

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

ACP MUSCARI (BCE : 0872332975)

Rue Marlène Dietrich 4-6-8, 1090 Bruxelles

Date : 08/04/2026

Heure : 18 :30

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Copropriétaires présents	18	sur 67	31.731
Copropriétaires représentés	16	sur 67	24.604
Copropriétaires absents	33	sur 67	43.665
Totaux	67	sur 67	100.000
AG valide en participants	34		
AG valide en quotités	56.335		

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires. Pour rappel, la période de quinze jours à laquelle doit se tenir annuellement l'assemblée générale statutaire est **du 01/03 au 15/03** de chaque année. Les copropriétaires souhaitant mettre un point à l'ordre du jour ont toute l'année pour envoyer leurs points par écrit au syndic. (3 semaines avant la période d'assemblée générale statutaire annuelle). Passés ce délai, ils seront automatiquement reportés à l'année suivante. De plus, les points demandés doivent être détaillés stipulant si un vote est nécessaire ou non et accompagné de devis comparatifs si le choix d'un fournisseur doit être effectué.

2. Nomination du président, du scrutateur et du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic, représenté par Madame Pasaeva, fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires.

Un président d'assemblée générale, *Thir Timmermans* est élu afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

Le syndic propose de désigner 1 ou 2 scrutateurs afin de vérifier les bulletins de votes.

Thir Gemenick est élu en tant que scrutateur.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 2025.

Aucune remarque n'est parvenue dans le délai légal (4 mois), le procès-verbal est dès lors approuvé.

4. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2025.

Le syndic explique que le commissaire aux comptes a vérifié le décompte et après son approbation le décompte a été envoyé. Après vote, l'assemblée *approuve les comptes.*

Il y a eu des erreurs dans les factures. Tout a été réglé. La vérification était chaotique à cause de cela la date d'AGS a été postposée.

4. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2025	Oui	39058	64,33%	Majorité absolue
	Non	17277	30,67%	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON	AEGC ; AF4C ; AF3B ; AE3B ; AF0B ; AG0A ; AFGA ; AE6A ; AEDA			
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Procédures judiciaires en cours.

Néant

6. Décharges

1. au syndic Immo Heymans

La décharge au syndic Immo Heymans est *donnée. Il faut considérer*
ce vote comme un avertissement.

6.1. Décharges au syndic Immo Heymans	Oui	<i>39.058</i>	<i>69,33%</i>	Majorité absolue
	Non	<i>17.277</i>	<i>30,67%</i>	La résolution est
	Voix exprimées	<i>56.335</i>	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents			
NON	<i>AF3B; AE3B; AG0A; AF6A; AE6A; AEQA; AF0C.</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

2. aux membres du conseil de copropriété

Après vote, la décharge aux membres du conseil de copropriété est *donnée*

6.2. Décharges aux membres du conseil de copropriété.	Oui	<i>56.335</i>	<i>100 %</i>	Majorité absolue
	Non	<i>0</i>	<i>0 %</i>	La résolution est
	Voix exprimées	<i>56.335</i>	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. aux commissaires aux comptes

Après vote, la décharge au commissaire aux comptes *est donnée*

6.3. Décharges aux commissaires aux comptes	Oui	<i>56.335</i>	<i>100 %</i>	Majorité absolue
	Non	<i>0</i>	<i>0 %</i>	La résolution est
	Voix exprimées	<i>56.335</i>	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Travaux

7.1. Panneaux photovoltaïques – suivi

En 2025, l'installation de panneaux solaires a permis de produire un total de 35.013,59 kWh d'électricité, répartis sur deux compteurs. Cette production représente une contribution significative à la consommation énergétique, tout en favorisant une énergie renouvelable et respectueuse de l'environnement.

Une partie de cette électricité produite a été utilisée directement sur place, tandis que le surplus a été injecté dans le réseau électrique. Cette injection a généré un revenu total de 1.137,33 € pour l'année.

Ces résultats démontrent l'efficacité et la rentabilité de l'installation photovoltaïque, tant sur le plan écologique qu'économique.

▼ **L'électricité produite n'est pas consommée au bon moment**

Les panneaux produisent surtout en journée, alors que les parties communes consomment souvent :

2



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen

Parte Group BV - Immo Heymans by Parte|www.immoheymans.be

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tél. : 02/377.16.42 - info.immoheymans@parte.be - IPI/ BIV 800025

BCE-KBO 0756.903.470 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

le soir (éclairage des couloirs, parkings)
la nuit (ascenseurs en veille, ventilation)

➡ Résultat :

Une grande partie de l'électricité est injectée dans le réseau
Et vous continuez à acheter de l'électricité quand vous en avez besoin

⚡ **Pas (ou peu) d'autoconsommation**

Si l'installation n'est pas optimisée pour l'autoconsommation :

vous produisez beaucoup...
mais vous consommez peu directement

➡ Donc :

Facture ↓ peu ou pas

Injection ↑

🏠 **Le prix de revente est beaucoup plus bas que le prix d'achat**

C'est un point clé :

Électricité achetée : cher

Électricité injectée : revendue à bas prix

🏠 Donc même si vous injectez plus, ça ne compense pas ce que vous payez.

💡 En résumé :

Les panneaux produisent bien... mais au mauvais moment et/ou pas pour les bons usages, donc vous injectez beaucoup sans réduire significativement la facture.

7.2. Tubage – suivi

Les travaux de tubage effectués par la firme Eco Thermia se sont bien déroulés, les travaux se sont terminés en octobre. La réception définitive a eu lieu. Les travaux ont été donc exécutés selon le cahier des charges. Chaque propriétaire peut remplacer sa chaudière par une chaudière à condensation. Le bureau d'étude recommande les marques et modèles suivants :

Vaillant ecoTEC PLUS VCW 32 CS

Vaillant ecoTEC PRO VCW 286

Bosch GC 2300 IW 24/30 ZBW

Il est important de signaler à votre chauffagiste que la chaudière choisie doit être homologuée en C10(3) et équipée d'un clapet anti-retour, afin de pouvoir fonctionner correctement sur des conduits de type CLV en pression.

1 fois par an la firme Eco thermia effectuera l'entretien annuel des pieds de colonne. Normalement ça sera fait à l'anniversaire de la fin des travaux vers le mois d'octobre.

Il est important de tenir un cadastre de chaudières à jour. Nous vous prions de contacter le syndic et de communiquer la référence de votre chaudière (marque, modèle) afin de compléter le tableau annexé à la présente convocation.

Les frais de travaux s'élèvent à 192.096,27€ TVAC. Les honoraires du bureau d'étude s'élèvent à 9.519,31€. Le surplus de 8.030,26€ correspond au placement de récupérateur de condensat chez les propriétaires et représente donc des frais privés.

7.3. Bornes électriques

Nous attirons votre attention sur le fait que la **réglementation applicable aux infrastructures de recharge en parkings collectifs, en particulier en sous-sol, a évolué de manière significative**. Les exigences techniques et sécuritaires sont désormais renforcées, notamment en matière de :

- sécurité incendie (analyse des risques spécifiques aux batteries lithium-ion) ;
- ventilation et désenfumage des parkings souterrains ;
- conformité des installations électriques et capacité du réseau existant ;
- protection des personnes et des biens ;
- responsabilité civile de la copropriété et couverture assurantielle.

À ce jour, l'installation de bornes dans un parking souterrain à plusieurs niveaux **ne peut en aucun cas être réalisée à titre individuel sans étude préalable complète et validation formelle de la copropriété**.

Un tel projet implique obligatoirement :

- une **étude de faisabilité technique** réalisée par un bureau d'études qualifié ;
- une **analyse de conformité réglementaire** ;
- l'évaluation de l'impact sur les installations communes ;
- une validation par l'assemblée générale selon les règles de majorité applicables ;
- le cas échéant, des démarches administratives complémentaires auprès des autorités compétentes ;
- une mise à jour des contrats d'assurance si nécessaire.

Il convient de souligner que ces procédures peuvent générer des **coûts importants** et engager la responsabilité collective de la copropriété en cas de non-respect des obligations légales.

En conséquence, aucune autorisation ne pourra être délivrée en dehors du cadre réglementaire strict actuellement en vigueur.

Les copropriétaires souhaitant porter ce projet sont invités à adresser une demande formelle au syndic, accompagnée d'un dossier technique complet, afin qu'une analyse puisse être réalisée et, le cas échéant, inscrite à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Nous remercions l'ensemble des copropriétaires de leur compréhension et de leur vigilance sur un sujet qui engage la sécurité de tous ainsi que la responsabilité collective de l'immeuble.

7.4. Proposition d'une étude de faisabilité d'installation des bornes électriques – devis du bureau Deplasse

Le bureau Deplasse propose une étude de faisabilité pour 4.500€ HTVA et en option 2850€ HTVA pour une analyse des risques incendie de parking souterrain.

Après vote, l'assemblée refuse ce point.

7.4. Une étude de faisabilité – devis de Deplasse	Oui	0	0 %	Majorité absolue
	Non	56.335	100 %	La résolution est refusée
	Voix exprimées	56.335	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.4.1. Financement

Ce point est nul et non avenue.



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen

Parte Group BV - Immo Heymans by Parte|www.immoheymans.be

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tél. : 02/377.16.42 - info.immoheymans@parte.be - IPI/ BIV 800025

BCE-KBO 0756.903.470 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

7.4.1. Choix du fournisseur	Oui		%	Majorité absolue
	Non		%	La résolution est
	Voix exprimées		-	nulle et non avalue
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Comptes.

8.1. Charges courantes

a. Maintien des charges courantes (actuellement - 120.000€/an)

Ce point est approuvé

8.a. Maintien des charges courantes	Oui	56.335	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b. Proposition d'augmenter les charges courantes à raison de 140.000€

Le syndic annexe à la convocation le rapport détaillé sur le coût annuel ainsi que l'évaluation de chaque contrat + l'indexation. Selon le rapport nous vous proposons d'augmenter les charges. On vous propose de :

- ➔ Augmenter les charges annuelles à raison de 140.000€ -> donc une augmentation de 20.000€ par rapport à l'année passée
- ➔ 140.000 : 100.000 quotités -> 1.4€/quotité -> pour un appartement moyen avec 1488 quotités il faut compter par an 2.083,20€ ce qui fait par mois 173.60€ (HORS le Fonds de Réserve)

Ce point est nul et non avalue.

8.b. Proposition d'augmenter les charges à 140.000€	Oui		%	Majorité absolue
	Non		%	La résolution est
	Voix exprimées		-	nulle et non avalue
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

c. Paiement des contrats Bulex – délai de 15 jours

Afin d'assurer une gestion claire et efficace des contrats d'entretien Bulex, nous proposons de demander aux propriétaires concernés d'effectuer le paiement du montant correspondant à leur contrat dès réception de la facture Bulex par le syndic.

Le délai de paiement serait fixé à 15 jours à compter de la date d'émission de la facture.

Cette mesure permettrait :

- d'éviter les retards de règlement,
- de simplifier le suivi administratif,

et de garantir la continuité des services liés aux contrats

*Ce point est valable pour tous les autres
frais privés.*



Ce point est approuvé.

8.c. Paiement de facture Bulex	Oui	56.335	100%	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.2. Fonds de Réserve

1. Maintien du Fonds de réserve à raison de 40.000€/an

Ce point est approuvé.

8.2. Maintien du Fonds de Reserve	Oui	56.335	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Activité	Société	Montant annuel (€)	Indexation
Nettoyage	CD Net	21.005,64	2,19%
Syndic	Immo Heymans	19.620,84	3,16%
Assurance incendie	AG Insurance	14.429,93	13,78%
Entretien chaudière	Bulex	12.416,84	1,90%
Electricité	Elindus	8.394,36	-17,72%
Entretien ascenseur	Jacques REIX	6.958,44	3,34%
Entretien jardin	Infinity Garden	2.613,4	0%
Contrôle ascenseur	ATK	980,1	3,85%
Caméras	Visihome	538,45	0%
Porte de garage	Nasso	257,4	0%
Poubelles	Bxl Propreté	217,8	0%
Protection juridique	Axa	140,73	2,1%
Extincteurs	Sicli	0	0%

Remarque :

⚠ Thone Saddoud, la responsable du bureau Immo Heymans et Team Lead, devra contacter le conseil afin de discuter sur un éventuel geste commercial et pour la renegotiation du contrat.



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen
Parte Group BV - Immo Heymans by Partewww.immoheyman.be
Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel
Tél. : 02/377.16.42 - info.immoheyman@parte.be - IPI/ BIV 800025
BCE-KBO 0756.903.470 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

9.1. Nettoyage – le nettoyage du sous-sol n'a pas été fait l'année passée. La société va établir la note de crédit et procéder au remboursement d'un montant de 494.60€ TVAC. Cette année le nettoyage du parking se fera la semaine du 20 avril. La date exacte vous sera communiquée en avance. *le nettoyage a eu lieu le 21/4/2026*

9.2. Caméras – l'entretien annuel a été fait en février. Cette firme s'occupe également de la carte SIM. Pour faire les économies, le conseil va changer l'abonnement de la carte SIM.

9.3. Electricité

Dans le cadre de notre mission de syndic et dans un souci de gestion prudente et transparente des charges, nous souhaitons vous informer qu'à partir du 1er janvier 2026, la fourniture d'électricité des parties communes de votre immeuble est assurée par ELINDUS (au lieu d'ENGIE précédemment).

Ce changement fait suite à une analyse comparative approfondie réalisée par Parte, tenant compte notamment :

- du coût global,
- des risques en cas de variation de consommation,
- de la flexibilité contractuelle,
- et de l'impact administratif pour l'ACP.

9.4. Assurance – changement de compagnie

Actuellement vous avez un contrat avec AG Insurance, la prime annuelle s'élève à 14.185€, franchise normale

Allianz propose 11.235€ mais franchise DEA (dégâts des eaux) X5 = 1700 euros

Axa propose 14.399€ franchise normale ou 12.222 € et franchise globale X3 = 1000 euros

Viviaum propose 13.626€ franchise normale

Ce point est refusé. Ce point est postposé à l'AGS 2027.

9.4. Assurance	Oui	0	0 %	Majorité absolue
	Non	56.335	100 %	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	refusée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Règlement d'ordre intérieur

10.1. Adaptation du Règlement d'ordre intérieur

a. Proposition d'instaurer une astreinte de X € en cas de dépôt clandestin dans les parties communes

la factuelle d'évacuation des encombrants sera à charge d'une personne "fautive" (sur base des preuves)

10.1. Proposition d'instaurer une astreinte de X€	Oui	56.335	100 %	Majorité absolue La résolution est <i>approuvée</i>
	Non	0	0 %	
	Voix exprimées	56.335	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Reconduction du mandat du syndic Immo Heymans by Parte jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire

Cher Copropriétaire,

Nous souhaitons vous informer que la société Immo Heymans a récemment intégré le groupe Parte, un réseau regroupant plusieurs bureaux de gestion.

Cette fusion stratégique a pour objectif de renforcer la qualité, la stabilité et la digitalisation de nos services. Elle permettra à nos gestionnaires et à l'ensemble de nos copropriétés de bénéficier de davantage de moyens, d'un soutien administratif renforcé et d'outils modernes pour une gestion encore plus efficace et transparente.

En notre qualité de syndic, et ce conformément aux modalités reprises dans la convention de syndic avec l'ACP, celle-ci désigne la société **Parte Expert**, inscrite à la BCE sous le numéro **BE0763.362.284** (la société agréée IPI du groupe Parte Group NV), pour une durée de 1 années.

Si les conditions générales n'ont pas été dénoncées le contrat reste le même.

11. Reconduction du mandat du syndic	Oui	42.899	76.75%	Majorité absolue
	Non	13.436	23.85%	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON	HE3B; AFDB; AG4A; AF6A; AEQA; AG4C; AEGA			
ABSTENTION / ABSENTS				

11.1. Election/réélection du mandat jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire

a. du conseil de copropriété

Les membres de conseil élus sont Mr Timmermans, Mme Cartage, Mr Gemenick et Mr Grymonprez

Les membres démissionnés : *Mr Moreau*

11.1.a Élection des membres de conseil	Oui	56.335	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b. du commissaire aux comptes

Mme Cartage

11.1.b Élection du commissaire aux comptes	Oui	56.335	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	56.335	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Demandes des propriétaires

12.1. Demande de Mme Polyakova

1. Placer des volets roulants (de couleur brune ou crème) à toutes les fenêtres de l'appartement AG7B et C

Ce point a déjà été voté lors d'une assemblée précédente. C'est autorisé de placer des volets blancs.

2. Installer des panneaux solaires plug-in sur toutes les terrasses de ces appartements AG7B et C.

Ce point est postposé à l'AGS2024 avec + de précision sur la législation.



Gestion d'immeubles - Beheer Van Gebouwen

Parte Group BV - Immo Heymans by Parte|www.immoheymans.be

Chaussée de Gand 1156 Gentssesteenweg - 1082 Bruxelles - Brussel

Tél. : 02/377.16.42 - info.immoheymans@parte.be - IPI/ BIV 800025

BCE-KBO 0756.903.470 - RC/BV Axa Belgium 730.390.016

12.1.2. Installer les panneaux solaires plug-in sur toutes les terrasses de AG7B et C	Oui		%	Majorité 2/3
	Non		%	La résolution est
	Voix exprimées		-	nulle et non avenue.
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12. Lecture et signature du procès-verbal des décisions

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 21h46.

Le Syndic
Natalia Pasaeva

Le Président


Dimmeuman






ATV3


KURASA


MORAS


GENEVA

