâts des eaux, la détermination des responsabilités ainsi que l'éventuelle indemnisation sont généralement établies par l'expert mandaté par les assurances concernées.
Celui-ci analyse l'origine du sinistre, les circonstances ainsi que les éventuelles responsabilités des différentes parties afin de déterminer la prise en charge applicable selon les contrats d'assurance.

19. Je voudrais représenter l'état déplorable des jardins poubelle de la résidence Fontaine de la Basilique 115 pour installer une bordure qui puisse donner un aspect propre de l'endroit et en même temps mettre un couvercle à la place de la pierre au niveau du 115 Av. de la Basilique. (Monsieur Mero)

Mandat à donner au Conseil de Copropriété et à Monsieur Mero pour le choix de l'entrepreneur pour un montant maximum de 9.000€ TVAC

Monsieur Mero fera parvenir son devis au syndic qui sera transmis au Conseil de Copropriété

OUI : 6155/6355 (Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)
NON : 200/6355 (BONNYNS)

Accepté à 100%

20. Il concerne pour le 119, le placement du container jaune (papier) dans le local accès à l'ascenseur. Serait-il possible - étant donné l'exiguïté de l'endroit, et la proximité de l'armoire électrique de l'ascenseur - de rassurer les copropriétaires par rapport à chacun des points suivants :

- une alarme incendie est-elle placée et fonctionnelle, permettant aux habitants utilisant l'ascenseur ou entrant dans le local pour accéder à celui-ci d'être prévenus d'un dégagement de flammes et de fumée ?

Le permis d'environnement ne l'a pas demandé.

- l'assureur de l'immeuble a-t-il été préalablement prévenu de la présence d'un container contenant du papier et des cartons à quelques centimètres d'une armoire électrique conséquente ? OUI

L'endroit pourrait en effet présenter un risque accru de possible départ de feu, avec toutes les conséquences au niveau de l'ascenseur, de la cage d'ascenseur et de la propagation aux appartements de la colonne concernée.

-Puisque vous avez officiellement confirmé que l'emplacement du container est devenu définitif, pouvons-nous avoir la confirmation que la police de l'immeuble couvrira sans restrictions tous dégâts découlant d'un incendie à cet endroit ? OUI

- un container papier dans un tel local ne doit-il pas logiquement être aussi soumis à l'approbation des pompiers, puisqu'ils n'ont pas accepté qu'il soit laissé dans le parking au sous-sol, dont la surface est pourtant bien plus conséquente ? (Madame Massaer)

Le syndic et le Conseil de Copropriété vont voir pour trouver une solution pour déplacer les conteneurs jaunes (119 et 117).

21. Dossier d'intervention ultérieure / Liste des travaux exceptionnels effectués depuis 2015 / montants facturés /document classés au DOI (Madame Bonnyns)

Le dossier sera envoyé à Madame Bonnyns

22. Rapport d'inspection annuel des parties commune (Madame Bonnyns)

Pas de rapport.

23. Rapport du CDC : Critique de la gestion de l'immeuble (Madame Bonnyns)

Madame Bonnyns donne son avis concernant la gestion du CDC.

24. Elagage de l'arbre au 121 de l'av de la Basilique, entretien des plantations de la copropriété, contrôle du poids des jardinières (Madame Bonnyns)

Voir point 17.

25. Aménagement du local vélos pour un stationnement décent (suggestions / plans) (Madame Bonnyns)

Un recensement va être effectué.

26. Nettoyage / peinture des bandeaux des terrasses façade arrière du bâtiment (Madame Bonnyns)

Voir point 9.

27. Dans la mesure du possible j'aimerais savoir s'il existe un contrat d'entretien des évacuations d'air placé sur le toit et qui desservent les salles de bain, les toilettes, buanderie et cuisine. Si il existe pas de contrat, est-il prévu un entretien de ces installations ? (Monsieur De Win Dirk)

Pas de contrat.

Une date sera fixé avec un entrepreneur pour l'entretien de tous les ventilateurs qui se trouvent en toiture et effectuer la vérification dans certains appartements. Le syndic informera le Conseil de Copropriété et les personnes concernées.

Budget ordinaire 2026

Montant annuel : 100.000€

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Accepté à 100%

28. Fonds de réserve 2026

Montant annuel : 30.000€

OUI : 6355/6355 (Bonnyns, Cardinal, Cotton, De Coster Angel, De Leener, De Wael, De Win, De Win Hooren, Fergusson, Garcia, Goossens, Gossiaux, Izgi, Lelubre, Massaer, Mc Dougall, Melis, Mero, Miroir, Petropoulos, Stragier, Tedeschi, Thongsamouth, Vander Mynsbrugge, Vansighen, Vermant, Vilain, Wender, WVS Belgium)

Accepté à 100%

Financement des travaux décidés

Pas de trouvé.

24. Divers

Rappel à tous les occupants ne pas déposer des poubelles sur les terrasses.

Courrier recommandé au propriétaire du 1^{er} étage 115 afin d'enlever la toile noir sur sa terrasse avant.

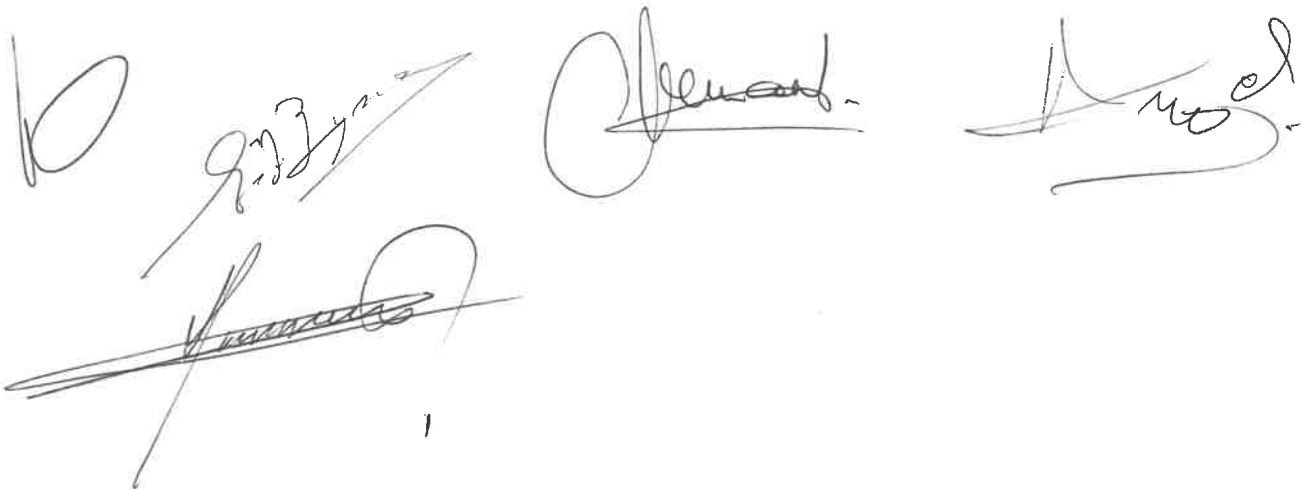
Le syndic va prendre contact avec Monsieur Vansighen pour fixer un rendez-vous afin de voir le problème d'humidité.

La séance est levée à 21h15

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 assumant 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 ;

Four handwritten signatures in black ink, arranged horizontally. The first signature on the left is a simple 'B'. The second is a more complex, cursive signature. The third is a signature that appears to be 'J. Vansighen'. The fourth is a signature that appears to be 'H. Mod'.

