Procés-verbal de l'assemblée générale de l'ACP ACP Croissant du 30/09/2026

Informations pratiques

Bâtiment:
ACP Croissant
Rue du Croissant 66
1190 FOREST
BCE: 0598.988.064

Temps:
Date: 30/09/2026
Heure de départ: 18:00
Heure de fin: 21:40

Réunion sur place:
Petit bureau
Ch de Gand 1156
1082 BERCHEM SAINTE AGATHE

1. Accueil et prise des présences

Egelzul Eldev-Ochir, agissant pour Parte Expert accueille les propriétaires présents et remercie tout le monde de sa présence.

2. Désignation du président de l'assemblée

L'Assemblée générale désigne Mc en qualité de président de séance pour la présente Assemblée générale

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

3. Désignation du secrétaire de l'assemblée

L'assemblée générale désigne le syndic comme secrétaire de l'assemblée.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

4. Parte et Properly

Votre syndic fait partie du groupe Parte, une collaboration entre bureaux de syndic solidement ancrés localement qui mettent en commun leurs connaissances, leur expérience et leurs ressources. L'approche

fiable et personnalisée de votre syndic est ainsi préservée, tandis que vous bénéficiez également de la force et du professionnalisme d'un groupe plus important.
La communication, la transparence et la réactivité y occupent une place centrale : des méthodes de travail uniformes et un contrôle de qualité dans tous les bureaux, afin que vous puissiez toujours compter sur un service rapide et correct — d'une communication claire à un suivi financier précis de votre immeuble.
Cette approche est soutenue par Properly, notre propre plateforme numérique, développée par et pour des syndics. Grâce à l'intelligence artificielle intégrée, Properly décharge le syndic des tâches administratives et répétitives, afin que votre gestionnaire dispose de plus de temps pour être visiblement présent dans votre immeuble et garder un contact personnel avec les copropriétaires. Via Properly, vous avez en outre facilement accès, à tout moment, aux informations concernant votre immeuble et à la communication avec votre syndic.
C'est ainsi que Parte construit la tranquillité d'esprit des copropriétaires — aujourd'hui et demain.
Découvrez le portail via Properly.

5. Approbation des comptes annuels et du bilan de l’exercice écoulé

Le syndic passe en revue la comptabilité de l’exercice écoulé et répond aux questions des copropriétaires.
Les copropriétaires ont reçu une liste de factures, un bilan et leur décompte individuel.
Le commissaire aux comptes a vérifié la comptabilité préalablement à l’assemblée générale et fournit le cas échéant des explications sur ses travaux de contrôle.

La comptabilité est approuvée telle qu’elle a été présentée et expliquée à l’assemblée générale.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

6. Décharge du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété a rendu compte de ses activités au cours de l’exercice écoulé.
L’assemblée générale accorde décharge aux membres du conseil de copropriété pour l’exercice écoulé 2025-2026.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

7. Décharge du commissaire aux comptes

L'assemblée générale accorde décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé 2025-2026.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

8. Décharge du syndic

L'assemblée générale accorde décharge au syndic Immo Heymans pour l'exercice écoulé 2025-2026, pour la gestion administrative, comptable et technique.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

9. (Re)nomination des membres du conseil de copropriété

Les copropriétaires suivants sont nommés membres du conseil de copropriété :

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	546,00/546,00	100,00 %
Contre	0,00/546,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	70,00/616,00	-

Vide: Faux Hélène Michelle

10. Discussion et attribution de mission ou délégation de pouvoir au conseil de copropriété

L'assemblée générale décide d'attribuer les missions spécifiquement décrites suivantes au conseil de copropriété, cette délégation de pouvoir est limitée à un an :

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

11. (Re)nomination du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes est automatiquement invité par le syndic à exercer sa mission de contrôle, avant que le décompte annuel soit établi et envoyé aux copropriétaires.
Le commissaire aux comptes rend compte aux copropriétaires, soit par écrit soit oralement lors de l'assemblée générale.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

12. (Re)nomination du syndic

En tant que syndic, conformément aux modalités reprises dans le contrat de syndic avec l'ACP, Parte Expert est désigné avec numéro BCE BE0763.362.284 (la société agréée par l'IPI de Parte Group BV), pour une période de 1 an.

Le contrat de syndic a été préalablement communiqué à tous les copropriétaires qui ont ainsi pu prendre connaissance du contenu du contrat. Le président de cette assemblée est mandaté pour signer le contrat de syndic actualisé et ses annexes au nom de l'ACP.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

13. Évaluation des contrats fournisseurs

La liste des contrats fournisseurs actifs est passée en revue.
L'Assemblée générale prend acte de l'existence de plusieurs factures émises par Vivaqua. Il est demandé au syndic de prendre contact avec Vivaqua afin de vérifier la situation, d'identifier l'origine de ces factures et de régulariser le dossier si nécessaire. Le syndic fera rapport lors de la prochaine assemblée générale ou communiquera les informations aux copropriétaires dès réception des explications.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

14. Discussion et approbation du budget de l'exercice

La proposition de budget a été communiquée aux copropriétaires et examinée lors de cette assemblée.
Le budget total s'élève à 39.799,46€
Le syndic commente les principales modifications du budget : 41.500,00€
L'assemblée générale décide du budget.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

15. Discussion et approbation des provisions

Les provisions actuelles ne sont pas suffisantes pour les dépenses estimées de l'exercice 2026-2027. Le syndic propose d'adapter les contributions de fonctionnement comme suit :
31.500 EURO DE PROVISION ANNUELLE est demandée selon les modalités suivantes :
L'assemblée générale approuve la nouvelle contribution de fonctionnement, avec effet à partir du 01/11/2026.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

16. Discussion et approbation du fonds de roulement permanent

L'ACP ne dispose actuellement pas d'un fonds de roulement permanent ou celui-ci est insuffisant.
Le syndic conseille de constituer un fonds de roulement permanent pour pallier les déficits de liquidités temporaires lorsque des dépenses importantes ou imprévues doivent être effectuées.
Cette réserve figure séparément au bilan et est reconstituée en fin d'exercice dans la mesure où elle a été utilisée. Lors d'une vente, le propriétaire vendeur récupère sa part de la réserve et la part est appelée auprès de l'acheteur.
Le montant minimum recommandé pour le fonds de roulement permanent est de 25% du budget total du fonds de roulement.
Le syndic propose le montant suivant comme fonds de roulement permanent : ….. Euros, réparti selon les quotes-parts.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
Pour		-
★ Contre		-
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	616,00/616,00	-

17. Discussion et approbation du montant du fonds de réserve

Le fonds de réserve s'élève actuellement à :10.000 euros

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

18. Discussion et décision concernant les travaux aux parties communes travaux aux parties communes : Rénovation du hall d'entreé

L'Assemblée générale approuve la réalisation des travaux. Après examen des offres reçues, il est décidé qu'une attribution sera effectuée entre les sociétés **Renocolor** et **Skygate**, à l'issue d'une visite sur place et des discussions complémentaires avec celles-ci.
L'Assemblée générale confirme toutefois son accord sur le principe et l'exécution des travaux. Le syndic est chargé de poursuivre les démarches nécessaires, d'organiser les rendez-vous avec les entreprises concernées et de finaliser l'attribution du marché afin de permettre la mise en œuvre et la planification des travaux. Le choix définitif de l'entreprise sera arrêté sur base des constatations effectuées lors de la visite sur site.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

19. Discussion et décision concernant l'offre : Rénovation du hall d'entreé

L'Assemblée générale approuve la réalisation des travaux. Après examen des offres reçues, il est décidé qu'une attribution sera effectuée entre les sociétés **Renocolor** et **Skygate**, à l'issue d'une visite sur place et des discussions complémentaires avec celles-ci.
L'Assemblée générale confirme toutefois son accord sur le principe et l'exécution des travaux. Le syndic est chargé de poursuivre les démarches nécessaires, d'organiser les rendez-vous avec les entreprises concernées et de finaliser l'attribution du marché afin de permettre la mise en œuvre et la planification des travaux. Le choix définitif de l'entreprise sera arrêté sur base des constatations effectuées lors de la visite sur site.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

20. Discussion et décision concernant le financement des travaux: Rénovation du hall d'entreé

L'Assemblée générale décide qu'un appel de fonds extraordinaire sera émis après l'attribution et l'acceptation définitive du devis retenu pour la réalisation des travaux.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

21. Exécutabilité des décisions

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
Pour		-
★ Contre		-
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	616,00/616,00	-

22. Discussion et décision concernant les travaux aux parties communes travaux aux parties communes : Travaux techniques à réaliser à la suite des rapports de contrôle (humidité caves)

L'Assemblée générale prend connaissance des rapports de contrôle relatifs aux problèmes d'humidité constatés dans les caves.
Après délibération, l'Assemblée générale décide de mandater la société **ARIngénierie** afin de réaliser une inspection de l'égouttage conformément à son offre n° **2026/651**, pour un montant de **1.210,00 €**.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

23. Travaux techniques à réaliser à la suite des rapports de contrôle (humidité caves): Désignation d'un expert en stabilité pour l'immeuble

L’Assemblée générale prend connaissance des rapports de contrôle relatifs aux problèmes d’humidité constatés dans les caves.
Après délibération, l’Assemblée générale décide de mandater la société **ARIngénierie** afin de réaliser un rapport circonstancié conformément à son offre n° **2026/652**, pour un montant de **1.500,00€**.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

24. Travaux techniques à réaliser à la suite des rapports de contrôle (humidité caves): Inspection du réseau d'égouttage de la copropriété

L’Assemblée générale prend connaissance des rapports de contrôle relatifs aux problèmes d’humidité constatés dans les caves.
Après délibération, l’Assemblée générale décide de mandater la société **ARIngénierie**

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

25. Discussion et décision concernant l'offre

ARIngenerie.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
Pour		-
★ Contre		-
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	616,00/616,00	-

26. Travaux techniques à réaliser à la suite des rapports de contrôle (humidité caves): Installation des ventilation

Nul et non avenu

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	Quotités	Pourcentage
Pour		-
★ Contre		-
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	616,00/616,00	-

27. Discussion et décision concernant l'offre

Nul et non avenu.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
Pour		-
★ Contre		-
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	616,00/616,00	-

28. Ascenseur – Suivi des rapports de contrôle, travaux de mise en conformité et modernisation de l'installation

Les contrôles successifs démontrent que plusieurs anomalies identifiées depuis 2025 subsistent encore aujourd'hui. ELS estime que la vétusté de la machine de traction et de l'armoire de commande justifie une intervention plus importante qu'une simple réparation ponctuelle. L'Assemblée est invitée à examiner les offres présentées et à se prononcer sur l'opportunité de procéder aux travaux de modernisation proposés afin de garantir la fiabilité, la sécurité et la pérennité de l'ascenseur.

L'Assemblée générale approuve le devis de la société **ELS**, sous réserve que l'ensemble des remarques et défauts relevés par **KONHEF** soient préalablement remis en état et corrigés conformément à leurs observations.
Le syndic est chargé de veiller à la bonne exécution de cette condition avant le démarrage ou la réception définitive des travaux concernés.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: 2/3

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

29. Discussion et décision concernant l'offre

L'Assemblée générale prend connaissance de l'offre remise par la société **ELS** concernant les travaux nécessaires à la levée des remarques constatées.
Après délibération, l'Assemblée générale décide d'approuver l'offre de la société **ELS** et de procéder à l'exécution des travaux proposés.
Il est également décidé que le financement de ces travaux sera intégralement prélevé sur le **fonds de réserve** de l'ACP.
Le syndic est chargé de donner les suites nécessaires à cette décision, de commander les travaux et d'assurer le suivi du dossier jusqu'à leur parfaite réalisation.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

30. Discussion et décision concernant le contrôle électrique des parties communes

À partir du 1er juillet 2023, le contrôle de l'installation électrique dans les parties communes d'un immeuble d'appartements doit être effectué tous les 5 ans.
Le syndic a demandé, en préparation de ce point à l'ordre du jour pour l'AGS 2027, des offres aux fournisseurs suivants :

- MS Electrique,
- Elec City,
- ITC

L'assemblée générale décide de faire effectuer le contrôle en 2027.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

31. Plans d’évacuation

Le syndic donne des explications concernant la nécessité de ce point à l’ordre du jour.
Plans d’évacuation :
Il n’y a pas ou des plans d’évacuation incomplets dans le bâtiment. L’assemblée générale décide comme suit de remédier à cela.

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

32. Discussion et décision concernant les extincteurs

Il n’y a pas de contrat en cours pour l’inspection des extincteurs. Le syndic soumet des offres à l’assemblée générale. L’assemblée générale décide de faire effectuer l’inspection annuelle par :

- Safe&Sounds
- Ansul
- Ceppi

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	Quotités	Pourcentage
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

33. Discussion et décision concernant les dévidoirs

I**nspection annuelle obligatoire et test de pression quinquennal**
Il n’y a pas de contrat en cours pour l’inspection des dévidoirs. Le syndic soumet des offres à l’assemblée générale. L’assemblée générale décide de faire effectuer l’inspection annuelle par:

- Safe&Sounds

- Ansul
- Ceppi

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

34. Discussion et décision concernant l'éclairage de secours

Il n'y a pas de contrat en cours pour l'inspection de l'éclairage de secours. Le syndic soumet des offres à l'assemblée générale. L'assemblée générale décide de faire effectuer l'inspection annuelle par la société [AG : noter fournisseur]:

- Safe&Sounds
- Ansul
- Ceppi

Vote officiel
Clé de répartition: Quotités
Majorité: Moitié + 1

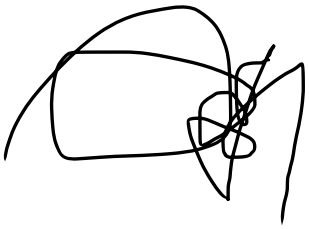
Vote	*Quotités*	*Pourcentage*
★ Pour	616,00/616,00	100,00 %
Contre	0,00/616,00	0,00 %
Abstention	0,00/616,00	-
Vide	0,00/616,00	-

Signatures

Signature du secrétaire

Egelzul EldevOchir -

21:41



Immo Heymans by Parte

Liste de présence de l'assemblée générale du 30/09/2026 - 18:00

Quotités - Total (546.00/1000.00)

54.60 %

Participants - Total (8/14)

57.14 %

Présent	Propriétaire	Quotités	Quotités en %	Type	Mandataire
Non		40.00	4.00 %	Absent	-
Oui		74.00	7.40 %	Via le gestionnaire	-
Non		36.00	3.60 %	Absent	-
Oui		83.00	8.30 %	Via le gestionnaire	-
Oui		74.00	7.40 %	Via le gestionnaire	-
Oui		70.00	7.00 %	Via le gestionnaire (présence tardive)	-
Non		45.00	4.50 %	Absent	-
Oui		73.00	7.30 %	Via le gestionnaire	-
Oui		70.00	7.00 %	Via le gestionnaire	-
Non		218.00	21.80 %	Absent	-
Oui		78.00	7.80 %	Via le gestionnaire	-
Non		45.00	4.50 %	Absent	-
Oui		31.00	3.10 %	Via le gestionnaire comme mandataire	Fastenaekens Hadrien
Oui		63.00	6.30 %	Via le gestionnaire	-

Changements de présence

Arrivée du propriétaire avec 70.00 quotités à 18:35.