

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue de France, 103 – 1070 Bruxelles

Tel 02 511 52 65 Fax 02 513 61 65 – N° d'entreprise 0871.127.306

N° d'agrégation 1504002

Assurance BFB 3300799



Association des copropriétaires des résidences Eoliennes,
avenue des Eoliennes, 1-15 à 1200 Bruxelles
N° d'enregistrement de l'ACP : 0823.853.959

Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires des
résidences Eoliennes, tenue le lundi 20 mars 2023 à 18.30 heures
A la brasserie « Kwak » dans la salle du 1^{er} étage
se trouvant Avenue Emile Vandervelde 2 à 1200 Bruxelles

La séance est ouverte à 19.00 heures par Monsieur Iglesias, syndic, de la s.a. Lusimmo qui souhaite la bienvenue à tous.

Madame Erbas assurera le secrétariat de la réunion.

On passe à l'ordre du jour.

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

Présents et/ou représentés :	5.720 / 10.000èmes
Absents :	4.280 / 10.000èmes
Total :	10.000 / 10.000èmes

Les présents et représentés totalisent 5 720 quotités sur 10 000, avec une représentativité de 53 copropriétaires sur 100.

L'assemblée est donc valablement constituée et peut statuer sur tous les points mis à l'ordre du jour.

2. Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 11/10/21

Aucune remarque n'étant formulée, ce procès-verbal est approuvé à l'unanimité.

3. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et à la gérance pour leur gestion de l'exercice écoulé

Conformément à la décision de la dernière assemblée du 11 octobre 2021, les comptes des années 2021 et 2022 ont été vérifiés minutieusement par Monsieur Decloux, du bureau extérieur Comptamax. Monsieur Decloux a été invité à la présente assemblée pour répondre aux éventuelles questions des copropriétaires. Tout le monde lui souhaite la bienvenue. Il explique la façon dont il a vérifié les comptes et fait état des fonds et des comptes en banque.

Monsieur Decloux attire l'attention des participants sur la situation financière de la copropriété en soulignant que le fonds de roulement actuel est limité pour subvenir aux dépenses courantes du trimestre en cours. Il suggère donc d'envisager une augmentation de ce fonds de roulement à la prochaine assemblée générale.

Monsieur Decloux a trouvé les comptes exacts pour les deux années et propose à l'assemblée de les approuver, ce que fait celle-ci à l'unanimité. Monsieur Decloux est chaleureusement remercié et quitte la séance.

Son rapport sera joint au présent procès-verbal.

Monsieur Iglesias explique que, pour se conformer à la législation relative à la copropriété, le syndic est tenu d'établir un budget prévisionnel pour les frais de l'année suivante. Pour la résidence, en tenant compte d'une augmentation du coût de la vie de l'ordre de 10 %, le budget prévisionnel pour 2023 s'élève à 304.360,27 €. A noter que ce budget ne tient bien entendu nullement compte de frais extraordinaires et inattendus qui pourraient survenir dans le courant de l'année.

Décharge est donnée au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé.

4. Elections statutaires

L'actuel conseil de copropriété est composé pour rappel de :

- Madame Vanbuggenhout, assesseur,
- Monsieur Gesnot, assesseur,
- Monsieur Henrys d'Aubigny, assesseur
- Monsieur Bryere, assesseur
- Monsieur Pinxteren, assesseur

Une discussion s'ensuit et l'assemblée désigne à l'unanimité le nouveau conseil de copropriété :

- Madame Vanbuggenhout, assesseur,
- Monsieur Gesnot, assesseur,
- Monsieur Henrys d'Aubigny, assesseur
- Monsieur Bryere, assesseur

L'assemblée mandate, à l'unanimité, la société Comptamax pour la vérification des comptes.

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de syndic et l'assemblée marque sa satisfaction sur le travail du syndic pour l'année écoulée.

Monsieur Iglesias et Madame Erbas remercient l'assemblée pour sa confiance.

5. Situation de la chaufferie - Travaux à prévoir

Pour rappel, le conseil de copropriété avait été mandaté par la dernière assemblée générale ordinaire pour poursuivre le projet d'installation d'une cogénération par le tiers investisseur Watt Matters. Après avoir analysé la convention (assez pénalisante pour la copropriété) qui devait être signée entre la copropriété et Watt Matters, et suite aux conseils avisés de Monsieur Mzoughi, ingénieur en techniques spéciales, qui a été sollicité par le conseil de copropriété et le syndic, il a été décidé de ne pas installer la cogénération pour l'instant. Le conseil de copropriété explique les raisons de ne pas avoir continué le projet. Monsieur Mzoughi a également été invité pour pouvoir donner des explications et répondre aux différentes questions des propriétaires présents quant aux raisons d'avoir reporté l'installation d'une cogénération.

L'une des raisons est que l'installation actuelle en chaufferie n'est pas des plus optimales et des plus performantes pour accueillir une cogénération. Le rendement actuel des chaudières n'est pas des meilleurs. Un métré descriptif des travaux à prévoir a été établi par Monsieur Mzoughi. Le chauffagiste "La Chaleur et l'Eau" a remis un prix pour les différents postes. Ce métré descriptif des travaux avec les prix et les options des travaux à réaliser est distribué à tous les participants. Ce tableau sera joint avec le procès-verbal de la réunion.

Monsieur Mzoughi explique les travaux à envisager pour améliorer la situation en chaufferie.

Les travaux de remise en état de la chaufferie doivent être réalisés en priorité pour un total de 46.995,31 € htva. Des options sont également présentées (voir métré descriptif).

Monsieur Mzoughi répond aux différentes questions-réponses des propriétaires et donne toutes les explications techniques nécessaires. Monsieur Mzoughi est ensuite remercié et quitte la réunion.

Après une discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de procéder aux travaux de mise à niveau de la chaufferie pour un coût de 46.995,31 € htva, ainsi que de passer commande pour les options n°2 à 4 pour le placement de compteur intégrateur (total de 11.249 € htva selon le métré descriptif distribué en réunion et qui sera joint au Procès-Verbal de la réunion).

L'option n°1 sera discutée lors de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6. Travaux à prévoir suite au rapport des pompiers concernant le renouvellement du Permis d'Environnement

Monsieur Iglesias indique que le Permis d'Environnement pour l'exploitation des chaudières et des parkings a bien été délivré.

Pour ce Permis d'Environnement, les pompiers sont passés et ont fait un rapport. Dans ce rapport, il y a des points à mettre en ordre comme par exemple :

- Placer des portes coupe-feu pour les accès aux locaux techniques et aux caves,
- Ne pas stocker de poubelles dans l'espace d'accès vers le local gaz,
- Faire entretenir les dévidoirs et/ou les remplacer,
- Placer des extincteurs dans le parking (un extincteur par 10 emplacements),
- Signaler les locaux techniques par des pictogrammes réglementaires,
- Installation d'une détection incendie dans les parkings,
- Installation d'éclairages de secours dans les parkings,
- Entretien des désenfumages dans les cages d'escaliers et si nécessaire, les remplacer.

Un tableau comparatif des différents prix reçus est distribué pendant la réunion.

Fin janvier 2023, l'Environnement a demandé de mettre ces points en ordre avant le 15 juin 2023. Face à ce délai assez court et vu les montants des travaux en jeu, il a été demandé d'avoir un délai supplémentaire d'un an au moins. Le syndic attend la réponse de l'Environnement.

Dans les différents points à mettre en ordre, il faut savoir qu'il y a des priorités, et afin de montrer à l'Environnement que la copropriété prend ce dossier au sérieux, il faudrait déjà faire certains travaux.

Une discussion s'ensuit et l'assemblée décide à l'unanimité de procéder aux travaux suivants ainsi qu'à l'entretien annuel de ces équipements :

- Faire remplacer les dévidoirs incendie,
- Placer des extincteurs dans le parking (un extincteur par 10 emplacements),
- Installer des éclairages de secours dans les parkings,
- Signaler les locaux techniques par des pictogrammes réglementaires,
- Installer une détection incendie dans les parkings,

La discussion concernant le placement des portes coupe-feu sera mise à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

7. Point sur la situation au sujet du coût collectif de fonctionnement de la wasserette :

- Décision à prendre sur le maintien ou la suppression de ce service commun

La réserve Wasserette est actuellement en négatif de 15.437,36 €.

Pour rappel, la dernière assemblée générale ordinaire a décidé d'apurer cette dette en 8 appels trimestriels. Il reste à ce jour 3 appels trimestriels de 3.640,63 €. Il y aura un surplus qu'il faudra aussi apurer après les 3 appels restants.

Monsieur d'AUBIGNY, membre du conseil de copropriété, a examiné les coûts de la laverie et présente un résumé de ses conclusions.

Le syndic informe que si la copropriété souhaite arrêter ce service, le courrier de renom auprès de la société LDL services (location des machines à laver) doit être envoyé au moins 3 mois avant le 27 janvier 2024.

Si la copropriété souhaite garder ce service, il est proposé à l'assemblée d'augmenter le prix unitaire pour un cycle de lavage. Il faudra également placer un compteur électrique propre aux consommations électriques de la wasserette.

Après discussion, la majorité de l'assemblée décide de maintenir la wasserette et de fixer le tarif des machines à laver à 4€ et celui des séchoirs à 1€ par cycle. L'objectif de ces augmentations étant que le surplus soit reversé à la copropriété. Le conseil de copropriété et le syndic seront chargés de négocier avec LDL services.

Les personnes qui ont voté pour la suppression de la wasserette sont :

1. Madame Hansoul 77 quotités
2. Madame Kopcheva 136 quotités
3. Madame Anselmo 137 quotités
4. Monsieur et Madame Dauchot 127 quotités
5. Madame Hage 126 quotités
6. Madame Laht 120 quotités
7. Monsieur et Madame De Luca 126 quotités
8. Monsieur Lozano 108 quotités
9. Monsieur et Madame Demoor-Mallinus 102 quotités
10. Madame Gonze 48 quotités
11. Monsieur et Madame Servais-Andrin 100 quotités
12. Madame Smets 101 quotités
13. Madame Mertens 105 quotités

TOTAL : 1.413 quotités sur 5.720.

- Si suppression de la wasserette, demande de changement d'affectation de ce local pour en faire un local poubelles afin de répondre aux normes des pompiers

Les pompiers ont indiqué que les poubelles ne peuvent être laissées dans les parkings.

Elles doivent être dans un local résistant au feu pendant une heure.

Pour info, le local actuel « Car-Wash » où il y a des conteneurs doit être fermé au moyen d'une double porte résistante au feu. Cela fait partie des travaux prévus dans le point 6 « Placer des portes coupe-feu pour les accès aux locaux techniques et aux caves ».

Il y a d'autres poubelles dans les parkings qui ne se trouvent pas dans ce local « Car-Wash » et l'idée de ce point est d'utiliser le local wasserette comme second local poubelles pour répondre aux exigences des pompiers.

Pour permettre un changement d'affectation, le syndic indique qu'il faut atteindre 4/5 des voix « pour » des présents et représentés.

Pas de vote dans ce point étant donné que l'assemblée a décidé de maintenir la wasserette.

8. A la demande de plusieurs propriétaires, proposition d'étude d'une solution structurelle pour installer des bornes de recharge pour véhicules électriques dans le garage

Le syndic informe que certains propriétaires ont déjà installé ce genre de bornes de manière privative et depuis leur compteur électrique privé.

Il y a la loi du 18 juin 2018 modifiant le code civil en son article 577-2. Cette loi, dite du « droit à la prise », permet à tout copropriétaire au sein d'un immeuble de modifier la chose commune, et donc d'installer (à ses frais) une borne de recharge au sein de la copropriété.

Monsieur Mzoughi informe l'assemblée des exigences de Bruxelles Environnement auxquelles la copropriété devrait répondre. Toutes ces exigences ont un certain coût pour la copropriété, comme par exemple l'installation d'une détection incendie dans les parkings (prix variant de 37.000 € à 46.000 € HTVA).

Une discussion s'ensuit et il est décidé à l'unanimité de présenter une étude globale lors de la prochaine assemblée.

Il est également demandé à ceux qui ont déjà installé une borne de recharge de fournir un rapport de contrôle prouvant que l'installation a été effectuée dans les règles de l'art et que les conditions de sécurité ont été respectées.

De plus, dorénavant, tout copropriétaire souhaitant installer une borne électrique devra obtenir l'accord préalable du conseil de copropriété et du syndic.

9. Proposition à la copropriété de faire un audit énergétique pour une évaluation de la déperdition du bâtiment et des mesures d'améliorations possibles

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de plusieurs propriétaires suite à la crise énergétique.

Monsieur Iglesias informe qu'à ce stade, il n'a pas de prix à présenter pour une telle étude.

L'idée de ce point est de demander l'accord de principe à la copropriété et de mandater le conseil de copropriété pour choisir le bureau d'études qui fera cet audit énergétique.

Après une discussion, la majorité de l'assemblée décide de ne pas procéder à un audit énergétique.

Les personnes qui ont voté en faveur d'un audit sont :

- Monsieur Luneau (137 quotités)
- Mr. et Mme Fierens - Philipart (46 quotités)

TOTAL : 183 quotités sur 5.720.

10. Situation du fonds de réserves – décision sur les appels de fonds trimestriels actuellement à 15.000 € à maintenir ou à augmenter suite aux travaux présentés dans les points précédents

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 36.550,10 € (décompte du 4ème trimestre de 2022) et est alimenté par des appels trimestriels de 15.000 €.

Suite aux décisions prises dans les points 5 et 6, l'assemblée décide à la majorité d'effectuer deux appels trimestriels de 75.000 € chacun au cours du premier et du deuxième trimestre 2023.

À partir du troisième trimestre 2023, les appels de fonds trimestriels repasseront à 15.000 €.

Il est à noter que Mesdames Deproost et Vanderstraeten ont exprimé leur vote défavorable à l'augmentation des appels du fonds de réserve, représentant un total de 257 quotités sur 5.720.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Monsieur Iglesias clôture la séance à 22.00 heures.

Conformément à la nouvelle loi sur la copropriété l'original du présent procès-verbal a été signé par le président et les copropriétaires encore présents à l'assemblée. Seules des modifications de mise en forme et de compréhension y sont apportées avant l'envoi à l'ensemble des copropriétaires, sans modification des décisions prises par l'assemblée.

Tous les documents se rapportant à la copropriété sont consultables dans les bureaux de Lusimmo, sur simple rendez-vous pendant les jours et heures ouvrables.

A noter que le nombre de propriétaires présents n'étant pas conséquent, avec leur accord et sans opposition quelconque, les votes ont été émis oralement d'autant plus que les décisions étaient prises quasi à l'unanimité.

Tout(e) copropriétaire qui souhaite mettre un point à l'ordre du jour d'une assemblée dispose de toute l'année qui précède la tenue de l'assemblée pour en faire la demande (toutefois minimum 30 jours avant la tenue de celle-ci pour respecter les délais de convocation).