

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE

ACP MUSCARI (BCE : 0872332975)

Rue Marlène Dietrich 4-6-8, 1090 Bruxelles

Date : 12/03/2025

Heure : 18 :30

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

Copropriétaires présents	18	sur 67	34108
Copropriétaires représentés	16	sur 67	22919
Copropriétaires absents	33	sur 67	42973
Totaux	67	sur 67	100.000
AG valide en participants	50,75%		
AG valide en quotités	57,03%		

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, **M. Cauwenbergh** 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.

Thomé Sallot et M. Cartage élu en tant que scrutateur.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 2024.

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 31.12.2024.

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 et le bilan.**

4. Approbation des décomptes et du bilan arrêtés au 31.12.2024	Oui	62.55%	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est approuvée
	Voix exprimées	62.55%	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

5. Procédures judiciaires en cours.

Procédure contre Label 5 – le syndic explique que depuis la reprise d'immeuble Label 5 n'a pas rempli ses obligations et n'a pas rendu les documents liés à l'immeuble. L'assemblée avait donné mandat au syndic d'entamer une procédure judiciaire contre Label 5 pour un montant maximum de 3.000€. Nous avons mandaté l'avocat Mihut qui trainait et il a réussi d'obtenir juste 2 fardes avec les noms des propriétaires et des contrats (ce que nous avons déjà eu par le conseil de copropriété). Ces prestations ont coûté 1.222€. Suite au conseil de copropriété il a été décidé de mandater un autre avocat

chargement des quotités → 62.55% au lieu de 57.02%.

plus réactif. Nous avons mandaté Maître Van Ermen. Plusieurs recommandés, mises en demeure, citations ont été envoyés à Label 5. Les audiences ont eu lieu et la veille d'une audience l'avocat de Label 5 a contesté les accusations et donc le dossier a de nouveau été mis en stand-by. Après plusieurs mois de négociation, les honoraires d'avocat s'élevaient à 9.765,91€. Nous avons donc demandé de clôturer le dossier sinon les honoraires allaient encore augmentés et il n'y aurait pas de résultat. L'accord a été trouvé avec Label 5 et nous avons signé le contrat de transaction avec eux. Ce syndic doit rembourser 2400€ en 3 mensualités (février, mars, avril). Nous avons déjà reçu 800€ pour le mois de février et 800€ pour mars.

Dossier SM Jette – redevable de 1.383,30€. A chaque retard de paiement un recommandé + une mise en demeure sont envoyés et le propriétaire paie.

5.1. Proposition de prendre en charge par le Fonds de Réserve le montant de 9.765, 91€.

Pour pouvoir alléger le décompte le syndic propose de prendre le montant à charge par le Fonds de réserve. Si ce point est accepté les modifications seront rapportées au décompte 2025.

L'assemblée *accepte ce point.*

5.1. Proposition de prendre en charge par le Fonds de réserve 9.765,91€	Oui	48.641	77,75%	Majorité absolue
	Non	13.916	22,25%	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents			
NON	<i>AG3C; AF1A; AG0C; AG1C; AG6C; AG3A; AF5A; AG0C; AG1C; AF5B; AE3B; AF5C; AF6C</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Décharges

1. au syndic Immo Heymans

La décharge au syndic Immo Heymans est *donnée.*

6.1. Décharges au syndic Immo Heymans	Oui	62.557	100%	Majorité absolue
	Non	0	0%	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents			
NON				
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	62.557	100%	Majorité absolue
	Non	0	0%	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. aux commissaires aux comptes

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

L.

6.3. Décharges aux commissaires aux comptes	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est approuvée
	Voix exprimées	62.557	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7. Travaux

7.1. Panneaux photovoltaïques - suivi

Brusol a terminé le placement des panneaux photovoltaïques en juillet 2024. Cependant après les travaux certains dégâts ont été causés comme un velux est cassé entrée 4, l'infiltration suite aux dégâts à ce velux, les ardoises laissées sur le toit... les membres de conseil ont eu rdv avec Brusol, le syndic a eu le rdv avec l'expert d'assurance et le dernier rdv date le 10/03/2025 avec l'entrepreneur de Brusol qui a évolué les dégâts pour pouvoir établir le devis de réparation. Une fois ce devis est accepté par Brusol les travaux seront réalisés.

La résidence Muscari dispose de deux installations et comme ces installations ont été mises en service à des dates différentes en 2024, la plus grande a produit moins que l'autre sur l'année écoulée. Un compteur a produit entre 16/05/2024 et 31/12/2024 - 11.855 KWh, un autre compteur a produit entre 01/07/2024 et 31/12/2024 - 10.844 KWh.

Nous avons reçu la facture d'Engie Electrabel pour la période du 20/04/2024 et 16/07/2024.

Pendant cette période vous avez consommé 3.339,495KWT. Les 2.095 KWH ont été injecté dans le réseau. Le tarif d'injection est de 54,45€ pour 1 MWh.

7.2. Tubage – présentation d'offres par Mr Massart + le comparatif.

La conception des installations étant strictement collective, les travaux projetés visent à rendre compatibles les 9 conduits de fumée collectifs de type système CLV métallique « dépression » avec le fonctionnement de chaudières à condensation pour l'ensemble des lots composant la copropriété (soit 66 lots) tout en permettant le maintien de chaudières étanches à haute rendement d'origine de type C42 moyennant une adaptation mineure (ajout de séparateurs de condensats sur les raccordements).

En situation existante, le nombre total de raccordements comptabilisés sur les systèmes CLV s'élève à 67 unités : le piquage surnuméraire, sans utilité, relevé sur le conduit CLV AE1 à l'étage du duplex AE 6A2 sera condamné. Le cahier des charges prévoit, dans la mesure du possible, une suppression du déflecteur3 au départ du terminal afin d'éviter l'ouverture de la trémie technique dans la salle de bains du duplex AE6 (au rez +7).

Le piquage inexploité par le lot AG7C4, après jumelage avec le lot AG7B, sera quant à lui conservé mais déporté au niveau des combles. Le nouveau té de dérivation restera non percé dans l'immédiat. La suppression du déflecteur à hauteur du rez +7 sera ici tentée au départ d'une ouverture à pratiquer sur le conduit au niveau des combles afin d'éviter, autant que faire se peut, l'ouverture des maçonneries dans le living de l'appartement

Concrètement, la réhabilitation des 9 systèmes CLV communs consistera, après dépose des déflecteurs, à chemiser leurs diamètres intérieurs avec récupération des éléments de raccordement sur les sections de buses bi-flux apparentes dans les espaces d'installation. Les raccordements sont généralement apparents dans les espaces d'installation à l'exception :

- du lot AE6A dont le raccordement se prolonge en trémie avant sa jonction sur le système CLV,
- des lots AE6C et AF6A où les conduits CLV sont implantés plus profondément en trémies.

Les sections encastrées seront, elles, remplacées dans le cadre du marché initial par des éléments en acier inoxydable posés avec une pente de 3° minimum afin de favoriser le retour des condensats aux (futurs) chaudières à condensation conformément aux règles de l'Art (soit un principe inverse à celui appliqué en présence des chaudières étanches à haut rendement d'origine).

Par ailleurs, en raison de la position en retrait, dans les trémies, des conduits FB et FC, par exemple ou encore, des nappes de canalisations courant sur les pans de trémies traversés par les raccordements (cf. lots en colonnes EB, EC et FA), les interventions sont susceptibles d'impacter des pièces autres que les locaux d'installation des chaudières. Des situations particulières ont, à ce stade, été répertoriées dans les lots suivants :

- lot AE 6A : ouverture de la trémie au départ de l'escalier du duplex au niveau rez +6 (long raccordement encastré en trémie),
- lots AE 0B à AE 5B : ouverture de la trémie au départ des w.c.,
- lots AE 0C à AE 5C : idem supra,
- lot AE 6C : ouverture de la trémie au départ de la chambre n° 3 ou de la salle de bains,
- lots AF 0A à AF 5A : ouverture de la trémie au départ des halls d'entrée privés,
- lot AF 6A : ouverture de la trémie via la salle de bains,
- lot AF 6C : ouverture de la trémie via le hall de nuit,
- lot AG 2A : ouverture de la trémie via le hall d'entrée : pas de poussières dans l'appartement (raisons médicales),

Les servitudes d'entretien en pieds de conduits préexistantes dans les lots ci-dessous 5 seront conservées afin de permettre l'entretien régulier du système d'écoulement des condensats en pieds des conduits ainsi que le contrôle quinquennal des conduits de fumée collectifs conformément aux exigences de la réglementation PEB Chauffage et Climatisation en vigueur en Région Bruxelles Capitale depuis le 01.01.2019. Sont concernés les espaces d'installation ci-après ou les w.c. dans le cas des lots AE 0B et AG 0B.

Les trappes d'accès à ces servitudes seront remplacées par des éléments d'une résistance au feu de min. 60 dans le respect des normes de base « incendie ». Elles devront rester fonctionnelles et accessibles.

Le bureau d'étude a fait la demande d'offres auprès de 3 sociétés spécialisées :

Sur base des 3 offres en présence, le classement s'établit comme suit :

1. 175.041,00 € HTVA pour DEC,
2. 181.222,88 € HTVA pour ECO,
3. 182.459,00 € HTVA pour ALL,

soit un différentiel de 6.181,88 € en faveur de DEC par rapport à ECO représentant un écart de ± 3,6%.

Information pratique :

- Période des travaux à définir
- Planning sera connu 1 mois avant les travaux, le syndic s'occupe pour aviser les habitants (mail, avis, courrier)
- Il faut avoir accès à chaque appartement de la colonne simultanément durant les travaux (1 semaine/par colonne)
- Une astreinte sera appliquée au propriétaire absent
- Il faudra libérer l'espace où il y aura des travaux
- Protéger les lieux
- Le mur sera refermé, enduit et prêt à être repeint. La peinture n'est pas prise en charge par la société.
 - Il est possible de faire un prix groupé pour repeindre/remettre en état après les travaux -> proposition lors de l'AGS 2026
- Curage de décharge au parking au-dessous du pied de colonne
- Parking à la rue
 - Réservation des panneaux d'interdiction de stationnement à la commune -> syndic s'en occupe
- Il faudra prévoir un local de stockage
- « Inventaire – séparateur de condensat » - le syndic enverra le courrier à tous les propriétaires pour savoir qui souhaite placer cette pièce. Le prix unitaire varie entre 215 et 285€ HTVA + TVA 6%
- Pour les chaudières à condensation déjà placées il faudra placer un clapet anti-retour (OBLIGATOIRE)
- Prix moyen pour le remplacement d'une chaudière à condensation varie entre 4.000 et 4.800€ HTVA

Travaux :

- 1 semaine par colonne (lundi – vendredi), si tout se passe bien la chaudière sera remise à feu le mercredi soir mais les travaux ne seront pas terminés. Pas d'eau chaude ni chauffage pendant les travaux
- Si vous voulez remplacer la chaudière pendant les travaux il faut l'enlever le j
- jour du début des travaux par un chauffagiste. Il pourra raccorder une nouvelle chaudière après les travaux. Le bouchon sera placé à la remise à feu.

7.2.1. Choix du fournisseur pour réaliser les travaux de tubage

26.534 g. votent "contre" des travaux qui devront avoir lieu en 2025. 36.133 quotités votent "pour" débiter cette année.

Decubber 175.041€ HTVA

Ecothermia 181.222,88€ HTVA

All Chim 182.459€ HTVA

Après explications, le syndic demande aux copropriétaires de voter.

Après vote, l'assemblée

*choisit la société ecothermia.
les travaux devront debiter en septembre.*

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent conserver leurs chaudières devront placer le séparateur de condensant.

7.2.1. Choix du fournisseur	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.2.2. Financement des travaux

*les travaux seront financer par le Fonds de
Réserve*

7.2.2. Financement	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.3. Remplacement des tapis à l'entrée

Les tapis sont vétustes et il est nécessaire de les remplacer par qch plus solide

Après vote, l'assemblée *accepte de remplacer les tapis.*

7.3. Remplacement des tapis à l'entrée	Oui	62.557	100 %	Majorité 2/3
	Non	0	0 %	La résolution est <i>approuvée</i>
	Voix exprimées	62.557	-	
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.3.1. Choix du fournisseur

MR Belgium..... 937,40€ HTVA

CD Net 1.413,41€ HTVA

l'assemblée accepte le devis de ThR Belgium.

7.3.1. Choix du fournisseur	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

7.3.2. Financement

le remplacement des tapis sera financé par les charges courantes.

7.3.2. Financement	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Comptes.

8.1. Charges courantes

1. Fixation des charges courantes annuelles (actuellement - 120.000€/an)

l'assemblée maintient 120.000 €/an.

8.1. Fixation des charges courantes annuelles	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.2. Fonds de Réserve

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

8.2. Maintien du Fonds de Réserve	Oui	47.253	75.54%	Majorité absolue
	Non	15.304	24.46%	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	<i>approuvée</i>
	Abstention / Absents		-	
NON	<i>AF5A; AF1A; AE3C; AG0C; AF5A; AG1C; AF5B; AE3B; AF5C; AF6C</i>			
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

Remarques :

Nettoyage	CD Net
Entretien ascenseur	Jacques REIX
Contrôle ascenseur	ATK
Assurance incendie	AG Insurance
Protection juridique	Axa
Courtier d'assurance	Bukk Assur
Entretien jardin	Infinity Garden
Porte de garage	Nasso
Entretien chaudière	Bulex
Syndic	Immo Heymans
Poubelles	Bxl Propreté
Extincteurs	Sicli

Nettoyage : les prestations ne sont pas mieux en chargeant la firme. Ce n'est pas l'équipe qui a été promise. Les gens ne parlent pas Français. Le rdu sera organisé.

Syndic : le montant annuel est le plus important

Sicli : demander devis comparatifs.

Jardin : pas de planning

Assurance : simulation d'offres.

10. Règlement d'ordre intérieur

10.1. Adaptation du Règlement d'ordre intérieur

a. Caméras de surveillance – rajout d'un paragraphe dans le R.O.I.

Les entrées des immeubles ainsi que les 2 étages des sous-sols sont dotées de caméras de surveillance.

En accord avec la loi dite « caméra » du 21 mars 2007, la présence de caméras est signalée par l'affichage des pictogrammes adéquats.

Conservation et utilisation des images de surveillance :

Les images sont conservées minimum deux semaines, elles peuvent servir de preuve si elles montrent un dommage subi ou permettent d'identifier une personne responsable d'un délit.

Tous les habitants victimes d'un délit peuvent demander au syndic la consultation des images des caméras pour une raison valable. Les services de police peuvent demander à accéder aux images filmées en cas de délit en s'adressant au syndic de l'immeuble. La visualisation des images peut être faite soit par le syndic (via l'accès à distance ou sur place) soit par un des membres du conseil de gérance (via l'accès à distance ou sur place).

Selon la loi RGPD les images ne peuvent pas circuler, sauf à la demande de la police et/ou être envoyées à la personne qui a commis une infraction pour avertir d'une éventuelle pénalité.

Le syndic demande de voter.

L'assemblée accepte d'ajouter ce paragraphe dans le R.O.I.

10.1. Caméras de surveillance – rajout d'un paragraphe dans le R.O.I.	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Reconduction du mandat du syndic Immo Heymans jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2026

Après vote, le mandat du syndic Immo Heymans sprl, représenté par Monsieur Alain Heymans IPI 800025 – Ch. De Gand 1156, 1082 Bruxelles, est donné jusqu'à la prochaine assemblée générale.

11. Reconduction du mandat du syndic.	Oui	42.425	67,77%	Majorité absolue
	Non	20.162	32,23%	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON	AFA4; AG2B; AEGB; AG2A; AEGC; AF4C; AG0A; AE5C; AF6A; AEDA; AF0C; AEGA; AE1A			
ABSTENTION / ABSENTS				

11.1. Election/réélection du mandat jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire 2026

a. du conseil de copropriété : Mme Cartage Sophie ; Mr Timmermans ; Mr Gemenick ; Mr Moreau ; Mr Grymonprez

a. Nomination et/ou reconduction du mandat du conseil de copropriété	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	Abstention / Absents		-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

b. des commissaires aux comptes :

- Madame Cartage

b. Nomination et/ou reconduction du mandat du commissaire aux comptes.	Oui	62.557	100 %	Majorité absolue
	Non	0	0 %	La résolution est
	Voix exprimées	62.557	-	approuvée
	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 **22 h 20.**

Le Syndic
Natalia Pasaeva

Le Président



The page contains several handwritten signatures in blue and black ink. On the left, there is a large signature for the Syndic, Natalia Pasaeva. Below it are several other signatures in blue ink, some of which appear to be names like 'Lataeg', 'Gentee', and 'Gorran'. On the right, there is a large signature for the Président. Below it is a signature that looks like 'Chahis'. At the bottom, there are more signatures, including one that looks like 'Gorran' and another that looks like 'Gorran'.