

Procès-Verbal des décisions
de l'Assemblée Générale Ordinaire
de l'ACP MENDELSSOHN (BCE : 0834.609.972)
du 30 mars 2026 à 18h30 – salle Club Le Roseau

1. **Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.**
La séance est ouverte à 18h40, 23 copropriétaires sur 33 possédants 7729 /10.000ième de quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.
Il est à noter que Maître Corinne Mostin accompagne sa cliente Madame Sautois comme conseiller.
2. **Nomination du Président de séance. Décisions et vote.**
- Madame Knapen à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
3. **Approbation des comptes – Exercices 2023/2024/2025. Décisions et vote.**
- Madame Van Hoom a pu réaliser l'ensemble des vérifications des différents exercices faisant objet,
Elle demande à l'assemblée d'approuver l'exercice 2023, l'assemblée accepte à l'unanimité.
Concernant l'exercice 2024 elle explique attendre encore un justificatif du solde ouvert du fournisseur huissier Massa dans le cadre du dossier de recouvrement de l'impayé de Madame Creton ainsi qu'une justification d'un paiement de 79,50€ envers l'entreprise BR Elektrimek.
Le syndic ne manquera pas d'apporter les documents nécessaires dans les meilleurs délais.
Enfin Pour l'exercice 2025 Madame Van Hoom demande à ce que la ventilation de Techem concernant les frais de chauffage soient ventilés comme à l'époque sur une quotité de 10.000millièmes au lieu de 9020millièmes.
Cette dernière demande est validée à la majorité des quotités présentes et représentées seule Madame Sautois vote contre, le syndic intégrera donc cette modification dans l'exercice 2026.
4. **Décharges:**
- au Commissaire aux comptes. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- au Conseil de copropriété. Décision et vote : La décharge est donnée à la majorité des quotités présentes et représentées seule Madame Sautois vote contre.
- au Syndic. Décision et vote : La décharge est donnée à la majorité des quotités présentes et représentées seule Madame Sautois vote contre.

5. Rénovation : terrasses / corniches (présence architecte : Monsieur Lambert) :

- Explications par Monsieur Lambert des travaux réalisés qui confirme également avoir réceptionné les travaux et que le décompte final de ces derniers s'élève à 264.227€ + 6% de TVA soit un total de 280.080,62€ (10.000€ de plus que le montant annoncé à l'AGE du 1er décembre 2025).

Madame Sautois signale qu'elle est opposée à la réception des travaux. Elle explique les griefs justifiant son opposition, notamment son regret de ne pas avoir été consultée quant aux décisions prises en cours de chantier alors que les terrasses sont propriétés privées. Ces griefs ont fait l'objet d'un rapport d'expertise par l'expert Didier Angé et d'un diaporama incluant un certain nombre de photos. Madame Sautois demande que ces documents soient joints en annexe au PV de cette AGO. Elle relève également que le PV de réception des travaux n'a pas été transmis à la copropriété

En réponse à ces griefs, l'architecte Gilles Lambert confirme que certaines finitions (soudures derbigum principalement) auraient pu être "plus propre" mais que cela n'impacte nullement l'efficacité de l'étanchéité, raison pour laquelle il a réceptionné les travaux.

- Point demandé par Madame Sautois : Bilan des travaux de rénovation terrasses-toiture :
- Travaux correctifs à réaliser pour les garde-corps ;

Monsieur Lambert présent explique l'ensemble des points techniques ayant amenés à la réalisation et la mise en oeuvre des éléments de ce chantier, certains points ne conviennent pas à Madame Sautois, malheureusement il est expliqué qu'aucune autre solution techniquement valable n'était envisageable.

De longues discussions sont échangées entre l'ensemble des copropriétaires, Madame Sautois accompagnée de son conseil Maître Corinne Mostin et l'architecte Monsieur Lambert.

Certains copropriétaires du 5ème étage signalent cependant que plusieurs défauts ne sont toujours pas corrigés malgré leurs demandes. L'architecte propose que les propriétaires des terrasses-toitures non satisfaits avec le résultat des travaux envoient leur demande de rectifications dans les deux semaines suivant l'AGO

Monsieur Lambert veillera également à obtenir et à fournir l'accord du service urbanistique concernant les gardes corps qui pour rappel ont été remplacés sous un dessin similaire à l'original mais rehaussés d'une lisse afin de respecter les règles de sécurité et obligations en vigueur.

- A défaut indemnisation des copropriétaires ;

Madame Sautois n'effectue pas de demande précise à ce sujet, toutefois elle se réserve le droit de laisser ce point ouvert.

- Mise en cause de la responsabilité du syndic (notamment pour avoir validé des travaux sans l'accord des copropriétaires) ;

Suite à l'impossibilité d'établir clairement les responsabilités des différentes parties impliquées, Madame Sautois, en concertation avec son conseiller Maître Corinne Mostin, propose de clarifier la situation avec le syndic et le conseil de copropriété et décide de remettre le point à une prochaine AG.

- Mise en cause de la responsabilité du conseil de copropriété (notamment pour avoir validé des travaux sans l'accord des copropriétaires) ;
Idem alinéa précédent.

- Entretien annuel des terrasses à charge de la copropriété.

L'assemblée confirme accord pour que l'entretien soit réalisé annuellement à la fin de l'automne au nom et aux frais de l'ACP. Le syndic obtiendra d'ici à la prochaine AGO quelques offres de service et solutions à valider par l'assemblée.

6. Remise en peinture des ciels de terrasses. Décision et vote :

- Une offre de la société Easy Up a été présentée lors d'une précédente AG pour la mise en peinture de

l'ensemble des ciels de terrasses. Il est décidé à l'unanimité de postposer ce point à la prochaine AGO et il est demandé au syndic d'obtenir deux offres complémentaires qui seront présentées à tous avant décision.

Ce délai permettra un séchage optimal des ciels de terrasses sous la corniche et terrasses du 6è récemment rénovées.

7. Présentation des obligations à venir en terme de performance énergétique du bâtiment :

- Proposition de réalisation d'un audit énergétique du bâtiment afin d'évaluer les travaux futurs d'isolation des immeubles ;
- Etude à réaliser afin de préparer le cahier de charges et le financement nécessaire ;
- Choix du fournisseur et de la méthode.

Décision et vote.

Point demandé par le Conseil et Monsieur Van Camp.

Le syndic explique l'évolution de la législation et des exigences à venir,

Il distribue ensuite un document du bureau d'architecture VLS qui propose une étude détaillée

comprenant une auscultation visuelle des lieux, l'élaboration d'un programme précis de travaux ainsi qu'une estimation budgétaire. Le montant de cette étude s'élève à 1.600 € HTVA.

Après échanges et discussions il est décidé à la majorité des quotités présentes et représentées d'accepter la proposition du bureau d'architecture VLS.

soit 5981 quotités pour,

Madame Sautois, Madame Sevrancs, Madame Ducamp, Madame D'Eugenio, Madame Marachli et Madame Beauport votent contre soit 1748 quotités

8. Mise en conformité électrique des communs et adaptation de l'éclairage de l'aire de roulage des garages. Point sur le chantier :

- Le syndic explique que le chantier est en cours, Celui-ci devrait se clôturer fin de semaine sauf contre ordre. Ce point n'appelle pas de remarque complémentaire.

9. Nouveau cabanon poubelles. Point sur l'ouvrage réalisé. Point sur la situation :

- Le syndic explique que ce chantier a enfin été réalisé et satisfait à tous. Ce point n'appelle donc pas de remarque complémentaire.

10. Chaufferie : Modifications / améliorations. Point sur la situation :

- Quelques réglages complémentaires ont été réalisés afin d'optimiser le système et le confort pour tous,

Un vase d'expansion supplémentaire a également été installé,

Ceci devrait optimiser le confort pur tous,

Ce point n'appelle pas de remarque complémentaire seuls quelques copropriétaires sont désireux de faire remplacer leurs vannes privatives, à leur demande le syndic les mettra en contact avec le chauffagiste en charge de la maintenance étant Monsieur Arteaga. De Technogaz.

11. Ascenseurs : Point sur la situation :

- Il est rappelé que l'ensemble des travaux réalisés l'ont été dans le cadre d'une mise en conformité,

Les quelques pannes constatées ces dernières semaines concernaient des éléments extérieurs aux travaux réalisés.

Il est demandé à tous les occupants de prévenir immédiatement le syndic en cas d'anomalie ou de dysfonctionnement afin qu'il puisse suivre au mieux ce dossier.

12. Procédures en cours à l'encontre de Madame Creton-Willems (dossiers encombrants terrasse / non-respect du R.O.I sur le chapitre esthétique / dossier recouvrement financier d'arriérés de charges). Point sur la situation :

- Le syndic et le conseil expliquent l'état d'avancement de ce dossier,

Il a été confirmé par Maître Nimal qu'une « dernière » audience devait se tenir le 23 avril prochain,

Le syndic ne manquera pas d'informer l'ensemble des copropriétaires des suites de cette audience.

13. Point demandé par Madame Sautois : Elagage des arbres trop élevés du côté Engeland :

- Ce point est postposé à la prochaine AG, d'ici là le syndic obtiendra avis et offres de spécialistes qui seront présentés à tous avant décision.

14. Date et heure de la tenue de l'AGO 2027. Décision et vote :

- Il est décidé à l'unanimité de tenir l'AGO 2027 en date du 23 mars 2027 et ce à 18h30.

15. Fixation des appels de fonds de réserve. Décision et vote :

- Madame Van Hoorn propose pour alimenter quelque peu le fonds de réserve d'y transférer les montants se trouvant en fin d'exercice 2025 à 'fonds emménagement déménagement' et 'intérêts de retard' soit la somme de 7761,33€. De plus, il est décidé à l'unanimité des quotités présentes et représentées de maintenir l'appel de fonds trimestriel de 5000,00€, et ce jusqu'à la prochaine AG.

16. Nominations :

- **Du Commissaire aux comptes. Décision et vote :** Madame Vanhoorne à l'unanimité des quotités présentes et représentées.

- **Du Conseil de copropriété. Décision et vote :** Mesdames De Bast et Knapen et Monsieur Dosière à l'unanimité des quotités présentes et représentées.

- **Du Syndic. Décision et vote :** Il est décidé à la majorité des quotités présentes et représentées de reconduire le contrat de Cubicimmo, représenté par Jean-Philippe Elewaut, et ce, jusqu'à la prochaine AGO 2027.

Seule Madame Sautois s'y oppose.

17. La séance est levée à 22h15.