

S.A. LUSIMMO N.V.

Rue Général Gratry – 1030 Bruxelles
Tel 02 511 52 65– N° d'entreprise 0871.127.306

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
Les Eoliennes, tenue le 4 mars 2025 à 18.30 heures
À l'hôtel Gresham Belson – salle Sablon –
1, Avenue des Anciens Combattants - 1140 Bruxelles

Madame Vanbuggenhout assurera la présidence de la réunion et Madame Erbas, collaboratrice de la s.a. Lusimmo en effectuera le secrétariat. Unanime, l'assemblée marque son accord.

Madame Vanbuggenhout ouvre la séance à 18.55 heures et souhaite la bienvenue à tous.

On passe à l'ordre du jour.

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

Les présents et représentés totalisent 6.052 quotités sur 10 000, avec une représentativité de 58 copropriétaires sur 103.

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

2. Approbation des comptes et décharge au conseil de copropriété et au syndic pour leur gestion de l'exercice écoulé. Budget prévisionnel. (voir pièce jointe)

Monsieur Decloux n'a pas pu vérifier les comptes de l'année 2024, ceux-ci n'ayant pas encore été clôturés.

Le syndic est en attente du décompte de Techem Caloribel afin de l'intégrer dans les charges du 4^e trimestre. Il est donc proposé de mandater les membres du conseil de copropriété pour approuver les comptes 2024 et d'annexer le rapport du vérificateur aux comptes au présent procès-verbal.

Madame Erbas 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 2025 s'élève à 389.909,01 €.

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. Voici la situation des fonds :

Fonds de roulement 151 973,38 €

Fonds de réserve 92.426,90 €

Fonds de réserve complémentaire 17.922,74 €

Appels de fonds automatique 15.000 €

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

3. Elections statutaires.

Monsieur Pinxteren a annoncé sa démission de son poste d'assesseur. Les autres membres du conseil de copropriété ont accepté de renouveler leur mandat, et l'assemblée a approuvé cette décision à l'unanimité.

Pour mémoire, il se compose de :

- Madame Vanbuggenhout, assesseur,
- Monsieur Gesnot, assesseur,
- Monsieur Bryère, assesseur,

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

A l'unanimité, la s.a. Lusimmo est reconduite dans sa mission de syndic.

4. Situation de la chaufferie - Travaux à prévoir.

Monsieur Mzoughi, l'ingénieur ayant réalisé le métré descriptif des travaux à prévoir, n'a pu assister à l'assemblée générale de ce jour.

Toutefois, il a transmis toutes les explications à Monsieur Steyaert, ingénieur et résident de la copropriété, qui a également examiné la chaufferie. Monsieur Steyaert partage ses remarques.

En chaufferie, quelques remarques sont à lever (voir photographies annexées)

- Placement de calorifuge entre les chaudières et échangeurs de fumées (3x)
- Placement d'un système d'amortissement pour le compresseur ; éviter tout contact direct avec la chape
- Placement d'un pied pour le vase d'expansion ; au lieu et place d'une brique
- Placement de grilles de ventilation en chaufferie ; prise d'air neuf et rejet d'air à sans supplément de prix d'un commun accord avec M. Hervoche

Le tableau électrique de la chaufferie n'est pas conforme

- Absence de rapport notifié SECT
- Absence de schémas électriques

La chaufferie doit être dépourvue de tout mobilier ou d'équipement obsolète ; en aucun cas, celle-ci doit servir comme lieu de stockage.

5. Etude d'une solution structurelle pour l'installation des bornes de recharge pour les véhicules électriques dans le garage.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de la dernière assemblée. Pour rappel, il avait été décidé de confier au conseil de copropriété la tâche de rechercher et d'examiner d'autres devis proposés par des tiers investisseurs, tel que Belcharge et de mandater le syndic pour se renseigner auprès des pompiers sur les autorisations nécessaires pour l'installation des bornes électriques ainsi que les conditions à respecter.

Les pompiers ne se déplacent pas pour ce type de demande.

En accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé de solliciter une analyse de risque incendie pour le parking de l'ACP.

Monsieur Cochet, qui a établi cette analyse, a été invité à la réunion et a été chaleureusement accueilli par l'ensemble des participants. Il présente son analyse. Le tableau récapitulatif de son analyse sera joint en annexe au présent procès-verbal.

L'assemblée exprime sa satisfaction ; Monsieur Cochet est remercié et quitte la séance.

Après discussion, l'assemblée décide de traiter en priorité les points urgents et moins urgents, et mandate le conseil de copropriété pour déterminer, en concertation avec le syndic, les interventions à réaliser dans la mesure du possible.

L'assemblée générale demande que les points suivants soient traités en priorité :

- Placement d'un escabeau sous l'installation de l'alarme incendie ;
- Retrait de l'ancienne détection dans le local électrique ;
- Traitement en urgence des infiltrations dans le garage ;
- Remise en état du local des compteurs au niveau du garage n°99 ;
- Remise en état du local carwash.

Pour les interventions jugées non urgentes, un plafond budgétaire de 5.000 € est fixé.

Une discussion est ensuite engagée au sujet des risques liés à l'installation de bornes de recharge.

Monsieur Cochet a informé que l'infrastructure actuelle des parkings de l'ACP ne permet pas l'installation de ce type d'équipement, y compris de simples prises électriques.

En conséquence, à une large majorité, l'assemblée demande que toutes les bornes et prises installées soient immédiatement retirées. Le syndic est mandaté pour faire procéder à leur enlèvement, avec recours à un huissier de justice si nécessaire.

Monsieur Argyrakis vote contre.

6. Audit énergétique.

Ce point avait déjà été abordé lors de la dernière assemblée, mais il avait été décidé de ne pas réaliser d'audit énergétique payant. Toutefois, compte tenu du nombre important de nouveaux propriétaires manifestant leur intérêt auprès du syndic, il a été de nouveau inscrit à l'ordre du jour.

Monsieur Samuel de la société EasyPrime a été invité à la réunion et présente son devis : 6.050€.

Son powerpoint sera envoyé sur demande.

Comme rappelé lors de l'assemblée précédente, l'importance de cet audit énergétique est soulignée. Étant donné les montants importants des travaux qui deviendront obligatoires dans les prochaines années (isolation de la toiture, des façades, etc.), il est préférable d'anticiper ces dépenses en les planifiant par phases et en répartissant les budgets sur plusieurs exercices.

Après discussion, l'assemblée décide à l'unanimité de faire réaliser l'audit énergétique et désigne la société EasyPrime pour l'effectuer.

Il est également décidé à l'unanimité de financer cette intervention via le décompte de charges.

7. A la demande de Monsieur Ney : modification de l'accès au local des compteurs au niveau de son garage.

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite à la demande de M. Ney. Il souhaite modifier l'accès au local des compteurs au niveau de son garage.

Monsieur Ney se propose de prendre à sa charge le coût des travaux visant à modifier les accès.

Actuellement, les occupants ne peuvent accéder à leur compteur que par son garage, fermé par un volet.

Le mur concerné n'est pas porteur.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité.

8. A la demande de Madame Carrier : modification de l'acte de base ; suppression / allègement de la clause « les emplacements de parcage ne peuvent être vendus qu'à des propriétaires d'appartements dans l'immeuble (vote requis : 4/5 des quotes-parts) »

La parole est donnée à M. Argyrakis, porte-parole de Mme Carrier, qui motive sa demande.

L'assemblée s'y oppose à l'unanimité, à l'exception de M. Argyrakis, qui vote pour.

9. Augmentation du fonds de roulement.

Comme l'an dernier, Monsieur Decloux attire l'attention de l'assemblée sur la situation financière de la copropriété en soulignant que le fonds de roulement actuel était limité pour subvenir aux dépenses courantes du trimestre en cours ; il suggérait donc d'envisager une augmentation de ce fonds de roulement de 49.000 € en 4 trimestres afin d'atteindre 200.000 €.

Unanime l'assemblée marque son accord.

10. Augmentation des appels de fonds de réserve

Ce point a été mis à l'ordre du jour suite aux remarques du vérificateur aux comptes.

Après discussion, unanime, l'assemblée décide de faire des appels de fonds automatique de 20.000€ par trimestre.

11. Nettoyage des communs.

Ce point a été mis à l'ordre du jour à la demande de plusieurs copropriétaires.

Il est signalé que le nettoyage des poubelles est insuffisant.

Au n°10, les plinthes ne sont pas nettoyées, les carpettes murales, les rampes et les vitres sont mal entretenues. Les machines de la wasserette sont très sales.

Monsieur Gesnot propose de redéfinir les tâches du concierge afin de clarifier ses obligations.

L'assemblée espère constater une amélioration d'ici l'année prochaine.

12. Mise en conformité du règlement d'ordre intérieur.

M. Bryère a réalisé un travail important en vue de la mise en conformité du règlement d'ordre intérieur.

Il invite tous les copropriétaires à en faire la demande par e-mail à l'adresse suivante : eoliennesRoi@gmail.com.

L'assemblée approuve le projet de R.O.I. à l'unanimité.

13. Mandat à accorder à une personne pour consulter les enregistrements des caméras de surveillance.

Unanime, l'assemblée mandate le conseil de copropriété, et M. Campine, le concierge.

14. Entretien des jardins.

Madame Barbaracci signale qu'aucun entretien n'est réalisé à l'angle du n°15. Madame Vanbuggenhout s'engage à transmettre la demande au jardinier.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, Madame Vanbuggenhout clôture la séance à 22.30 heures.

Conformément à la 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).