



Procès-Verbal des décisions
de l'Assemblée Générale Ordinaire
de l'ACP MENDELSSOHN (BCE : 0834.609.972)
du 17 mars 2025 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, 25 copropriétaires sur 33 possédants 7816/10.000ième de quotes-parts dans les parties communes sont présents ou représentés.
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. Décisions et vote.**
- Les comptes n'ont pas pu être vérifiés totalement par manque d'information et de documents,
Madame Vanhoorne demande donc à postposer l'approbation de l'exercice 2023 et 2024 à une prochaine AG, d'ici là le syndic lui fournira toutes les explications utiles et nécessaires afin qu'une approbation de principe puisse être faite dans les meilleurs délais.
4. **Décharges – Exercice 2024 :**
- au Commissaire aux comptes. Décision et vote : La décharge ne peut être donnée (Voir point 3)
- au Conseil de copropriété. Décision et vote : La décharge est donnée à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- au Syndic. Décision et vote : La décharge ne peut être donnée (Voir point 3)
5. **Rénovation : terrasses / corniches :**
- **Présentation du cahier de charges chiffré et réalisé par Monsieur Lambert architecte et adapté selon les décisions prises lors de l'AGO de 2024. Décision et vote :**
- Monsieur Lambert expose le cahier de charges et répond à l'ensemble des questions posées avant et pendant l'AG, cahier de charges similaires à celui présenté lors des précédentes AG mis à part quelques adaptations de montants.

- **Ventilation des frais de revêtement et d'étanchéité des terrasses. Décision et vote :**
- D'après l'Acte de base les éléments tel que revêtement des terrasses et gardes corps seraient « privés », Monsieur van Camp invoque la jurisprudence pour ce type de travaux et estime que l'ensemble des travaux devraient être ventilés de manière commune à l'immeuble, Madame Sautois de son côté s'oppose à ce que le poste garde-corps soit privé, de nombreux débats s'en suivent ne permettant pas d'aboutir à une décision. Le syndic propose donc de postposer cette décision à une AGE à laquelle une ventilation financière précise sera présentée.

Cette ventilation reprendra pour le lot 2 'travaux de terrasses' pour chacun des postes un partage entre frais de main d'œuvre et coût des matériaux (à minima pour les postes 2.7 'dalles de grès cérame sur plots' et 2.11 'garde-corps aluminium mavato toccata'). De plus une répartition des coûts réels par copropriétaire est demandée, à minima, comme suit :

1. par quotité si l'ensemble de l'ouvrage est à payer par la copropriété,
 2. par quotité pour les parties communes de l'ouvrage d'après l'acte de base et par mètre des terrasses pour le lot 2 point 2.7 'dalles de grès cérame sur plots' et 2.11 'garde-corps aluminium mavato toccata' du devis
- En ce qui concerne l'interprétation de l'acte de base avis sera demandé, si possible, à un juriste ou autre organisme professionnel.

A cette proposition l'assemblée vote positivement et ce à l'unanimité. Dans la foulée il est décidé de fixer cette AGE le 17/04/25 à 18h30 et ce au tennis club le Roseau.

- **Précisions sur les honoraires d'architecte. Point sur la situation :**
- Monsieur Lambert confirme ceux-ci, pour rappel ces montants ont été communiqués et approuvés lors des précédentes AG.
- **Montants éventuels à appeler pour financer les travaux. Décision et vote :**
- le montant du fond de réserve dédié à ce chantier est actuellement suffisant, Sauf modification du cahier de charges ou rajout de postes aucun appel de fonds complémentaire n'est donc à prévoir pour le moment pour ce projet.

6. **Chaufferie : Point sur la situation :**

- Le syndic explique les derniers travaux réalisés pour ce chantier, Il est confirmé qu'à ce jour tout est en ordre et opérationnel y compris l'adoucisseur. Aucune autre question n'est abordée par l'assemblée, cette installation satisfait à tous.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line.

7. Ascenseurs : Point sur la situation :

- Le syndic explique les travaux en cours à savoir le remplacement des machines de levage des trois ascenseurs,

A ce jour seule la machine du 92 a été remplacée, le syndic suivra ce chantier de près afin qu'il se clôture au mieux et le plus rapidement possible.

8. Mise en conformité électrique des communs + placement de compteurs individuels pour la consommation des garages, présentation des devis, décision et vote :

- Pour rappel cette demande concerne l'individualisation électrique des garages à l'aide de placement de compteurs de passage.

En parallèle il a été décidé de mettre l'installation commune en conformité,

L'assemblée confirme à l'unanimité le poste « mise en conformité électrique »

Les offres des entreprises NEEA, Binamé et Renov PM sont présentées,

Suite à la lecture de celles-ci il est décidé à l'unanimité de retenir les offres de Binamé et Renov PM,

Il est demandé d'affiner ces deux offres d'ici à l'AGE du 17/04/25 prochain afin de prendre une décision finale.

En effet l'assemblée demande une variante qui ferait installer les compteurs individuels par l'entreprise TECHEM afin qu'un relevé annuel puisse être effectué au même moment que les relevés de calorimètres.

9. 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.

-Les deux procédures sont toujours en cours, le syndic en explique l'état d'avancement et la suite qui devrait en résulter.

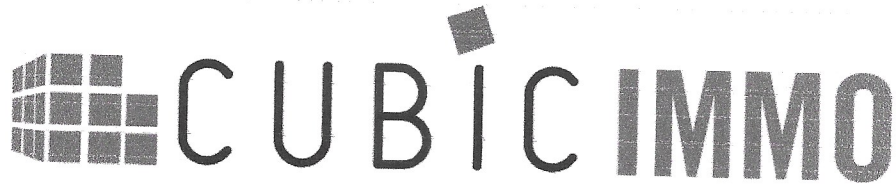
10. Il a été constaté que plusieurs occupants ne suivent pas cette stipulation du R.O.I. :

« *Les fenêtres à rue devront obligatoirement être garnies sur toute la surface de rideaux en voile Tergal blanc uni* ». Proposition de mettre en place une procédure susceptible d'inciter, voire d'obliger les contrevenants à se conformer au R.O.I. sous peine d'astreintes, si nécessaire, de les assigner en justice. Décision et vote.

Point demandé par le Conseil de copropriété :

- Il est rappelé que le ROI exige une uniformité au niveau des garnitures de fenêtres à savoir voiles de couleur blanche.

Plusieurs copropriétaires suggèrent de modifier ce point du ROI pour y indiquer qu'aucune garniture n'est exigée aux fenêtres à rue mais que si tel est le souhait d'un occupant cette dernière devra être de couleur blanche unie.



11. **Confirmation du mode d'envoi des convocations d'AG. Décision et vote :**
-Ce point est abordé, quelques personnes modifient leur demande de mode d'envoi, le syndic en prend bonne note.
12. **Date et heure de la tenue de l'AGO 2026. Décision et vote :**
-La date de l'AGO n'a pas été précisée mais le sera lors de l'AGE qui se tiendra le 17/04/25 à 18h30 au tennis club Le Roseau.
13. **Fixation des appels de fonds de réserve. Décision et vote :**
-Il est décidé de faire un appel minimum légal équivalent à 5% du budget annuel de la copropriété.
14. **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 l'unanimité des quotités présentes et représentées de reconduire le contrat de Cubicimmo, représenté par Jean-Philippe Elewaut, et ce, jusqu'à la prochaine AGO 2026.
15. **Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.**
La séance est levée à 23h20.

Knapen Kalica
31/03/2025